

Département des Côtes d'Armor

Guingamp-Paimpol Agglomération (GPA)

Arrêté du Président de GPA du 3 février 2023

Enquête publique

Elaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)



(13 mars 2023 – 12 avril 2023)

Conclusions

(Document n°2)

Commission d'enquête

Présidente : Marie-Jacqueline Marchand,

Membres : Catherine Blanchard, Marie-Isabelle Pérais,

1. Rappel de l'objet du projet	5
2. Appréciations générales	7
2.1. La concertation préalable	7
1) Rappel des modalités de la concertation et le bilan	7
2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA	9
1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA	9
2. Les avis des PPA et PPC et les réponses de GPA	9
3. Les observations du public et les réponses de GPA	9
3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de GPA	10
1. Concertation citoyenne	10
2. Concertation des élus	10
3. Concertation des PPA	11
4) L'appréciation de la CE	11
1. Concernant la phase de concertation avec les communes :	11
2. Concernant la concertation citoyenne :	12
3. Concernant le rôle des PPA et PPC :	12
2.2. La qualité du dossier d'enquête	13
1) Rappel du contenu et des caractéristiques du dossier	13
2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA	14
1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA	14
2. Les avis des PPA et PPC	15
3. Les observations du public et les réponses de GPA	17
3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de GPA	19
1. Questions relatives au zonage (règlement graphique)	19
2. Mise à jour du plan cadastral et calcul de la consommation foncière passée	19
3. Le règlement graphique	19
4. Les OAP	20
4) L'appréciation de la CE	20
1. Le portrait des communes	20
2. Le diagnostic	21
3. L'état initial de l'environnement	21
4. Les OAP	22
5. La justification des choix	23
6. Le PADD	23
7. Le règlement littéral	23
8. Le règlement graphique	24
9. Les annexes	24
10. Analyse globale	24
2.3. Le déroulement et le bilan de l'enquête publique	26
1) Déroulement de l'enquête	26
2) Appréciation de la CE sur le déroulement de l'enquête et son bilan	28
3. Appréciations sur le projet	29
3.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et la stratégie de développement territorial	29
1) Rappel des orientations générales du PADD	29
2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA	31

1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA.....	31
2. Les avis des PPA et des PPC et les réponses de GPA.....	31
3. Les observations du public et les réponses de GPA.....	32
3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de GPA	33
4) L'appréciation de la CE	34
3.2. Les enjeux d'urbanisation à des fins d'habitat	40
1) Rappel du projet.....	40
2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA.....	43
1. Les délibérations des communes (DM) et les réponses de GPA.....	43
2. Les avis des PPA et des PPC et les réponses de GPA.....	45
3. Les observations du public et les réponses de GPA.....	48
3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de GPA	50
4) L'appréciation de la CE	57
3. Les enjeux d'urbanisation à des fins économiques (hors enjeux agricoles)	64
1) Rappel du projet.....	65
2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA.....	67
1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA.....	67
2. Les avis des PPA et PPC et les réponses de GPA.....	68
2. Les observations du public et les réponses de GPA.....	70
3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de GPA	71
4) L'appréciation de la CE	76
3.4. Les enjeux d'urbanisation à des fins d'équipements d'intérêt collectif.....	79
1) Rappel du projet.....	79
2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA.....	83
1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA.....	83
2. Les avis des PPA et PPC et les réponses de GPA.....	84
3. Les observations du public et les réponses de GPA.....	85
3) Les questions de la CE dans le procès verbal et les réponses de GPA	86
4) L'appréciation de la CE	88
3.5. Les enjeux agricoles	89
1) Rappel du projet.....	90
2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA.....	91
1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA.....	91
2. Les avis des PPA et PPC et les réponses de GPA.....	92
3. Les observations du public et les réponses de GPA.....	93
3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de GPA	94
4) L'appréciation de la CE sur les enjeux agricoles	95
3.6. Les enjeux environnementaux, paysagers et le cadre de vie.....	97
1) Rappel du projet.....	97
2) Les délibérations des communes, les avis des PPA, des PPC et des SAGE, les observations du public et les réponses de GPA.....	99
1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA.....	99
2. Les avis des PPA et PPC et les réponses de GPA.....	101
3. Les observations du public et les réponses de GPA.....	103
4. Les observations des Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau applicables sur le territoire (SAGE) et les réponses de GPA.....	104

3) Les questions de la CE dans le procès-verbal et les réponses de GPA.....	107
4) L'appréciation de la CE	108
3.7. Les enjeux patrimoniaux	111
1) Rappel du projet.....	111
2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA.....	112
1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA.....	112
2. Les avis des PPA et des PPC et les réponses de GPA.....	113
3. Les observations du public et les réponses de GPA.....	115
3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de GPA	116
4) L'appréciation de la CE	117
3.8. Les enjeux de mobilité et de déplacements.....	119
1) Rappel du projet.....	119
2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA.....	120
1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA.....	120
2. Les avis des PPA et PPC et les réponses de GPA.....	120
3. Les observations du public et les réponses de GPA.....	121
3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de GPA	121
4) L'appréciation de la CE	122
3.9. La transition énergétique et les énergies renouvelables	124
1) Rappel du projet.....	125
2) Délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA.....	125
1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA.....	125
2. Les avis des PPA et PPC et les réponses de GPA	126
3. Les observations du public et les réponses de GPA.....	126
3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de GPA	130
4) L'appréciation de la CE	131
3.10. Pollution, risques et nuisances	133
1) Rappel du projet.....	133
2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA.....	135
1. Les délibération des communes et les réponses de GPA	135
2. Les avis des PPA et PPC et les réponses de GPA.....	135
3. Les observations du public et les réponses de GPA.....	137
3) Les questions de la CE dans son procès- verbal et les réponses de GPA	137
4) L'appréciation de la CE	138
3.11. La gestion de l'eau (potable, pluviale, usée).....	140
1) Rappel du projet.....	140
2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA.....	141
1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA.....	141
2. Les avis des PPA et PPC et les réponses de GPA.....	142
3. Les observations du public et les réponses de GPA.....	143
3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de GPA	144
4) L'appréciation de la CE	147

Dans son Rapport, la commission d'enquête (CE) a présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier, le bilan de la concertation et la façon dont l'enquête s'est déroulée. Elle a développé le diagnostic territorial, le PADD et les grandes orientations du PLUi, l'évaluation environnementale, le règlement graphique et littéral, les avis des PPA et PPC, les délibérations municipales. Elle a ensuite comptabilisé les observations recueillies pendant l'enquête et en a fait une synthèse thématique.

Afin de se forger une opinion sur le projet, la CE a :

- eu des échanges oraux avec les vices présidents de GPA en charge du PLUi et du développement économique du territoire
- eu des échanges oraux avec de nombreux élus des communes ;
- rencontré à plusieurs reprises le service de l'urbanisme de GPA ;
- été sur le terrain pour mieux appréhender le contexte de certaines observations ;
- examiné attentivement toutes les observations (observations du public recueillies durant l'enquête), les délibérations municipales portant sur le projet, les avis des personnes publiques associées (PPA) et des personnes publiques consultées (PPC), de l'autorité environnementale (MRAe), de la CDPENAF ;
- remis en mains propres et commenté au représentant du président de GPA et aux responsables du service urbanisme, le procès-verbal de synthèse de fin d'enquête faisant état des délibérations municipales et des observations des PPA et des PPC, présentant un tableau des observations du public (annexe 1 au Rapport) et ses propres questions induites par l'étude du dossier et les remarques enregistrées durant l'enquête, selon une synthèse thématique ;
- étudié les précisions apportées dans le mémoire en réponse commenté devant la CE.

Avant d'émettre ses conclusions motivées et son avis, la CE rappelle l'objet de l'enquête, donne ses appréciations générales sur la concertation, la qualité du dossier (fond et forme), le déroulement de l'enquête, puis analyse le projet de PLUi sur la base des thématiques retenues en tenant compte des spécificités territoriales de GPA identifiées dans le rapport de présentation.

Les réponses de Guingamp –Paimpol Agglomération (GPA) sont extraites du mémoire en réponse et reprises partiellement en italiques bleu. Pour leur intégralité il convient de se reporter au mémoire en réponse (Annexe 2 au Rapport).

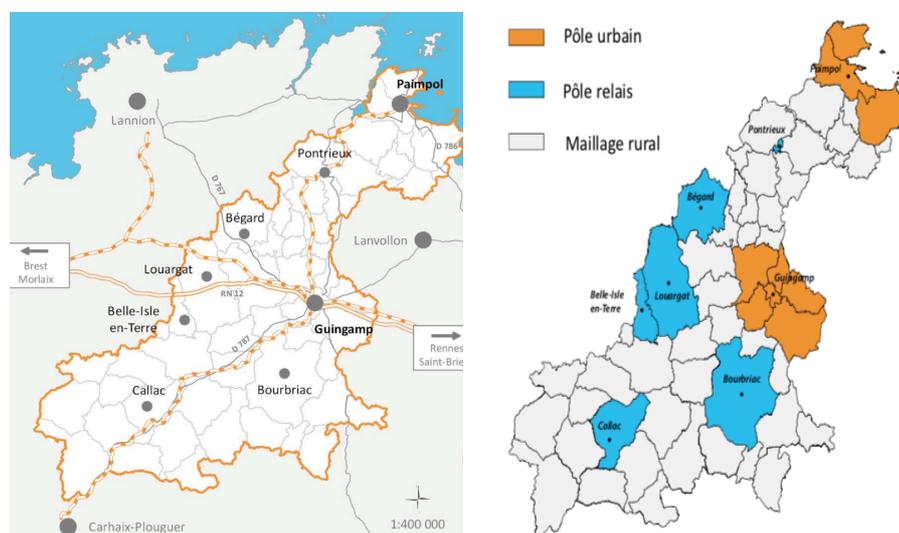
1. Rappel de l'objet du projet

La Communauté d'Agglomération Guingamp-Paimpol Agglomération (GPA), créée au 1^{er} janvier 2017 par arrêté préfectoral du 17 novembre 2016, est formée par la fusion de sept communautés de communes. Situé au nord-ouest des Côtes d'Armor son territoire, de forme très allongée, s'étend du littoral au centre Bretagne sur une distance de près de 70 kms, regroupe 57 communes (dont 6 communes littorales ou estuariennes), pour une population totale de plus de 73 437 habitants en 2020, sur une superficie d'environ 1200 km².

Le PLUi s'appuie sur *l'armature territoriale* du SCoT du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, et identifie 9 pôles urbains (dont Guingamp et Paimpol) et 6 pôles relais, les autres communes constituant le maillage rural. Il dégage des aires d'influence, le « grand pôle

de Guingamp » (6 communes), le « pôle moyen de Paimpol » (5 communes), 22 communes multipolarisées et 18 communes hors influence.

Sur ces 57 communes 23 ne disposent actuellement d'aucun document d'urbanisme et relèvent du RNU, 25 sont soumises à un PLU ou à un POS et 9 à une carte communale.



L'élaboration du PLUi a été prescrite par délibération du Conseil d'agglomération du 26 septembre 2017 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation. Son objet est de traduire un projet politique d'aménagement et de développement durable (PADD) du territoire sur 10 ans (2023-2033), cohérent, équilibré et solidaire en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection de l'environnement, de préservation du patrimoine, de déplacements, de transition énergétique, visant l'excellence environnementale (atout de valorisation et d'amélioration du cadre de vie) et l'attractivité du territoire. Selon ces orientations, 3 axes sont identifiés au PADD :

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

Dans l'esprit du « zéro artificialisation nette » (ZAN) il prévoit une *consommation de foncier de 175ha* (habitat, activités économiques, équipements), soit une réduction de près de 60% de la consommation de foncier par rapport à la période 2008-2018 (399ha), supérieure à la réduction de 50% prévue dans la Loi Climat et Résilience, dans le SRADDET et dans les prescriptions du SCoT.

Il s'appuie sur un *scénario démographique de +0,3% par an* à l'horizon 2033, adapté aux tendances démographiques récentes et différencié selon les secteurs (stabilité dans les secteurs littoral et rural, +0,33% dans le secteur urbain, +0,1% dans le secteur intermédiaire).

Sur cette base il anticipe l'accueil de 2700 personnes supplémentaires (solde naturel, solde migratoire et résidences secondaires) soit un *objectif de production de 333 nouveaux logements/an*. Cet objectif est assuré, à raison d'environ 65% par le renouvellement urbain dans les espaces déjà urbanisés, sur l'ensemble du territoire, mais avec une différenciation selon l'armature urbaine. Il est obtenu au moyen d'opérations de densification (90 unités/an, fonds de jardin, dents creuses et renouvellement urbain), de résorption de la vacance (120 unités/an) et de changements de destination (13 unités/an) avant de développer des opérations

d'extension (110 unités/an). La répartition spatiale des logements doit satisfaire les objectifs du PLH approuvé le 15 décembre 2020.

L'optimisation foncière est proportionnée à l'armature territoriale (25 logts/ha dans les pôles urbains, 20 logts/ha dans les pôles relais, 12 logts/ha dans le maillage rural pour tenir compte de la diversité territoriale) et aboutir à une *densité moyenne de 19 logements/ha* proche de l'objectif de densité du SCoT (20 logements/ha). Ainsi le projet prévoit une consommation foncière à des fins d'habitat d'environ 79ha.

La production de logements est pour 1834 d'entre eux (soit environ 40%) encadrée par 137 *OAP habitat* (70% des OAP sectorielles).

Le document planifie également *l'ouverture à l'urbanisation des zones à vocation économique*. La consommation de foncier à des fins économiques représente 61ha dont près de *50ha en extension* après recensement des potentialités de densification dans les zones existantes. Le PLUi considère les zones d'activités économiques telles que recensées par le SCoT : 8 zones d'activités majeures, 12 zones d'activités intermédiaires, 16 zones d'activités de proximité, 8 espaces commerciaux périphériques. Sur les 107 STECAL, 34 ont vocation économique. Afin de favoriser l'offre de commerces et de services publics au plus près des habitants et de redynamiser les centralités, le PLUi prévoit un *périmètre de centralité commerciale* qui contraint l'implantation de nouveaux commerces et services publics de moins de 300m² de surface aux périmètres de protection ou de préservation des centralités.

Le maintien des *équipements et services de proximité* est considéré comme un fer de lance pour répondre aux besoins quotidiens des habitants actuels et futurs et nécessite une consommation de foncier de 35ha. Après recensement des besoins et des potentialités existantes le PLUi est conduit à programmer près de *16,02 hectares à ouvrir à l'urbanisation* pour accueillir les projets d'équipements des dix prochaines années.

Les *enjeux environnementaux et patrimoniaux*, mis en évidence aux termes de l'étude de l'état initial de l'environnement sont pris en considération au moyen de différents outils : la méthodologie pour le tracé des enveloppes urbaines, la maîtrise de la consommation de foncier et de l'artificialisation des sols par la densification de l'habitat et la limitation de l'étalement urbain, la protection du littoral, le règlement concernant la protection des milieux remarquables (TVB, abords des cours d'eau, zone humide, espaces boisés classés, boisement, landes et tourbières, bocage) alliée à la préservation des activités existantes, l'encadrement de la production de logements par des OAP qui prescrivent des recommandations environnementales et la préservation de la qualité paysagère des secteurs ainsi que les conditions d'accès et de raccordement aux réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales), la transition énergétique avec l'OAP thématique sur l'éolien (dans l'attente du PCAET en cours d'élaboration), la préservation du patrimoine (3 SPR, MH, patrimoine identifié au règlement graphique, changements de destination).

2. Appréciations générales

2.1. La concertation préalable

1) Rappel des modalités de la concertation et le bilan

Les délibérations communautaires

Dans sa délibération du 26 septembre 2017, le Conseil Communautaire de GPA a défini les modalités de collaboration entre GPA et les communes dans l'élaboration de son PLUi.

Dans sa délibération du 27 septembre 2022 le Conseil Communautaire de GPA a tiré le bilan de la concertation.

Les modalités de gouvernance et de collaboration des communes

Ces modalités ont été définies au travers des règles de gouvernance du PLUi qui reposent sur plusieurs instances :

- La *Conférence intercommunale des maires* composée du Bureau exécutif et des maires, s'est réunie 5 fois.
- Le *Comité de Pilotage (COPIL)*, composé de 1 référent par commune et des VP aménagement et Urbanisme. Il assure le suivi et valide les choix à chaque étape du processus. 28 réunions ont eu lieu depuis avril 2018.
- Le *Groupe de Travail « gestion des espaces, planification »* et la *Commission aménagement* destinés à alimenter la réflexion du COPIL sont informés du suivi de l'état d'avancement des travaux du COPIL.
- Le *Conseil d'agglomération* valide les étapes réglementaires du PLUi. Il s'est réuni 4 fois.
- Les *Conseils municipaux* expriment leurs besoins sur une plateforme collaborative, débattent et donnent leur avis (PADD, PLUi arrêté, OAP, règlement) et doivent avoir une appropriation en continu de l'avancement du projet. 5 séries de rencontres ont été organisées (délimitation de l'enveloppe urbaine, choix des OAP, analyse urbaine, choix de zonage, inventaires).
- Un *Comité technique* avec les services de GPA, les DGS des communes et d'autres partenaires.

Association des personnes publiques (PPA)

Tout au long de la démarche, échange et avis dans un dialogue continu, complétés par 3 réunions plénières en septembre 2018 (lancement de la procédure), 2019 (PADD) et juin 2022 (règlement).

Les modalités de la concertation citoyenne

Les modalités retenues pour la concertation publique s'appuient sur diverses dispositions prises tant au niveau de la communication sur le déroulement de la procédure que sur l'organisation de réunions d'échanges et d'informations à l'échelle du territoire du PLUi (presse, registre mis à disposition, réunions publiques....

La concertation citoyenne s'est traduite concrètement par :

1. Mise à disposition d'un dossier sur l'avancement du projet, régulièrement actualisé et consultable tout au long de la démarche. Aucune visite recensée mais nombreuses consultations sur Internet.
2. Registre d'observations au siège de GPA et dans chaque commune du 25 octobre 2017 au 10 août 2022 (20 contributions). Les observations enregistrées portaient sur : demande de constructibilité des particuliers, environnement, précisions sur la procédure, carrières.
3. Courriers des particuliers et professionnels (265 contributions) portaient sur la constructibilité future des terrains, les enjeux environnementaux, les modalités de concertation, l'avancement de la procédure.
4. Adresse courriel à partir du 11 septembre 2017 accessible à tous (412 demandes, constructibilité, inventaires, enjeux environnementaux, autre document).
5. Réunions d'information concernant le diagnostic territorial, le PADD, le règlement. 2 sur chaque site de Guingamp, Paimpol, Callac. Elles ont concerné plus de 300 personnes. Ciné débat en octobre 2018.

6. Informations complémentaires : campagnes de communication (bulletins, sites internet, réseaux sociaux dans l'agglomération et dans les communes), presse locale (88 articles), expositions itinérantes au sein des pôles de GPA de juillet à septembre 2019 et de novembre 2019 à janvier 2020.

7. Population invitée à formuler des demandes de STECAL (102), de changements de destination (424), d'identification de patrimoine (293).

2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA

1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA

Sur les 57 communes membres, invitées à se prononcer sur le projet de PLUi, une seule exprime un avis sur la concertation :

Plouezec : Concertation de la population insuffisante. Manque d'informations aux propriétaires de terrains sur leur constructibilité (cartographie mouvante et éphémère).

Mais durant l'enquête une trentaine de maires se sont exprimés par environ 84 observations écrites (et/ou par oral), soit environ 9% du total (hors doublons) pour réitérer, compléter, modifier le contenu de leur délibération municipale.

2. Les avis des PPA et PPC et les réponses de GPA

Les personnes publiques associées et consultées régulièrement pour avis dans leur champ de compétences respectives sur le PLUi n'ont pas émis d'observations particulières quant à la procédure de consultation mise en œuvre pour ce projet, à l'exception de la Chambre d'Agriculture.

La *Chambre d'Agriculture*, dans son avis non favorable au projet, attire notamment l'attention des services de GPA sur le niveau de sollicitation de ladite Chambre en tant que partenaire à la procédure d'élaboration au PLUi. Elle précise que, après des échanges réguliers entre 2018 et 2020, elle n'a plus été associée aux travaux et a été peu conviée à des réunions, malgré son souhait d'y participer.

Réponse de GPA

Au cours de la phase réglementaire la Chambre d'agriculture a participé à certaines réunions, toutefois elle n'a pas été associée à l'ensemble des COPIL, notamment ceux portant sur la définition des règles de prescriptions environnementales et les zones urbaines. En parallèle des travaux du COPIL des rencontres avec la DDTM se sont tenues pour valider les orientations réglementaires retenues par les élus (délimitation des zones urbaines, zones agricoles, naturelles, application des dispositions de la loi Littoral, prescriptions, ...).

3. Les observations du public et les réponses de GPA

Les observations se rapportant précisément à la thématique "concertation" sont peu nombreuses et le plus souvent intégrées dans un avis global sur le PLUi. Il en ressort le sentiment que la concertation est parfois jugée insuffisante et diverse selon l'implication des maires auprès de leur population.

Elles expriment leur mécontentement relatif à un manque de concertation avec les riverains et/ou les propriétaires sur des projets, des OAP (Kernoa, P. Loti à Paimpol), des ER (impasse Kerlabia à Lanloup, ER à Loguivy, la découverte tardive de l'évolution du zonage de leur terrain et du droit à construire, l'insuffisance du nombre de réunions publiques par rapport au nombre de communes.

3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de GPA

1. Concertation citoyenne

La CE a demandé des compléments d'information sur la concertation menée aux niveaux suivants :

- Information et consultation des propriétaires des parcelles concernées par des projets (ER, OAP, opérations, changement de zonage) ;
- Réunions spécifiques avec certains professionnels, agriculteurs, promoteurs, architectes...et associations durant la période d'élaboration ?
- Démarche d'information des maires sur le projet.

Réponse de GPA

Des réunions spécifiques avec les professionnels se sont tenues en phase diagnostic. Dans le cadre du diagnostic agricole, les agriculteurs ont été invités par la Chambre d'Agriculture à participer à des réunions d'information. L'agglomération a également invité les acteurs économiques à débattre du projet de PLUi dans le cadre d'un ciné-débat. Ce format de réunion, mis en place en phase diagnostic a peu mobilisé les professionnels, c'est pourquoi dans le cadre la phase PADD, OAP et règlement les professionnels ont été invités à participer aux rencontres ouvertes au grand public. La participation de plusieurs professionnels de l'urbanisme et associations a été notée au cours des réunions publiques portant sur le règlement.

Il appartenait aux particuliers de se manifester dans le cadre des phases d'inventaires organisées en 2021 et au cours de l'enquête publique pour prendre connaissance des projets retenus et des propositions de zonage. Les évolutions du zonage induites dans le cadre de l'élaboration du PLUi, n'ont pas fait l'objet d'une information auprès des propriétaires. Dans le cadre des réunions publiques, seule la méthodologie de tracé des enveloppes urbaines et de sélection des secteurs d'OAP a été présentée.

Les Maires des communes ont informé la population sur les projets retenus à l'échelle locale (Emplacements réservés, choix des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, Zonage). Les communes dotées d'un bulletin d'information ou d'un site internet ont également informé le public de l'avancement du projet de manière régulière. L'agglomération a noté que l'information de la population par les Mairies a pris des formes variées, certaines ayant souhaité communiquer de manière large et proposer un accompagnement individualisé, d'autres se limitant à l'information sur l'avancement de la démarche pour permettre à la population de se manifester auprès de l'agglomération par courrier, mail ou dans le cadre de l'enquête publique.

Le bilan de la concertation organisée par l'agglomération est présenté dans Rapport de Présentation-Présentation du Document, page 9 à 13. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a fait l'objet d'une information et concertation régulière, à l'initiative de l'agglomération, à chaque étape clé de l'élaboration du document : diagnostic, PADD et phase réglementaire.

2. Concertation des élus

La CE a demandé des précisions sur :

- La participation des communes durant l'élaboration du PLUi et la prise en considération de leurs demandes (certaines considèrent avoir été insuffisamment consultées ou écoutées) ;
- L'association des communes ou collectivités limitrophes (hors GPA) et la prise en compte de leurs documents d'urbanisme .

Réponse de GPA

Les modalités de participation des communes dans le cadre de l'élaboration du document ont été définies par délibération du Conseil Communautaire portant sur les modalités de gouvernance. Ainsi, chaque commune était représentée au sein du Comité de Pilotage PLUi par un membre titulaire, un suppléant et un référent technique. Les membres du COPIL devaient assurer un relais auprès de leur Conseil Municipal, sous la forme qu'ils souhaitaient. En phase règlement, l'agglomération a proposé la mise en place d'un espace de travail partagé (Cloud) permettant aux communes d'accéder en ligne aux éléments qui la concerne directement.

5 séries de rencontres communales, des inventaires participatifs et des rencontres avec quelques conseils municipaux, organisés par l'agglomération, ont permis d'enrichir le document en phase diagnostic, lors de la définition des enveloppes urbaines, pour le choix des secteurs d'OAP et le zonage. Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a fait l'objet de plusieurs présentations au sein de la Conférence des Maires, lieu de débat privilégié avec les Maires des communes de l'agglomération.

Le projet a fait l'objet d'évolutions dans le cadre de ces rencontres. Des modifications du document sont intervenues en dehors de ces temps d'échanges suite aux contributions transmises par les communes tout au long

de l'élaboration du document (évolution du projet de développement des communes, prises en compte d'enjeux environnementaux, délimitation du zonage, ...).

Les communes limitrophes de l'agglomération ne sont pas Personnes Publiques Associées, par conséquent elles n'ont pas été associées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Elles ont été représentées par leur EPCI compétent ou non en matière d'urbanisme et les structures porteuses des SCoT limitrophes au territoire. Les documents d'urbanisme limitrophes ont été pris en compte à la marge pour élaborer le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Guingamp Paimpol Agglomération. Ce choix se justifie car plusieurs documents sont en cours d'élaboration ou révision, les documents opposables devraient donc faire l'objet d'évolutions importantes sur les territoires limitrophes. Ces documents s'appuient sur une échelle, des enjeux, un PADD, des choix réglementaires dans la définition du règlement littoral et graphique qui diffèrent d'un territoire à l'autre.

3. Concertation des PPA

La CE a demandé l'importance de la participation des PPA durant l'élaboration du PLU et son impact sur le contenu du projet arrêté. Elle a demandé des précisions sur la position de la Chambre d'agriculture au regard de la concertation.

Réponse de GPA

3 réunions réunissant l'ensemble des Personnes Publiques Associées se sont tenues dans le cadre de l'élaboration du PLUi. La Chambre d'agriculture et la DDTM ont été invités à participer à des réunions du comité de pilotage en phase diagnostic et PADD. Au cours de la phase réglementaire la Chambre d'agriculture a participé à certaines réunions, toutefois elle n'a pas été associée à l'ensemble des COPIL, notamment ceux portant sur la définition des règles de prescriptions environnementales et les zones urbaines. En parallèle des travaux du COPIL des rencontres avec la DDTM se sont tenues pour valider les orientations réglementaires retenues par les élus (délimitation des zones urbaines, zones agricoles, naturelles, application des dispositions de la loi Littoral, prescriptions, ...).

Les rencontres avec la DDTM et les PPA ont permis de faire évoluer le projet sur les points suivants : validation des critères de délimitation des enveloppes urbaines, dispositions réglementaires en zone A et N, délimitation des zones urbaines pour les communes soumises à l'application de la Loi Littoral, critères des changements de destination, STECAL, prescriptions environnementales, etc.

4) L'appréciation de la CE

1. Concernant la phase de concertation avec les communes :

Sur les 57 communes de GPA on note que 38 d'entre elles ont exprimé un avis favorable au projet (dont 22 avec réserves ou remarques) et 19 un avis défavorable. Si dans la plupart des cas, ces délibérations sont assorties de réserves ou de remarques plus spécifiques sur le PLUi, aucune délibération ne remet en cause la phase de concertation menée avec les communes au cours de l'élaboration du projet. Si la commune de Plouezec a posé une remarque sur la concertation, elle concerne l'insuffisante concertation de la population, pas celle auprès des communes.

En ce sens, la CE se félicite de la méthode de travail retenue qui relève avant tout d'une démarche fédératrice à l'échelle d'un territoire étendu et aux réalités très diverses selon les secteurs géographiques. Elle constate que les communes ont été associées à toutes les étapes de réflexion et d'élaboration du projet et ont occupé une place majeure dans la gouvernance au travers des maires, de groupes de travail et du comité de pilotage. Pour la CE, l'approbation du projet par une majorité des conseils municipaux est l'expression de la réussite de cette phase de concertation avec les communes, en dépit des difficultés inhérentes à la construction d'une politique globale mais fédératrice du territoire. Face à ce projet d'envergure impliquant des enjeux différemment ressentis selon la sensibilité des élus et la diversité des secteurs, la CE peut comprendre que l'ambition du PLUi ne peut être entièrement partagée à l'échelle d'un tel territoire. A cet égard, la CE estime très bénéfique que des temps d'échanges avec GPA aient été accordés aux élus circonspects ou interrogatifs

sur le projet de PLUi pour en expliquer la portée dans l'intérêt général et le respect de la législation en vigueur.

2. Concernant la concertation citoyenne :

Dans la démarche de concertation décidée par GPA, les dispositions prises ont permis de toucher un public aussi large que possible par l'organisation notamment de plusieurs réunions publiques décentralisées, à chaque grande étape d'élaboration du PLUi, et par la diffusion d'informations régulières dans la presse locale et sur les différents supports de communication.

La CE note que plusieurs réunions ont eu lieu avec certains professionnels dont les agriculteurs, susceptibles de servir de relais d'information auprès de la population, à différents niveaux d'élaboration du PLUi. Elle observe qu'il revenait aux élus communaux de servir de d'intermédiaire entre GPA et la population sur les projets retenus à l'échelle locale (Inventaires, emplacements réservés, choix des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, zonage). Elle regrette que ce relais ait été diversement utilisé ce qui a conduit à des observations orales ou écrites durant l'enquête de la part de propriétaires estimant avoir été ni consultés, ni avisés de la destination de leurs parcelles en ER ou OAP, ni alertés sur le grand nombre de parcelles et secteurs qui verraient leur constructibilité se réduire, ni informés des raisons d'être de cette évolution majeure. La CE peut comprendre ce mécontentement et regrette qu'ils n'aient pas individuellement été informés en amont d'un projet impactant leur propriété, voire leur cadre de vie. La CE estime par ailleurs que cette démarche d'information des propriétaires aurait pu être expressément recommandée par GPA aux élus communaux et mieux accompagnée.

3. Concernant le rôle des PPA et PPC :

La Chambre d'Agriculture a manifesté son regret de ne pas avoir été associée sur le projet dans la durée. Dans son mémoire en réponse, GPA rappelle l'importance des réunions tenues dans le cadre de l'élaboration du PLUi dont en particulier la Chambre d'agriculture et la DDTM qui ont été invités à participer à des réunions en phase diagnostic et PADD, de manière plus lâche lors de la phase réglementaire. La CE observe que les rencontres avec la DDTM et les PPA ont permis de faire évoluer le projet sur des points importants dont la validation de l'enveloppe urbaine, les critères des changements de destination, les STECAL, prescriptions environnementales.

La CE estime satisfaisante la concertation menée avec les PPA.

En conclusion,

La CE estime que l'élaboration du PLUi a été conduite activement depuis l'origine avec une réelle volonté d'impliquer et d'associer au travers des instances mises en place (Comité de pilotage, comité de suivi, groupes de travail,...), les élus, les personnes publiques et tous les acteurs du territoire.

Elle constate que la démarche de concertation avec la population a été particulièrement active et diversifiée, permettant de toucher et de sensibiliser un large public à toutes les étapes de la procédure.

La CE ne peut que regretter un manque de relais pour une information plus spécifique des propriétaires impactés par certaines dispositions réglementaires, par des emplacements réservés ou des secteurs de projet, mais elle ne sous-estime pas la volonté affichée par GPA de mobiliser et d'échanger pour conduire, dans l'intérêt général, cet ambitieux projet de planification urbaine.

2.2. La qualité du dossier d'enquête

1) Rappel du contenu et des caractéristiques du dossier

Le contenu du dossier est détaillé dans le rapport (document 1). Pour rappel, en voici les principales composantes :

- Le *dossier administratif* comportant les pièces propres à l'enquête (délibérations communautaires, arrêté et avis d'enquête, décision du TA portant désignation des membres de la commission d'enquête, attestations de parution officielle), les avis des PPA et PPC ainsi que les délibérations municipales.

- Le *rapport de présentation* qui contient :

LIVRE 0 - Procédure

◦ Résumé non technique

◦ Déroulement de l'enquête publique

◦ Actes administratifs

◦ Délibérations liées à la procédure

◦ Avis émis sur le projet arrêté (Communes, MR Ae, Commissions consultées CDPENAF et CDNPS, Personnes publiques associées, autres consultations)

LIVRE I – Présentation du document

LIVRE II – Portrait des communes

LIVRE III – Diagnostic du territoire

LIVRE IV – État Initial de l'Environnement

LIVRE V – Justification des choix

LIVRE VI – Additifs

- Le *Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)*

- Les *orientations d'aménagement et de programmation (OAP)*

◦ OAP sectorielles : 1 cahier de 192 projets (habitat, mixte, activités économiques, équipement, espace naturel), encadrés par un zonage, (en densification, renouvellement, extension, densité), un périmètre, des principes d'aménagement plus ou moins détaillés en termes de protection de l'environnement, de nombre de logements, de logements sociaux, d'accès et de déplacements, rarement un volet programmation

◦ OAP thématique (1, thématique éolien).

- Le *règlement*

◦ Règlement littéral – Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones et dispositions spécifiques aux familles de zones (U et AU, A, N);

◦ Règlement graphique, précisant le zonage sur l'ensemble de la commune et dans les centralités (au moins 2 plans par commune).

- Les *annexes*

◦ Les servitudes d'utilité publique ;

◦ Les informations complémentaires ;

◦ La taxe d'aménagement ;

◦ Un glossaire.

A la demande de la CE, le dossier a été complété par les documents suivants :

- Un résumé non technique, exposant le contexte législatif, présentant la démarche d'élaboration du PLUi et la composition du document afin de faciliter son appropriation.

- Les chiffres clé par commune,

- La liste des emplacements réservés,

- La liste et justification des changements de destination,

2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA

1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA

Les remarques concernent essentiellement le règlement graphique et le règlement littéral.

- *Belle Isle en Terre*

Remarques sur le règlement graphique :

Revoir le classement en A des fonds de jardin au cœur d'une zone U (non exploitables). Zones humides non matérialisées (alors qu'elles apparaissent dans la légende). Mauvaise transcription des différents périmètres de protection (légendes inversées). Les zones de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques PT1 et les zones de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles PT2 ne sont pas retranscrites

- *Coadout*

Remarques sur le règlement graphique :

Les mises à jour cadastrales incluant les nouvelles constructions créées récemment ne figurent pas sur le PLUi (donc peu de terrains réellement constructibles)

- *Guingamp*

Remarques sur le règlement littéral :

Demande de modifications et dérogations dans certains secteurs concernant hauteurs et clôtures.

- *Kerfot*

Rapport de présentation livre II :

Présentation succincte des communes et des équipements. Rappel de l'existant dans la commune yc une école élémentaire dans le Diagnostic

- *Mousteru*

Manque la mention de tous les sites protégés.

- *Plouezec*

° Remarques sur le règlement littéral :

Introduire la possibilité d'habitat léger ou réversibles et/ou hangars dans les zones constructibles ou agricoles sous réserve d'un lien fort avec la production agricole. Permettre la construction d'abris précaires pour animaux en A. Permettre sur les terrains de camping de développer des services nouveaux d'accueil de tourisme ou de travailleurs saisonniers

° Remarques sur le règlement graphique :

Répertorier sur un document graphique réglementaire les différentes servitudes des eaux pluviales (politique de prévention d'inondations ou glissements de terrains). Eviter les coupures d'urbanisation non justifiées. Revoir le périmètre de centralité (intégrer des terrains constructibles à proximité immédiate du bourg). Mettre à l'EP les documents graphiques 2019 et 2022 ainsi que les AU ou les demandes en cours

- *Plouisy* :

Réécrire le portrait de la commune figurant au rapport de présentation. Compléter l'inventaire du petit patrimoine.

Réponse de GPA

Compte tenu des observations émises, la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera réalisée dans la mesure des données disponibles.

Ainsi, concernant certaines de demandes de reclassement en zone urbaine, dans son mémoire en réponse, GPA annonce que :

° pour les demandes suivantes émises par les communes de « *Bégard (AD121) ; Kerfot (A769) ; Péder nec (ZI67, ZI69) et Plusquellec (AB198, C519)* », le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répond déjà favorablement aux observations émises »,

° pour plusieurs parcelles (une trentaine) sur les communes de Plouec du Trieux et de Plourach « *Le classement en zone agricole ou naturelle des parcelles mentionnée n'est pas retenu.*

° suite au signalement de plusieurs communes, pour une vingtaine de parcelles « *Les observations suivantes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine* ».

° Par contre, les demandes exprimées par *Ploubazlanec, concernant Lan Vrestran, Bégard (Intégration de Hent Poul ar Vran) ; Moustéru (Intégration de Kernévez, Kerviou et Coz Moustéru) ; Pabu (Intégration de Petit*

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

Kermin, la Villeneuve) ; Lanloup (Intégration de Kertugdual) ; Saint-Clet (Intégration de Kerouzever) ; Trégonneau (Intégration de Kerhamon), « faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande »,

° Les demandes de Guingamp (Château des Salles, de Pabu (AS117) et de Ploumagoar « faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine ».

° Sont également rejetées les demandes des communes de Bégard, Pabu, Ploezal et Quemper-Guezennec qui font apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine au motif que l'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée, au motif que ce critère « vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants »

° Enfin, GPA confirme le classement en zones A ou N de divers fonds de jardins et cœur d'îlot, en rappelant le choix fait « de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire », et annonce le rejet des demandes présentées en ce sens par 18 communes.

2. Les avis des PPA et PPC

- *MRAe*

° L'état initial de l'environnement

Lacunes (usages, nuisances, état des milieux, pas de déclinaison de la trame verte et bleue (qualité, fragilité).

Evaluation environnementale dispersée dans plusieurs documents

° PADD et règlement écrit

Trop général. Développer de façon chiffrée la compatibilité du document avec le SCoT. Critères prouvant la priorité donnée aux opérations de densification.

° OAP sectorielles

Prescriptions insuffisantes, notamment surface perméable minimale ; consommation d'espace pour les zones d'activité non justifiée.

Revoir la structure du dossier, rassembler l'évaluation environnementale dans un rapport dédié et la compléter.

- *Chambre d'agriculture*

° Rapport de présentation :

Manque d'analyse par secteur, par commune, notamment diagnostic agricole (il a été fait en 2018). Erreurs de référence dans le livre V (justification des choix). Prendre en compte la consommation foncière sur la période 2020-2023.

° Règlement écrit :

Dispositions générales. Revoir les articles suivants : article 3 : Élément boisé paysagé, retirer le dernier § trop difficile à appliquer ; article 5 Cours d'eau recul de 35m trop contraignant mettre 10m ; article 7 : Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination après avoir eu avis CDPNAF et CDNPS

Règlement littéral zone A et N : règle trop restrictive pour la règle relative au logement de fonction. Imposer une distance maximale de 20 mètres entre l'annexe et le bâtiment d'exploitation pour éviter le mitage. Le règlement pour les communes soumises à la loi littorale doit être celui applicable aux secteurs agricoles. Le règlement afférent aux deux secteurs An et Na est plus contraignant que la loi Littoral et ne permet pas d'évolution de l'activité, donc permettre des extensions tout en respectant la loi Littoral.

° Règlement graphique :

Classer tous les bâtiments agricoles en activité en zone A avec une marge de développement autour des bâtiments.

- *Etat*

° Rapport de présentation :

Lacunaire dans beaucoup de domaines, diagnostic, dont l'évaluation environnementale, 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 et justifier le taux de réduction des fonds de jardin (5%) ou des dents creuse (50%).

La justification des extensions projetées dans certaines communes, à vocation d'habitat comme d'activité, n'est pas non plus explicitée (présences de terrains inutilisés, recyclage des emprises foncières). De même, de

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

nombreux secteurs de développement à vocation d'équipement (1AUe, 2AUe) d'une surface de près de 20 ha ne sont pas justifiés

Dans l'état initial de l'environnement, le recensement du patrimoine vernaculaire est très lacunaire. Le recensement du bâti repéré est également insuffisamment renseigné et doit être complété pour nourrir la règle dans le sens de sa préservation et sa transformation. Repérer pour préserver.

° Les OAP :

Contenu assez minimaliste (surtout pour OAP en extension), manque formes urbaines et parfois densité insuffisante ; OAP équipement et activités peu justifiées ; intégration urbaine et paysagère insuffisante

° Les STECAL :

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

° Zonage et application de la loi Littoral :

A revoir.

° Délimitation de l'enveloppe urbaine :

Manque de cohérence au niveau des communes rurales et dans les hameaux.

° Emplacements réservés :

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

° Règlement littéral :

Nombre de zonages et sous-zonages trop élevé (55) pour une lecture aisée. Manque un tableau synthétique. Revoir certains articles. Manque de cohérence sur la règle d'implantation des commerces dans le périmètre de centralité (300m² ou entre 300 et 1000m²)

° Risques et nuisances :

à compléter.

- ARS

° Etat initial de l'environnement :

Des données plus récentes sur la qualité des eaux de baignade sont disponibles, à intégrer.

° Règlement graphique :

Les périmètres de protection de captages d'eau ne figurent pas.

° Annexes :

Les plans des réseaux d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine auraient du être annexés

- Service régional de l'archéologie :

° Règlement graphique :

Les zones de protection demandées au titre de l'archéologie ne sont pas intégrées aux documents graphiques du PLUi.

° Rapport de présentation :

La présentation de ces zones est insuffisante.

° Règlement littéral :

Aucun règlement portant sur le patrimoine archéologique n'est retranscrit dans le PLUi.

- FAPEL

Rapport de présentation :

Proposer un tableau des perspectives d'évolution (2023-2033) des différents zonages pour identifier les augmentations d'urbanisation, le nombre de logements créés en U et AU, et rénovés sur la période du PLUi. Manque de concordance entre le Rapport de présentation (justification des choix) et le PADD.

- ABF

° Rapport de présentation :

Dans l'état initial de l'environnement le recensement du patrimoine vernaculaire est lacunaire. Manque inventaire. Manque modalités réglementaires de la préservation du patrimoine et paysager.

° OAP :

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

Envisager une OAP « Patrimoine » pour intégrer les orientations des projets dans le tissu ancien existant.

° Règlement :

Préciser dans le règlement les enjeux du territoire identifiés dans le RP. Compléter pour un développement structuré du territoire GPA et conserver son identité. Règles trop générales hors contexte. Compléter les dispositifs d'EnR.

° Annexes :

quelques correctifs

Réponse de GPA

Articulation avec les documents de rang supérieur :

Conformément avec l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, « *au titre de l'évaluation environnementale [...] le rapport de présentation : Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6, L.131-8 et L.131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte* », notamment la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. A ce titre, la partie portant sur la « *justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au titre des objectifs cadre* » démontre la prise en compte des objectifs européens, nationaux, régionaux et locaux dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Le cas échéant, des précisions chiffrées seront intégrées.

Règlement graphique

L'ensemble des données cartographiques vont être retravaillées pour permettre une meilleure lisibilité du document. A la demande de reporter sur les plans de zonages diverses informations en lien avec des servitudes publiques (périmètres MH, captage, SPR...) , GPA rappelle « *que l'article 151-43 du code de l'urbanisme prévoit de faire figurer en annexe les servitudes d'utilité publique* »

Les erreurs matérielles signalées seront corrigées dans le document final.

Concernant les EBC, ZH, bocage et éléments de paysage : L'analyse de ces entités a été réalisée pour partie par photo-interprétation et étude terrain, ainsi que par l'exploitation de divers inventaires. Après l'approbation, des mises à jours régulières sont à prévoir pour tenir compte de l'évolution des inventaires. Des ajustements du tracé sont à réaliser. La représentation graphique des éléments sera réétudiée pour permettre une meilleure lisibilité.

La représentation des cours d'eau sur le règlement graphique fera l'objet d'une modification pour permettre une meilleure lisibilité.

A la demande du Préfet des Côtes-d'Armor, pour les hameaux de (Hent Meur à Bégard, Le vieux Poirier à Kermoroc'h, Kervoquin à Yvias), ainsi que le hameau de Quilliac à Pont-Melvez, qui après nouvel examen, « *ne sont pas conformes aux critères définis, le déclassement en zone agricole est à prévoir.* »

Règlement littéral :

Pour faciliter l'exécution du règlement, les précisions du Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (GRIDAUH) sont annexés au glossaire.

Les erreurs matérielles signalées seront corrigées dans le document final

Des compléments et précisions seront apportées en divers points du règlement., concernant notamment les prescriptions applicables dans les communes littorales

Zonage :

GPA rappelle que dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, elle a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire.

3. Les observations du public et les réponses de GPA

Sur la forme: document peu accessible, imprécis et peu lisibles dans l'articulation des pièces (D603, D604, D605, D606, D607). Mauvaise qualité des cartes (Rbo7, imprécisions (D618), qualité des documents téléchargeables (D91, D550).

Sur le fond: lacunes de l'état initial (écosystèmes et TVB, pas analyse de la pollution lumineuse par les serres). Minimisation de l'impact agricole pas présenté de façon globale (ressource en eau pour les serres, pas de solution envisagée). Peu d'espaces classés EBC. (Kerno). Peu de nature en ville. Politique ERC imprécise. Anticiper de façon prévisible les

effets du changement climatique (D636); le document ne prend pas en compte le ZAN (D550). Zonage : justifier la programmation des OAP sur les terres agricoles (D550).

Réponse de GPA

Il est rappelé que le « rapport de présentation » est composé d'un premier volet sur la « présentation du document » exposant la « composition du document » et notamment l'articulation de l'ensemble des pièces.

Il est rappelé que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets intègre l'objectif du « zéro artificialisation nette » en 2050. A ce titre, la loi prévoit une déclinaison de l'objectif par tranche de dix ans. Dans ce cadre, le Plan Local d'Urbanisme répond pleinement à l'objectif fixé d'une réduction de -50% de la consommation foncière par rapport à la période 2011-2021.

Contestation du zonage : De très nombreuses observations (573 observations, concernant 834 parcelles) contestent que le classement en zone A ou N de parcelles ou de sections de parcelles, en considérant que ces emprises doivent être ou redevenir constructibles. On note aussi quelques demandes de reclassement en A de parcelles prévues en N (22 observations, concernant une cinquantaine de parcelles)

Réponse de GPA

Le tracé des zones urbaines mentionnées respecte les critères de délimitation des enveloppes urbaines et l'application de la Loi Littoral. Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine :

1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation.
2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus.
3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé.

Les enjeux environnementaux (Espace Remarquable au titre de la Loi Littoral, Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Espace Naturel Sensible, ...) et la protection des trames vertes et bleues présents nécessitent le maintien de la zone naturelle. En l'absence de caractéristiques urbaines ou naturelles, le classement en zone agricole est maintenu ou créé

Les grandes propriétés en bordure d'enveloppe urbaine ont fait l'objet d'une subdivision foncière pour mieux tenir compte de l'occupation du sol. La partie la plus proche de la route est rattachée à l'enveloppe urbaine tandis que la partie arrière est assimilée à la zone agricole ou naturelle. Cette subdivision a pour objectif de préserver des fonds de jardins de toutes constructions et ainsi garantir un espace de transition entre zone urbaine et zone agricole ou naturelle.

Dans son mémoire en réponse, GPA annonce :

- « le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant déjà favorablement aux observations émises. C62 (AV12), C107 (A422), C114 (AL33, AL35), C118 (AI24, AK91, AL33, AL35, AP296, AP297, AP298, AP299, AP300, AR89, AR90, AR91, AV88, AX272), C132 (A517), Rbe1 (AC20), Rbe6 (AR113), Rbe7 (A823), RD9 (ZE131), RD118 (AL33, AL35), RD159 (AL97) RD295 (ZI67, ZI69), RD296 (ZI67, ZI69), RD297 (ZI67, ZI69), RD393 (A156), RD267 (BD267), RD562 (C519), RD627 (A878), RD645 (AL33), Rgu1 (AH140), Rgu3 (YC120), Rgu10 (AV12).

- « Le classement en zone agricole ou naturelle des parcelles mentionnée n'est pas retenu » pour les observations et parcelles suivantes : RD4 (AM446), RD11 (Kergrist, Le Vieux-bourg, Plounez), RD14, RD117 (A640, A432), RD379, RD438, RD441, RD443, RD454 (AK152), RD636 (déclassement des zones urbaines ou à urbaniser en zones humides), RD642 (déclassement des zones urbaines ou à urbaniser en zones humides), RD699. »

- « Les observations suivantes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine » : C2 (AR53), C47 (AK391), C62 (AR53, AV12, ZB317), C118 (AP135, AW6p), C147 (AK391), Rbe4 (AT85), Rbe5 (AT85), Rbo5 (ZL225p), Rca5 (AC177), RD5 (AR53), RD74 (ZB317), RD86 (ZB304), RD95 (ZB304), RD97 (AC108p emportant AC109p, AC364p), RD168 (AO37), RD170 (AV112 emportant AV114), RD171 (AV112 emportant AV114), RD217 (AE29p), RD219 (AW191), RD220 (AW191), RD238 (AM79p), RD256 (AW191), RD258 (AM79p), RD270 (BC33), RD271 (BC33), RD272 (BC33), RD333 (YW69p), RD352 (A1140), RD434 (A1140), RD468 (AL39), RD474 (AS151), RD493 (ZB317), RD501 (A748), RD507 (A748), RD572 (AK269 emportant

AK125, AK126), RD573 (AO170p), RD651 (ZB304). RD655 (BB292p emportant BB293p), RD657 (BB292p emportant BB293p), RD665 (YW69p), Rgu28 (ZL225p).

Au total, ce sont donc une centaine de parcelles qui seront reclassées en zone U.

3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de GPA

1. Questions relatives au zonage (règlement graphique)

Justifier ces choix de déclassement de zones constructibles, en A ou N, au cœur du secteur urbanisé notamment par rapport à d'autres solutions envisageables (OAP, zonage 2AU). Quelle est la part de ce qui peut être considéré comme une coupure d'urbanisation ou comme la constitution de réserves, urbanisables dans un PLUi ultérieur ?

Justifier pourquoi une parcelle non bâtie, enclavée entre 3 parcelles bâties et une route par exemple ne puisse être constructible en densification. Certains secteurs en N sont très construits il faudra justifier les refus de constructions nouvelles qui apportent de la densité, plutôt que de consommer du foncier agricole par des OAP en extension.

Préciser votre position (nombreux zonages A ou N) alors que le PADD prône la sobriété foncière et demande d'identifier les gisements fonciers, de mobiliser à minima la moitié des dents creuses et 5% des grandes parcelles sous occupées (fonds de jardins) ;

Réponse de GPA

La Loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021, introduit pour l'ensemble du territoire national l'objectif du « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050. Dans ce cadre, chaque collectivité compétente en matière d'urbanisme doit réduire sur la période 2021-2031 sa consommation foncière. A partir de 2031, les efforts de réduction seront à produire au niveau de l'artificialisation des sols. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Guingamp-Paimpol Agglomération prend uniquement en compte l'objectif de réduction de la consommation foncière. Pour cela, le territoire s'est doté d'un outil, le Mode d'Occupation des Sols (MOS), déterminant les parcelles dites consommées. Les usages suivants sont considérés comme consommés : Habitat – Activité tertiaire – Défense – Surface Commerciale – Infrastructure de transport – Voie et desserte – Parking – Équipement – Cimetière – Caravanage – Parc et jardin. A défaut, les parcelles ne sont pas considérées comme consommées.

2. Mise à jour du plan cadastral et calcul de la consommation foncière passée

Comment est gérée la période blanche entre la date de référence des données et la date de mise en place du PLUi, pour les indicateurs de suivi du document par exemple comptabilisation des PC et CU accordés pendant cette période et de consommation foncière entre 2020 et 2023 (Cf Chambre d'agriculture)

Réponse de GPA

Il est rappelé que la Région Bretagne déploie sur l'ensemble de son territoire un outil de calcul de la consommation foncière. Le MOS (Mode d'Occupation des Sols) sera livré au cours de l'année 2023 pour évaluer la consommation foncière 2011-2021. Les conclusions de cette analyse seront inscrites dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal dès que possible.

En termes de consommation foncière, ou pour l'ensemble des indicateurs, le dossier sera mis à jour avant son approbation.

3. Le règlement graphique

La propre expérimentation par la commission d'enquête a montré des difficultés à l'usage des plans fournis au dossier : éléments de localisation (noms de rues, de lieux-dits, ...) ; plusieurs éléments informatifs qui renvoient vers des contraintes réglementaires notables, comme les périmètres de SPR, PPRI, captages... et pour les communes littorales, la bande des 100m et la limite des EPR sont inexistantes. Quelles modifications/compléments comptez-vous y apporter avant approbation finale du dossier ?

Il manque les références du zonage risque gonflement des argiles qui est mentionné dans l'état initial.

Réponse de GPA

L'ensemble des données cartographiques vont être retravaillées pour permettre une meilleure lisibilité du document. Toutefois, il est rappelé que l'article 151-43 du code de l'urbanisme prévoit de faire figurer en annexe les servitudes d'utilité publique.

4. Les OAP

Justifier le choix de localisation des OAP en densification au cœur de l'enveloppe urbaine d'une commune ;

Justifier l'existence d'OAP en extension par rapport à l'existence de zonages A ou N au cœur du secteur urbanisé et justifier leur localisation ;

Certaines OAP considérées en densification dans votre tableau peuvent apparaître plutôt en extension. Vérifier le tableau et préciser les définitions utilisées.

Réponse de GPA

Il est rappelé que la « justification des choix » expose la volonté de Guingamp-Paimpol Agglomération en termes de renouvellement urbain, notamment dans sa partie portant sur « l'analyse du potentiel mobilisable ». Pour apporter quelques précisions, les éléments suivants seront indiqués : « Les espaces déjà urbanisés proposent également un potentiel mobilisable pour réduire le nombre de zones à urbaniser et ainsi la consommation foncière. Les grandes parcelles urbanisées sous-occupées, nommées « fonds de jardin », représentent un potentiel non négligeable avec plus de 290 hectares estimés sur le territoire. Cependant, il s'agit d'un potentiel difficilement mobilisable ressortant majoritairement d'une initiative privée. Un changement de paradigme entre la maison individuelle sur une grande parcelle, historique en Bretagne, et la démarche BIMBY « Build In My Backyard » doit être réalisé. Il convient d'inciter progressivement les propriétaires à se questionner sur le devenir de leur terrain à travers un accompagnement spécifique, en mettant en avant les difficultés d'entretien des grandes parcelles. Le lancement de cette démarche sur notre territoire ne peut être pleinement satisfaisante dans les premières années. L'idée et les possibilités doivent être connues, faire l'objet de questionnements aux sein des foyers avant de franchir le pas. Dans ce cadre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunale estime une mobilisation de ce potentiel à hauteur de 5% des capacités totales pour les dix prochaines années [Orientation 7.18.7]. Il en est de même avec les espaces considérés comme urbanisés, mais non bâtis désignés comme « dent creuse ». Toutefois, les dents creuses semblent plus aisément mobilisables, l'objectif est alors revu à la hausse à hauteur de 50% [Orientation 7.18.6]. Cette analyse révèle la possibilité de réaliser près de 90 nouvelles résidences par an sur les terrains non bâtis, ou partiellement, déjà urbanisés. »
Compte tenu des observations émises, la « justification des choix » développera également le « détail les choix de localisation au vu du potentiel identifié » dans la justification de choix des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

Il est rappelé que le tableau mentionné fait partie d'éléments techniques utilisés lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Les conclusions du tableau sont reprises dans la partie « justification des choix ».

4) L'appréciation de la CE

La CE propose une appréciation sur chaque pièce du dossier, puis une analyse globale.

1. Le portrait des communes

L'idée d'un portrait de chaque commune est bonne mais le contenu ne correspond pas aux attentes dans le cadre d'un PLUi. L'approche est trop historique. La CE recommande de reprendre et compléter le document pour en faire un portrait actuel mettant en lumière les atouts, et enjeux du territoire, avec : la localisation des communes sur une carte de l'agglomération contenant le réseau viaire et ferroviaire (carte 1866 inutilisable), des indicateurs démographique (la population et ses tendances récentes, la pyramide des âges), socio-économiques (secteurs d'activités, commerces, équipements existants, emplois, mobilité et transports), la superficie, la densité, la place dans l'armature territoriale,

l'occupation des sols, le document d'urbanisme actuel, les richesses environnementales à protéger, le patrimoine paysager et historique (cf. futures études pour l'éolien)... permettant de fournir les critères relatifs aux choix réalisés pour les futurs projets ou en matière de répartition des droits à construire dans les différentes communes et en matière de répartition des OAP.

2. Le diagnostic

Le diagnostic est riche. *La CE considère* qu'un gros travail de collecte de données a été fait, que les rédacteurs se sont impliqués et connaissent le territoire. Cependant il manque certaines informations sur lesquelles ils ont a priori travaillé et une analyse de ces données par thème avec une vision sur l'évolution du territoire, un bilan prospectif et une déclinaison territoriale. *La CE estime* en particulier que le diagnostic agricole doit être complété, et que le diagnostic devrait présenter un état d'occupation des zones d'activités, ainsi que les sites éventuels de friches industrielles. *La CE recommande de* : compléter la présentation avec une carte globale du territoire et un tableau territorialisé par commune avec le nom des communes, leur population (la plus récente) et l'évolution démographique récente, la répartition des communes par tranche de population ; présenter une cartographie des activités et des besoins, des ressources du territoire (IGP, tourisme, patrimoine), des commerces et des services, des équipements, des zones de déplacement et des intermodalités. Ce diagnostic permettra de fournir les données pour le portrait des communes. La CE aurait aimé disposé de certaines informations concernant les territoires limitrophes de GPA (communes et communautés de communes)

3. L'état initial de l'environnement

Globalement la *CE considère* qu'il manque beaucoup d'inventaires (EBC, boisements, haies, arbres remarquables, cours d'eau, ZH, ZI, patrimoine vernaculaire), et le plus souvent leur cartographie. La CE n'a pas connaissance de l'origine des éléments qui ont été identifiés.

Concernant la trame verte, la notion de nature en ville n'est abordée qu'avec une courte liste d'espèces. Il aurait été intéressant de répertorier les zones à valoriser (les abords des cours d'eau cités pendant l'enquête : projet de jardin remarquable) et a contrario pour les zones denses le besoin de renaturation (cf. îlots de chaleur du fait du changement climatique). L'importance des liens entre les zones pour la circulation de la faune n'est pas présentée. La spécificité de la trame verte littorale n'est pas évoquée. La CE aurait aimé savoir comment est définie l'identité patrimoniale d'un site pour pouvoir la prendre en compte dans les projets. Seule la protection des trames vertes et bleues et l'atlas des paysages sont abordés.

Concernant le patrimoine vernaculaire, le recensement se réduit à une liste qu'il aurait été intéressant de reprendre dans le portrait des communes. Il faudrait bien identifier le patrimoine historique, le patrimoine architectural, le patrimoine vernaculaire et le patrimoine paysager.

Concernant les changements de destination, faute d'un inventaire précis des bâtiments éligibles à un changement de destination, il est difficile de les identifier clairement. Les fiches d'analyse devraient faire le distinguo entre les renseignements incomplets, ne permettant pas d'apprécier le respect des critères, et les bâtiments réellement exclus de ce dispositif. Le simple triangle sur le règlement graphique ne permet pas de savoir de quel bâtiment il s'agit.

Concernant la résilience de l'aménagement, un bilan préalable de l'évolution des risques pourrait être attendue avant chaque projet. Seuls les PPRI sont évoqués, pour les autres risques seule une surveillance de l'évolution est abordée. Concernant les risques industriels, un meilleur repérage des établissements soumis à autorisation ou entrant dans le cadre de la directive SEVESO aurait été appréciée (cartographie plus précise, parcelles cadastrales occupées...).

Concernant la transition énergétique les EnR, la présentation est trop limitée à l'éolien et aucun choix n'est justifié ; il manque les énergies bois, solaire, méthanisation...

Il manque un bilan du pluvial (réseau et ouvrages).

4. Les OAP

** Les OAP sectorielles*

La CE considère que le descriptif de chaque OAP sectorielle est succinct, ne précise pas explicitement « densification », « rénovation urbaine » ou « extension » par rapport à l'enveloppe urbaine, ni le zonage (AU, 1AU, 2AU, rénovation urbaine...). Elle aurait souhaité disposer de ces informations pour mieux appréhender l'évolution de l'occupation du sol et la consommation foncière. Elle regrette qu'un tableau récapitulatif n'ait pas été fourni mettant en relation ces opérations avec les droits à construire dans chaque commune. Elle note que, suite à sa demande dans le PVS, ces informations lui ont été fournies et elle recommande de les intégrer dans le document approuvé. *La CE recommande* d'enrichir les prescriptions relatives aux formes urbaines, type d'habitat, surfaces perméables minimales, continuité écologiques, patrimoine, préservation des milieux et contexte (littoral, touristique ..) réseau de transport à proximité.

La CE regrette le manque de hiérarchisation et de priorisation des OAP par commune (en particulier les OAP équipements et activités économiques qui relèvent d'un « plan d'ensemble »), souvent insuffisamment justifiées et sans référence aux objectifs et priorités affichés. Les éléments de programmation activités (typologie des locaux envisagés, droits à construire, clientèle visée...) et équipements (nature de l'équipement ou du service envisagé, m² envisagés) sont à compléter et préciser. Outre le calendrier prévisionnel, la présentation pourrait préciser, lorsque c'est le cas, l'avancement opérationnel des opérations (foncier maîtrisé, permis déposé ou délivré, afin notamment en évidence les opérations lancées dans le cadre des réglementations d'urbanisme, SCOT ou PLH antérieurs ...)

La CE observe que pour certaines communes le plan de zonage d'ensemble ne reprend pas toutes les OAP et elle *recommande* de corriger ces erreurs, et/ou oublis de cartographie des OAP.

** Les OAP thématiques*

° Manque le nombre de secteurs qui ont un impact sur leur environnement (p. 22).

Le document présente les règles générales : règles d'implantation, règles paysagères, règles de composition des parcs : lignes de force du paysage, prise en compte du relief, distance entre parcs, espaces de respiration, biodiversité à prendre en compte. La présentation passe directement à la proposition sans faire d'analyse de l'existant. Une présentation en 3 étapes avec une cartographie aurait été plus appropriée pour une meilleure compréhension notamment pour l'aspect distance entre parcs et effets cumulés qui ne sont pas toujours présentés et argumentés. Cette question aurait mérité une présentation plus approfondie avec notamment un bilan de la situation actuelle et une présentation des critères de sélection des zones répertoriées.

La CE traite la question des OAP liées à l'éolien dans la partie énergie.

- ° Pas de carte des zones identifiées pour le développement de l'éolien.
- ° Pas clair concernant la puissance entre la programmation et l'existant

5. La justification des choix

Si un tableau montre bien les liens à faire entre les objectifs et axes du PADD, du SCOT, du PLH et du PCAET, aucun texte ne vient préciser cette prise en compte, les arbitrages et choix du territoire, au-delà des seules précisions portant sur les ambitions de résorption de la consommation foncière : concernant par exemple l'ambition de résorption de la vacance en matière de logement, aucun moyen n'est exposé.

Les scénarii envisagés sont basés sur des critères de choix, la protection de l'eau et son milieu, la préservation d'une trame verte et bleue, la conservation de l'identité patrimoniale. La transition énergétique et la résilience de l'aménagement sont mis en avant, mais ils ne sont pas vraiment justifiés. Seul le scénario C a été étudié.

° *Concernant les OAP* : Globalement la CE a manqué d'information sur la justification des OAP, sur le potentiel urbanisable et le nombre de logements prévus dans chaque commune, sur les critères de répartition intercommunale de l'enveloppe globale de foncier urbanisable.

° *Concernant le règlement* :

Globalement, la CE considère que les articulations du règlement entre les contraintes réglementaires, nées du SCOT, et la traduction du PADD sont clairement exposées. Par contre elle estime que la structuration et l'écriture du règlement littéral manque de clarté (cf plus amples explications aux points 7 et 8 ci après), ce qui perturbe l'exposition de la justification des choix en la matière.

La CE regrette qu'une comparaison n'ait pas été faite entre les surfaces par zonage U/1AU/2 AU/N/A entre les documents d'urbanisme actuels et le projet, et regrette également l'absence d'un tableau récapitulatif général par zonage et sous-zonage dans le projet. De ce fait, la réduction de la consommation foncière reste insuffisamment étayée.

° *Concernant l'évaluation du PLUi*, la CE regrette que les indicateurs proposés soient incomplets au regard des différents thèmes, que les moyens dédiés ne soient pas précisés afin de réaliser un suivi et une évaluation continue du PLUi. Elle recommande de préciser la date de démarrage de l'évaluation et la gestion de la période blanche (entre la date de référence des études et la date de validation du PLUi).

6. Le PADD

La CE ne remet pas en cause la clarté de la présentation du PADD, qui montre bien l'étendue du champ d'action de ce PLUi et les objectifs qui lui sont fixés. Elle considère cependant que le dossier expose peu les interactions entre ces divers objectifs, et les moyens et dispositions pris pour les atteindre.

Une analyse plus détaillée du PADD figure au point 3.1

7. Le règlement littéral

Concernant le règlement littéral, la CE estime qu'il est complexe à manier, entre dispositions réglementaires, générales, et spécifiques. De nombreux renvois au code de l'urbanisme sont faits, sans mentionner le sujet concerné, avec en précision juste le n° d'article correspondant.

Les dispositions particulières applicables aux communes soumises à la loi Littoral sont annoncées en page 13 des dispositions générales du règlement littéral mais ne sont pas écrites.

Plusieurs sous zonages se sont pas ou insuffisamment présentés (zones et sous zonages indexés I, sous zonages en zone Nr).

Les caractéristiques et explications liées au sous-zonage, sont laconiques dans le règlement et mériteraient d'y être reportées telles qu'elles sont parfaitement décrites dans la justification des choix, pour une meilleure compréhension de ce document.

La CE a pris note des multiples suggestions du public et des PPA concernant la rédaction du règlement littéral et de son glossaire, et *recommande* à GPA de reprendre l'intégralité de ce document afin d'y apporter toutes les précisions nécessaires à sa bonne application.

8. Le règlement graphique

La CE considère que le plan de zonage est cohérent avec les objectifs du PADD. Les nombreuses interpellations et interrogations dont il a fait l'objet se traduisent au final par quelques ajustements, et actualisations.

Sur la forme, La CE a pu constater et regrette la qualité insuffisante des cartes produites. Elle *recommande* à GPA :

- de parfaire les éléments de repérage (nom des lieux dits, nom de rues, identification des bâtiments repérables : église, mairie, écoles, cimetière.....) ;
- d'actualiser le fond de plans et d'apporter au projet les corrections sur lesquelles elle s'est engagée dans son mémoire en réponse (erreurs matérielles, actualisation, ajustement du projet) ;
- d'améliorer le repérage des sous zonages, en revenant, par exemple à une présentation plus usuelle, basée sur l'emploi d'un camaïeu de couleurs par zone ;
- quelques précisions supplémentaires pourraient également être apportées à ces plans afin d'en parfaire la compréhension (espaces proches du rivage, périmètre de PPRI, de SPR...);
- la légende devra être actualisée en conséquence, sans oublier de porter sur chaque plan un tableau explicatif sur les emplacements réservés.

9. Les annexes

Quelques compléments ont été demandés et acceptés par GPA : Correctifs de l'ABF, compléments du CD, Zones humides, réseaux d'eau potable, eaux de baignade , PPC....

10. Analyse globale

1. Sur la forme

La CE constate que le dossier comporte toutes les pièces nécessaires pour une appropriation correcte du projet, dont un diagnostic et un état initial de l'environnement ainsi qu'un résumé non technique accessible à tous. Il est synthétique, mais pourtant, le public qui s'est exprimé a considéré le volume considérable et d'une lecture ardue. La CE considère que cette difficulté est à mettre en corrélation avec la taille du territoire (57 communes). De manière générale, les documents sont clairs, bien présentés et structurés, pour une approche globale du territoire mais il manque à tous les niveaux une déclinaison des problématiques par commune. *La CE a observé* une grande difficulté à la lecture du règlement graphique, des lacunes et un fond cadastral non actualisé. Pour autant elle a apprécié le portail du Système d'Information Géographique VMAP qui a permis de pallier ces difficultés de lecture de cartes, a offert au public et à la CE la possibilité de repérages rapides de parcelles, de mise en parallèle des documents d'urbanisme en vigueur (PLU, POS, carte communale) et le projet de PLUi et la mise en perspective des évolutions de la constructibilité.

Elle considère que la structure du règlement littéral est complexe et incomplète concernant les communes littorales. Elle a noté, comme quelques PPA, des incohérences entre certains documents tant quantitatifs que cartographiques (règlement littéral, règlement graphique, OAP...)

La CE recommande en particulier de reprendre le Portrait des communes pour adapter son contenu à la logique d'un PLUi, de revoir le règlement graphique et y apporter les éléments nécessaires à un repérage aisé et rapide du parcellaire, des servitudes et des éléments remarquables, de corriger les incohérences entre pièces du dossier, de proposer une déclinaison par commune des principales variables démographiques et socio économiques ainsi que des droits à construire autorisés dans le projet (diagnostic, ressources du territoire, inventaires, emplacements réservés, changements de destination) et de proposer des tableaux synthétiques des évolutions de l'occupation du sol, des OAP, des STECAL, des emplacements réservés.

Concernant la trame verte, la notion de nature en ville n'est abordée qu'avec une courte liste d'espèces, il aurait été intéressant de répertorier les zones à valoriser (cf les abords des cours d'eau par exemple site de projet de jardin remarquable cité pendant l'enquête)

La CE note les engagements de GPA en réponse aux PPA et à la CE concernant les compléments et ajustements en vue de la lisibilité du dossier « *L'ensemble des données cartographiques vont être retravaillées pour permettre une meilleure lisibilité du document* ».

2. Sur le fond

La CE aurait souhaité que, sur la base des données existantes, le diagnostic territorial en présente une analyse (atouts et handicaps, enjeux et défis) justifiant les orientations du projet, que l'évaluation environnementale soit un peu moins lacunaire, que le PADD soit moins général et plus quantitatif, que l'articulation du projet avec les documents de rang supérieur soit plus précise, que les OAP sectorielles soient mieux justifiées (en particulier celles des activités économiques et des équipements) avec des préconisations plus fortes et mises en lien avec les orientations du PADD, que les inventaires environnementaux et patrimoniaux soient explicités et cartographiés, que les éléments de suivi soient précisés (critères outils, moyens). Elle regrette en particulier l'absence d'analyse du potentiel urbanisable par commune et une justification de la répartition intercommunale des droits à construire, et une évaluation du PLUi incomplète.

En conclusion

La CE a apprécié le choix de GPA de préparer ce PLUi avec les moyens internes permettant d'avoir une connaissance précise du territoire et d'apporter des réponses adaptées aux questions posées dans le PVS.

La CE estime que le dossier fournit toutes les données essentielles pour appréhender les orientations d'aménagement retenues sur le territoire communautaire pour les 10 prochaines années et les enjeux qui y sont liés, comme prévu par l'article L104-2 du code de l'Urbanisme. Le volume considérable du dossier est à mettre en corrélation avec la taille du territoire (57 communes). Par conséquent, la lecture dans son intégralité par le public est difficile et le résumé non technique permet d'y pallier.

De nombreuses erreurs « matérielles » ont été identifiées, tant par le public que les communes, les PPA et la CE. *La CE recommande à GPA*, comme elle s'y est engagée dans son MER, de réaliser un travail de vérification et de cohérence entre les différents documents, de corriger ces erreurs dans la version définitive du document, notamment dans le règlement graphique et littéral, d'intégrer toutes les données disponibles améliorant le diagnostic

territorial (inventaires) et la justification des choix, de compléter les conditions et le mode d'évaluation du PLUi.

2.3. Le déroulement et le bilan de l'enquête publique

1) Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 13 mars au 12 avril 2023 sur une période de 31 jours consécutifs dans les conditions précisées dans l'arrêté communautaire du 3 février 2023 et rappelées en détail dans le Rapport de la CE. La CE a considéré que cette période intégrant en partie les congés de février et le WE de Pâques permettait de satisfaire tous les publics concernés (résidents principaux et secondaires).

L'information sur le déroulement de l'enquête s'est exprimée par les avis officiels dans 2 journaux aux dates réglementaires, par 270 affiches sur l'ensemble du territoire en mairie et dans les lieux les plus fréquentés des communes, sur les sites internet de GPA et des communes dont en particulier les 6 communes siège des permanences et dans certains bulletins municipaux. Le journal local de Paimpol « La presse d'Armor » a beaucoup relayé l'information sur l'enquête avec interviews.

Le dossier d'enquête sur support papier a été mis à la disposition du public dans chaque lieu de permanence. Le dossier en format numérique était consultable sur le site Internet de GPA et sur le registre dématérialisé.

La CE, en accord avec GPA, a tenu *20 permanences dans 6 lieux d'enquête* : Guingamp (5 au siège de GPA, dont à l'ouverture et à la clôture de l'enquête), Paimpol (5), Callac (3), Begard (3), Bourbriac (2), Pontrieux (2), et a tenu une permanence téléphonique. Ces permanences se sont tenues aux différents jours de la semaine, sur des matins et des après midis. Au cours de ces permanences la CE a reçu *635 visiteurs et 13 appels téléphoniques* ce qui témoigne d'une fréquentation exceptionnelle, d'une forte mobilisation et de l'intérêt de la population à venir s'exprimer en présentiel auprès des commissaires enquêteurs. La CE se félicite de ce comportement et afin de pouvoir consacrer des temps d'échange, d'information et d'écoute du public suffisants, elle a prolongé la plupart de ses permanences (5 heures au lieu de 3). De ce fait, malgré la présence de 2 ou 3 commissaires enquêteurs, le public a dû attendre de longues heures avant d'être reçu, voire s'est déplacé plusieurs fois. Pour autant les permanences se sont déroulées dans des conditions satisfaisantes d'accueil du public, grâce à la patience de la population, à l'organisation matérielle mise en place par GPA et à l'accès internet permettant l'utilisation du SIG (VMAP) outil très efficace et performant pour informer précisément et rapidement les requérants sur le zonage de leurs parcelles et le règlement correspondant.

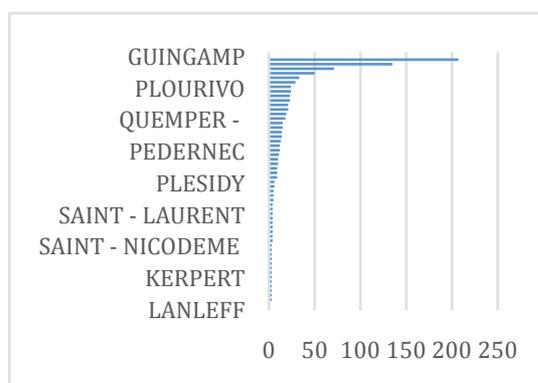
La CE a observé que le public s'est déplacé dans les lieux de permanence en fonction de sa disponibilité quel que soit son lieu de domicile et elle en déduit que les lieux de permanence étaient satisfaisants malgré le regret du maire de Belle Isle en Terre de ne pas avoir été siège de permanence (ancien siège de communauté de communes).

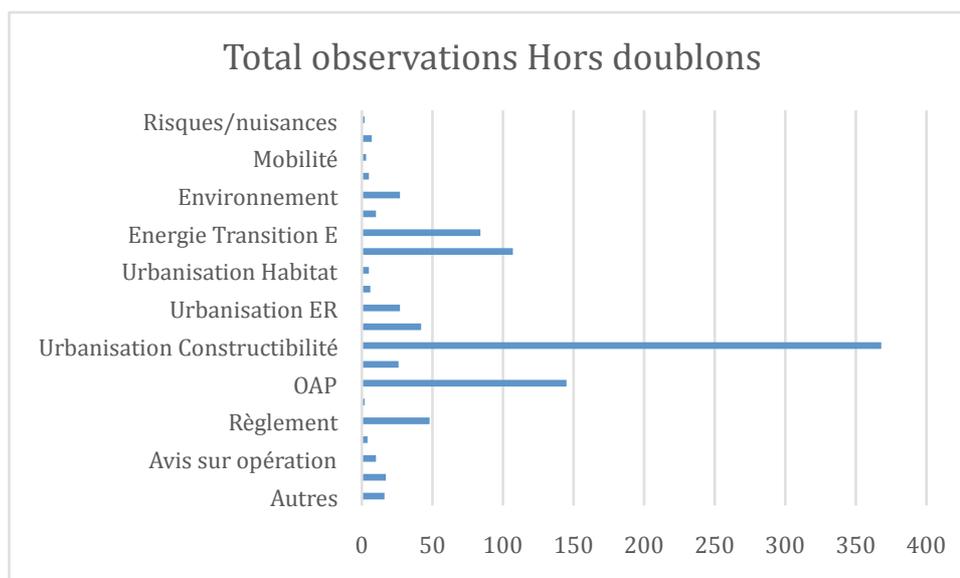
Le public pouvait s'exprimer par écrit sur les registres mis à sa disposition dans les 6 lieux de permanence, par courrier postal adressé au siège de GPA, par voie électronique soit par mail, soit sur le registre dématérialisé. A l'issue de l'enquête la CE a noté *949 observations* mais avec de nombreux doublons entre les différents modes de déposition (soit environ 1061

occurrences) avec une prépondérance du support numérique (711). La CE observe une faible utilisation du registre papier (88), sauf lors de la clôture de l'enquête, le public préférant s'exprimer après échanges avec le commissaire enquêteur et un temps de réflexion et 150 courriers. La CE note l'importance de maintenir cette double possibilité de dépôt des observations pour tenir compte de la diversité des usages de la population en matière d'informatique.

La plupart des observations proviennent de demandes individuelles mais les élus se sont aussi beaucoup manifestés pour réitérer les remarques exprimées lors de leur délibération en amont de l'arrêté du projet, les compléter, voire porter de nouvelles demandes. Quelques observations proviennent d'associations, de collectifs porteurs de pétition en opposition à des projets spécifiques. La quasi totalité des communes a exprimé, des remarques avec une très forte prépondérance des communes du littoral (Paimpol, Plouezec, Ploubazlanec)

Nombre de réponses par communes							
Belle Isle en Terre	4	KERMOROCH	1	PLEHEDEL	12	RUNAN	5
Bégard	50	KERPERT	2	PLESIDY	6	SAINT - ADRIEN	14
Bourbriac	23	NEUVE	1	PLOEZAL	13	SAINT - AGATHON	19
BRELIDY	6	LANDEBAERON	3	PLOUBAZLANEC	71	SAINT - CLET	10
BULAT - PESTIVIEN	33	LANLEFF	0	PLOUEC - DU - TRIEUX	24	SAINT - LAURENT	4
CALANHEL	4	LANLOUP	23	PLOUEZEC	135	SAINT - NICODEME	3
CALLAC	11	LOC - ENVEL	3	PLOUGONVER	4	SAINT - SERVAIS	4
CARNOET	5	LOHUEC	1	PLOUIZY	21	SERVEN - LEHART	1
COADOUT	4	LOUARGAT	15	PLOUMAGOAR	29	SQUIFFIEC	4
DUAULT	4	MAEL - PESTIVIEN	3	PLOURAC'H	4	TREGLAMUS	9
GRACES	5	MAGOAR	0	PLOURIVO	24	TREGONNEAU	9
GUINGAMP	21	MOUSTERU	1	PLUSQUELLEC	2	YVIAS	14
GURUNHUEL	3	PABU	21	PONT - MELVEZ	2		
KERFOT	9	PAIMPOL	207	PONTRIEUX	10		
KERIEN	15	PEDERNEC	12	QUEMPEL - GUEZENNEC	18		





La CE a rencontré de nombreux élus durant l'enquête, soit au cours des permanences, soit lors d'échanges individualisés (à leur demande ou à sa demande sur la base des observations reçues), soit encore lors d'une réunion regroupant une trentaine d'élus des communes du sud du territoire. Elle a rencontré les vices présidents de GPA en charge du PLUi et du développement économique du territoire.

Des visites sur le terrain ont permis de mieux appréhender les requêtes du public, en particulier celles ayant le plus mobilisé la population.

Le 12 avril à 12h, l'enquête a été close, le registre dématérialisé fermé. La CE a reçu l'ensemble des registres et courriers le jour même.

Le 24 avril la CE a remis en mains propres et commenté son procès verbal de synthèse au VP de GPA en présence des responsables du service urbanisme. Le 5 mai, GPA a remis en mains propres à la CE son mémoire en réponse (MER) et l'a commenté.

Le 31 mai la CE a remis ses conclusions en mains propres au représentant de l'agglomération.

2) Appréciation de la CE sur le déroulement de l'enquête et son bilan

La CE considère que les conditions d'information du public (affiches, site Internet, presse locale, bulletins municipaux...) ont été très satisfaisantes. Elle estime que le déroulement des permanences (période, durée, dates, nombre, lieux, outil SIG) ont permis à la population de compléter sa connaissance du dossier et de s'exprimer au cours de longs échanges individuels en dépit d'une attente parfois longue.

La CE observe que l'enquête a mobilisé la population avec près de 650 visites physiques et téléphoniques durant les permanences, de manière différenciée selon les communes, a permis d'enregistrer 950 observations, tous supports réunis, sur la quasi totalité des communes, sans lien direct avec les lieux de permanence, provenant de 752 requérants différents. La CE souligne l'importance de diversifier les modalités de dépôt des observations et l'intérêt du registre dématérialisé qui complète efficacement l'usage du support papier. Elle regrette cependant que la population se soit exprimée parfois de manière identique (ou presque) sur les différents supports. *La CE observe* que des collectifs ou associations locales se sont exprimés sur des projets localisés très précisément. La CE a pris note du souci de nombreux élus de témoigner lors de l'enquête, de rappeler, voire d'explicitier, le contenu de leurs délibérations

3. Appréciations sur le projet

3.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et la stratégie de développement territorial

1) Rappel des orientations générales du PADD

Dans le *Rapport de présentation*, le *Diagnostic territorial et l'Etat initial de l'environnement* ont fait apparaître le contexte démographique, humain, économique, environnemental et spatial du territoire de GPA, dans tous les domaines, avec sa diversité, sa complémentarité, ses atouts, ses faiblesses et les enjeux de développement qui en découlent :

- ° L'hétérogénéité démographique du territoire (près des 2/3 des communes ont moins de 1000 habitants).
- ° Une croissance démographique et une attractivité diversifiées en fonction de la place de la commune dans l'armature territoriale (baisse au sud, sur le littoral et à Guingamp).
- ° La concentration de l'activité économique autour des pôles de Guingamp, Paimpol (et leurs 15 communes limitrophes) et identifiée dans les zones d'activité économiques recensées au SCoT.
- ° Une offre commerciale inégalement répartie et composée de beaucoup de petits commerces. Aucun commerce dans 21 communes.
- ° Des équipements liés aux pôles.
- ° Un ancrage agricole très fort.
- ° Des emplois industriels surtout liés à l'agroalimentaire.
- ° L'offre touristique répartie sur tout le territoire, mais une offre d'hébergement marchand particulièrement notable sur le littoral et les communes historiques.
- ° Un habitat ancien (62% avant 1968), au fort taux de vacance (entre 4,5% et 21,6%), peu diversifiée (85% de pavillons), une offre locative insuffisante, l'offre de logements sociaux adaptée.
- ° Une offre de transports par route développée (RN 12 et 4 RD) et par rail autour de Guingamp (17 haltes ferroviaires) permettent des déplacements pendulaires pour les 2/3 des actifs.
- ° Un environnement physique varié (« entre mer et terre »), une diversité des paysages identitaires, des espaces naturels bien identifiés, un patrimoine forestier et bocager conséquent et varié, des réservoirs de biodiversité et une TVB à préserver génèrent des enjeux paysagers et environnementaux à prendre en considération dans les prescriptions d'urbanisation.
- ° Un réseau hydrographique important et les risques d'inondations.

La *délibération communautaire du 26 septembre 2017* a fixé les objectifs du PLUi, objectifs généraux et objectifs thématiques en matière économique, d'habitat, de renouvellement urbain et de consommation d'espace, de mobilité, d'environnement et de préservation des sites, milieux et paysages urbains, d'équipements structurants, de services et d'aménagement numérique et en matière énergétique.

Sur les bases du diagnostic territorial et des enjeux et objectifs qui ont été identifiés, *le PLUi fixe dans son PADD les grands principes d'organisation du territoire* et le scénario de développement fédérateur pour une durée de 10 ans, à l'horizon 2033 pour tout le territoire, dans le respect des dispositions du SCoT.

Il s'articule autour de 3 axes déclinés à travers 9 objectifs :

AXE 1 : VISER L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE, UN ATOUT MAJEUR DE VALORISATION ET D'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

Objectif 1. Garantir le maintien des richesses environnementales

Objectif 2. Valoriser le paysage et le patrimoine, éléments uniques du territoire

Objectif 3. Guider l'aménagement vers un urbanisme durable et résilient

AXE 2 : RENDRE L'AGGLOMÉRATION ACCUEILLANTE ET INNOVANTE POUR BIEN Y VIVRE

Objectif 4. Affirmer le positionnement de l'agglomération dans le paysage breton

Objectif 5. Promouvoir le développement des spécificités du territoire

Objectif 6. Orienter l'Agglomération vers un territoire de proximité

AXE 3 : PLANIFIER UN AMÉNAGEMENT COHÉRENT, SOLIDAIRE ET AUDACIEUX

Objectif 7. Provoquer la redynamisation des centres-bourgs et centres-villes

Objectif 8. Renforcer l'attractivité des territoires composant l'agglomération

Objectif 9. Garantir un mode d'habiter pérenne et vertueux

Le PADD inscrit comme premier axe le *maintien de richesses environnementales* : la trame verte et bleue, la biodiversité, l'eau dans toutes ses dimensions, la diversité des paysages (rural et littoral, de l'Armor à l'Argoat), le patrimoine historique et architectural. L'objectif est de les préserver et de les valoriser afin de conserver l'identité du territoire, son attractivité touristique et son cadre de vie, ses spécificités (les espaces agricoles, la sphère maritime).

Afin de préserver ses richesses environnementales le PADD retient *un objectif de sobriété foncière* avec une consommation maximum de 175ha en extension de l'enveloppe urbaine (45% pour l'habitat, 35% pour les activités économiques et 20% pour les équipements), soit une réduction de 60% de l'artificialisation des sols par rapport à la période 2008-2018 (supérieure aux objectifs du SRADDET et du SCoT). Cet objectif suppose une stratégie foncière qui s'appuie sur plusieurs leviers : l'identification des potentiels fonciers urbains, la reconquête des friches et la densification prioritaire des enveloppes urbaines, le renouvellement urbain et l'évolution des formes urbaines plus durables, résilientes et adaptées à la démographie, une volonté de réduire le mitage rural et l'urbanisation filaire. Cette stratégie vise à protéger, encourager et pérenniser l'activité agricole, élément essentiel de l'activité économique du territoire.

Le PADD a pour objectif de *renforcer le développement du territoire* en offrant *équitablement un cadre de vie attractif*. Cela suppose de confirmer l'armature urbaine autour des centralités fortes, de renforcer les pôles urbains et relais tout en affirmant la solidarité auprès du maillage rural (mobilité et transports, commerces et équipements de proximité, soutien à l'agriculture, aux entreprises agroalimentaires et aux entreprises innovantes, activités maritimes, diversification de l'offre touristique). Le PADD prévoit la réalisation de 333 logements/an (dont 315 résidences secondaires) répartis dans chaque commune en fonction de l'armature urbaine et du taux de logements vacants, présentant des formes urbaines diversifiées et adaptées au contexte territorial et démographique, accompagnés d'une répartition équitable des services et équipements de proximité.

Ces objectifs de sobriété foncière et d'attractivité d'un territoire très diversifié imposent de planifier un *aménagement cohérent et solidaire*, pour un territoire de proximité, prenant en considération la typologie et la spécificité des communes dans l'armature urbaine. Ils utilisent différents outils : une stratégie de redynamisation des centres bourgs et centres villes

aujourd'hui fragilisés et menacés, au moyen d'opérations de renouvellement urbain, de la mobilisation des dents creuses et des fonds de jardins (la moitié des dents creuses et 5% des grandes parcelles), de la reconquête de la vacance (plus de 5000 logements vacants) et des friches, pour atteindre une *densité moyenne brute de 20logements/ha* (diversifiée selon les communes et l'environnement) ; une répartition équitable des services de proximité, une réglementation des implantations des petits commerces de moins de 300m² dans les centralités et une interdiction de toute nouvelle zone commerciale périphérique ; un soutien au développement des transports et modes de déplacements doux ; un aménagement des entrées de ville et une bonne insertion paysagère des opérations d'ensemble pour un cadre de vie agréable.

Cet aménagement du territoire et cette urbanisation doivent répondre aux enjeux de sécurité et de salubrité publique, risques technologiques, nuisances et pollutions mais aussi aux enjeux du changement climatique, comme la sobriété énergétique et prendre en considération, dans tout projet, la gestion de la ressource, la gestion des eaux pluviales et usées.

2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA

1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA.

Certaines orientations du PADD sont considérées nuire au développement des petites communes rurales, provoquer une crise du logement et accentuer le *risque d'un exode rural* (Coadout, Duault, Saint Adrien, Plusquellec, Pederne).

La *sobriété foncière et le choix du ZAN* sont remis en question (Plouisy) alors que le projet ne présente pas le calcul de la consommation de foncier par commune sur la période 2008-2018 (Plouezec) et plus précisément la définition de l'enveloppe urbaine (Saint Clet), les critères de changements de destination (Bourbriac), l'interdiction de l'urbanisation filaire préconisée par le SCoT (Plouezec).

2. Les avis des PPA et des PPC et les réponses de GPA

Les observations portent essentiellement sur la densité et la mobilisation du potentiel foncier.

Appréciations positives :

- Sobriété foncière compatible avec les orientations du SCoT (Comité syndical du SCoT du Pays de Saint Brieuc, Syndicat mixte du pays de Guingamp, Etat) ;
- Offre de logements et densités compatibles avec le SCoT et le PLH (Etat).

Appréciations négatives :

- Cadre trop général et manque de précisions selon les orientations (MRAe, FAPEL 22) ;
- Analyse de la consommation foncière passée sur 10 ans à revoir sur 2011-2021, incohérence avec le chiffre de l'état initial de l'environnement (Chambre d'agriculture, FAPEL22) ;
- Prise en compte insuffisante de la diversité territoriale, économique, sociale et environnementale, en particulier la répartition de l'accueil de la population et l'impact de la réduction des terres agricoles (MRAe, Chambre d'agriculture).

Recommandations

- Densité : tendre vers une densité moyenne de 20logts/ha sur l'ensemble du territoire (Syndicat mixte du pays de Guingamp, Chambre d'agriculture) et porter la densité à 15 logts/ha dans le maillage rural (Etat, Chambre d'agriculture) ;
- Augmenter l'objectif de mobilisation des fonds de jardin, actuellement à 5% ; augmenter l'objectif de mobilisation des dents creuse, actuellement à 50% (Chambre d'agriculture) ;
- Phasage de l'habitat (Etat).

Réponse de GPA

L'objectif de densité de 12 logements / ha qui s'applique sur les communes du maillage rural constitue un objectif de densité minimal. Dans le cadre de la programmation des zones, une réflexion approfondie pourra être menée sur des opérations pilote pour tendre vers un objectif de densité supérieur au cas par cas. Le PLUi respecte les objectifs de sobriété foncière fixés par la Loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021, et va même au-delà en appliquant un principe de réduction de la consommation foncière de 60%. Il prend également en compte la densité prévue par le SCoT de 20 logements par hectares pour l'ensemble du territoire. Les densités inférieures à 12 logements par hectare correspondent à des opérations lancées avant l'entrée en vigueur du PLUi, dont l'état d'avancement nécessite un classement en zone IAU.

Le PLUi est le premier document d'urbanisme intercommunal à l'échelle de Guingamp-Paimpol Agglomération. Il répond à un objectif d'introduire la notion de mobilisation du potentiel foncier dans un document. C'est pourquoi, dans le respect des orientations en matière de renouvellement urbain fixées par le SCoT, le taux de mobilisation des fonds de jardins et des dents creuses a été fixé respectivement à 5% et 50%.

3. Les observations du public et les réponses de GPA

Durant l'enquête quelques observations de la population, des maires (écrites ou orales lors des permanences ou des entretiens avec la CE) ou d'associations, ont exprimé des avis sur les grandes orientations du PLUi, donc du PADD.

Des *incohérences entre le PLUi et le SCoT* en vigueur ont été pointées. Elles concernent certains projets économiques sur Paimpol, Bégard, Carnoet, Ploezal, Plougonver...

Des remarques considèrent que ce PLUi correspond à une *politique de désertification rurale*, des choix politiques insuffisants pour revivifier les bourgs (D294, D347, réunion des maires du sud du territoire). Les critères d'urbanisation ne sont pas satisfaisants au regard des enjeux agricoles, du dynamisme économique et du besoin de logements des jeunes ménages par rapport à la raréfaction des biens et à l'augmentation du prix de l'immobilier. Si la prise en compte de la centralité et de l'attractivité est admise, les mouvements de population actuels très importants dans les petites communes ne sont pas assez pris en compte et le faible nombre de constructions ne permet pas d'attirer voire maintenir la population. Le projet apparaît comme une menace pour la survie de certaines communes.

Des demandes sont formulées au regard de la *contrainte relative à l'artificialisation des sols et à la constructibilité* (indemnisation des déclassements de zonage constructible en agricole, formes urbaines autres que pavillonnaires, densité, développer les opérations de rénovation et réhabilitation urbaine, autoriser les habitats intermédiaires pour une densification sans étalement urbain, exploiter davantage les gisements fonciers des ZA). Beaucoup expriment leur étonnement (souvent leur mécontentement) relatif à la non densification des hameaux, des dents creuses le long des routes et des fonds de jardin, incohérente avec les objectifs de densification/sobriété foncière/protection de l'espace agricole du PADD. A contrario la suppression de l'urbanisation filaire, du bétonnage du paysage, du mitage rural et de l'éparpillement pavillonnaire est parfois appréciée.

Certains considèrent que les *enjeux agricoles* ne sont pas analysés de façon globale (D527) ou que n'est pas pris en compte l'impact de l'activité agricole (serres, élevages, cultures) sur l'ensemble du territoire, sur la ressource en eau, sur le climat. D'autre part des contraintes pour le maintien des exploitations agricoles sont signalées comme l'urbanisation, le classement en zone N ou a contrario les limites pour les changements de destination des bâtiments en zone agricole.

Des réflexions sont apportées sur *l'insuffisance d'inter modalités* (D294) afin de garder des commerces dans les petites villes et des habitants en zone rurale et le souhait de développement de liaisons douces ou de parking.

Des oppositions ou un soutiens au développement des éoliennes se sont largement manifestés et demandent une position plus claire sur les conditions d'implantation (D464). Des avis contradictoires se sont exprimés (population, collectifs, élus, développeurs...). La réflexion devra être conduite en lien avec la nouvelle réglementation et le PCAET.

3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de GPA

La CE s'est étonnée du manque de référence au SCoT, au PLH, au PCAET, de l'absence du scénario démographique et a demandé que ce soit rappelé dans le projet approuvé.

Réponse de GPA

L'agglomération a fait le choix de ne pas faire référence aux orientations retenues dans le cadre du SRADDET, du SCoT, du PLH et du PCAET afin de clarifier la lecture du document en mettant en évidence uniquement les choix qui émanent du PLUi. La pièce du rapport de présentation « justification des choix » permet de faire en lien entre le PADD et ces documents. Elle permet notamment de comprendre la manière dont sont intégrés les objectifs de protection de l'environnement internationaux, communautaires ou nationaux, les objectifs du SCoT, du PLH et du PCAET.

L'absence de présentation du scénario démographique sur lequel sont fondés les orientations du PLUi est un manque du PADD. Une modification du document par voie de révision simplifiée pourrait permettre de rappeler ces éléments. Le scénario démographique est présenté page 13 du Livre III du Rapport de Présentation – Diagnostic. Il est basé sur un accroissement de la population de +0,3% (+225 habitants par an) sur l'ensemble du territoire.

Le scénario d'aménagement du territoire retenu dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal fixe un objectif de croissance démographique de +0,3%, cohérent avec les orientations du SCoT et du Programme Local de l'Habitat. Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'appuie sur les mêmes données que celles retenues dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat approuvé en décembre 2020 (à savoir les données INSEE de 2014 à 2016, dernière donnée disponible lors de l'élaboration des scénarii de développement).

La CE a observé des incohérences relatives au montant de la consommation foncière entre 2008 et 2018 dans les différents documents, ce qui la conduit à s'interroger sur le niveau global de sobriété foncière et une différenciation intercommunale selon leur dynamisme, leur consommation passée et leur place dans l'armature territoriale.

Réponse de GPA

L'objectif final de consommation foncière est de 175 hectares, soit un effort de réduction de la consommation foncière de 60% sur la période de référence 2008-2018. Dans le cadre de l'élaboration d'un premier document d'urbanisme intercommunal il n'y a pas eu de différenciation selon les communes, leur dynamisme, leur consommation passée et leur place dans l'armature territoriale.

Depuis l'entrée en application de la Loi Climat et Résilience et l'approbation du SCoT du Pays de Guingamp, les communes ne peuvent plus ignorer l'enjeu de modération de la consommation foncière fixé par ces documents. Une différenciation des communes sera donc possible dans le cadre de l'évaluation du PLH en 2024 et du PLUi à 3 et 6 ans après son entrée en application. Le logement vacant constitue un enjeu très prégnant pour le territoire, il était donc nécessaire de le prendre en compte dans la stratégie de production des nouveaux logements sur l'agglomération.

La CE a regretté le manque d'objectif quantitatif sur la répartition densification/extension/renouvellement urbain dans les opérations d'urbanisation (la seule contrainte quantitative porte sur les logements vacants).

Réponse de GPA

Le PADD ne fixe pas de contrainte quantitative sur la répartition densification/extension et la part du renouvellement urbain dans les opérations d'urbanisme. Toutefois, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte ces enjeux, encadrés par les orientations prises dans le cadre du SCoT et du PLH en produisant 56% de l'offre de logement en renouvellement urbain (mobilisation du logement vacant, opération de démolition-reconstruction, fonds de jardin et dents creuses). Les logements produits en extension ou au sein de secteurs de gisements stratégiques, insérés dans l'enveloppe urbaine, représentent 44% de l'offre de logement programmée dans le cadre du PLUi. Il s'agit des secteurs classés en 1AU et 2AU.

La CE a demandé de justifier les choix de déclassement de zones constructibles, en A ou N, au cœur du secteur urbanisé notamment par rapport à d'autres solutions envisageables (OAP, zonage 2AU).

Réponse de GPA

La Loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021, introduit pour l'ensemble du territoire national l'objectif du « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050. Dans ce cadre, chaque collectivité compétente en matière d'urbanisme doit réduire sur la période 2021-2031 sa consommation foncière. A partir de 2031, les efforts de réduction seront à produire au niveau de l'artificialisation des sols. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Guingamp-Paimpol Agglomération prend uniquement en compte l'objectif de réduction de la consommation foncière.

Pour cela, le territoire s'est doté d'un outil, le Mode d'Occupation des Sols (MOS), déterminant les parcelles dites consommées. Les usages suivants sont considérés comme consommés : Habitat – Activité tertiaire – Défense – Surface Commerciale – Infrastructure de transport – Voie et desserte – Parking – Équipement – Cimetière – Caravanage – Parc et jardin. A défaut, les parcelles ne sont pas considérées comme consommées.

La CE a demandé de mieux justifier le scénario 3 choisi et sur quels critères.

Réponse de GPA

Le choix du scénario pourra faire l'objet d'une justification complémentaire dans le rapport de présentation. En complément des éléments indiqués, il est proposé de mentionner que ce scénario permet de créer un modèle de sobriété foncière et de contenir le développement résidentiel et économique. La présentation des scénarii pourra être complétée avec une partie portant sur la comparaison des scénarii afin de mettre en évidence les critères qui ont conduit l'agglomération à retenir ce scénario. Plus volontariste que les deux autres scénarii, il permet de renforcer les centralités existantes pour faciliter les déplacements entre habitat et services dans un contexte de vieillissement de la population et dans une volonté de limiter les déplacements motorisés ; de réduire de manière importante les surfaces à programmer pour les secteurs du sud et du littoral en particulier (il s'agit des secteurs enregistrant une baisse démographique, mais aussi des secteurs offrant une richesse environnementale plus importante), de prendre en compte le potentiel foncier existant au sein des espaces déjà urbanisés. Un bilan chiffré de la répartition du nombre de logements, de la programmation des surfaces à vocation résidentielle et économique, et du potentiel mobilisable par scénario pourra être intégré en complément.

4) L'appréciation de la CE

Le PADD fixe les orientations de stratégie de développement de Guingamp Paimpol Agglomération (GPA) en matière d'urbanisme, d'environnement, de mobilités, de développement économique et de solidarité, sur une *période d'application de 10 ans, de mi 2023 à mi 2033*.

La **structure du PADD** témoigne du souci de réaliser un projet de développement intercommunal équilibré et solidaire, respectueux de sa richesse environnementale, sur un territoire caractérisé par sa diversité spatiale, démographique, sociale, économique, environnementale et paysagère, entre terre et mer, s'appuyant sur une armature territoriale issue de celle du SCoT (9 pôles urbains autour de Guingamp et Paimpol, 6 pôles relais et les

très nombreuses communes du maillage rural). *La CE constate* que le 1^{er} axe du PADD a pour objectif de « viser l'excellence environnementale, atout majeur de valorisation et d'amélioration du cadre de vie ». Les orientations cadres qui en découlent expriment ce souci d'accueillir en confortant l'équilibre territorial et social, de redynamiser les centralités, de maintenir la qualité de vie d'un territoire de proximité (répartition des équipements et des services à proximité, conditions de déplacements, prise en compte des risques et nuisances...), de poursuivre une urbanisation durable et maîtrisée avec une gestion économe du foncier, de protéger et valoriser les richesses existantes de toutes natures (l'eau, la mer, les paysages, l'environnement, le patrimoine historique et vernaculaire).

Toute stratégie de développement d'un territoire s'appuie sur un **scénario démographique** issu des évolutions récentes et une prospective reflétant des choix politiques d'attractivité et de dynamisme, en cohérence avec les tendances prévues dans le SCoT et le PLH. De ce scénario découlent ensuite des objectifs quantitatifs en termes de besoin de logements et de consommation de foncier. *La CE s'est étonnée* que le PADD ne fasse, à ce niveau, aucune référence au SCoT, ou au PLH ; tout en regrettant ce choix elle accepte la justification exprimée dans le MER de « clarifier la lecture du document en mettant en évidence uniquement les choix qui émanent du PLUi ». La CE s'est également étonnée que le PADD n'exprime aucun choix politique de croissance démographique. Il s'agit manifestement d'un **manque du PADD**, reconnu dans le MER. La CE prend note de l'engagement de GPA de « rappeler ces éléments dans les documents lors d'une révision simplifiée du PLUi ». C'est sur la base d'une *croissance démographique ambitieuse de +0,3%* par an au cours des 10 prochaines années sur l'ensemble du territoire (exprimée dans le Livret III-Diagnostic), en cohérence avec le SCoT, que s'établit le projet politique de développement. *La CE observe* que le territoire connaît une tendance démographique en baisse depuis 2009 (- 0,12%/an), très disparate (un gain de population auprès des grands axes mais une baisse dans le centre Bretagne et le littoral), mais un regain récent d'attractivité des territoires ruraux avec le changement climatique et la crise COVID. *Elle adhère* à ce scénario d'une croissance diversifiée selon les secteurs du territoire (maintien de la population dans les secteurs en décroissance et croissance dans les secteurs en développement), en vue « d'organiser l'agglomération autour de centralités fortes » tout en l'orientant « vers un territoire de proximité ». *La CE prend note* de l'engagement de GPA de revoir ce scénario « en cas de sous-évaluation de ce phénomène, d'étudier une révision du PLUi et du PLH ».

La stratégie de développement définie dans le PADD fixe ensuite un deuxième objectif, la préservation du foncier, des espaces agricoles et des espaces naturels comme prescrit par les orientations du SCoT. Il exprime une **modération de la consommation de foncier** en matière d'habitat et d'activité économique et fixe un maximum de consommation foncière, en extension des zones urbaines de 175ha (dont 45% pour l'habitat, 35% pour les activités économiques, 20% pour les équipements et infrastructures), soit une réduction de 60% de la consommation observée entre 2008 et 2018. *La CE se félicite* de ces choix de sobriété foncière plus vertueux que ceux du SCoT et du SRADDET (50%), dans la perspective du ZAN, choix confirmés dans le MER. Les documents du dossier ayant présenté certaines incohérences relatives à la consommation passée, *la CE recommande* que ces incohérences (relevées également par certains PPA) soient corrigées dans le document approuvé.

Cette modération foncière s'appuie sur une **stratégie foncière** utilisant plusieurs leviers : privilégier l'urbanisation dans les bourgs, identifier les potentiels fonciers urbains (dents creuses, grandes parcelles) et densifier les secteurs urbanisés avant toute extension, identifier les potentialités de renouvellement urbain et requalifier le bâti existant, lutter contre la vacance (reconquête de 15% des logements vacants sur 6 ans), maîtriser l'étalement urbain, le

mitage du territoire dans les hameaux et l'urbanisation filaire, identifier les friches industrielles avant la création de toute nouvelle zone d'activité. *La CE adhère* à ces orientations générales destinées à réduire significativement la consommation de foncier mais regrette que des objectifs quantitatifs sur l'alternative de l'urbanisation densification/extension n'aient pas été proposés et que des secteurs relevant d'un zonage A ou N se retrouvent nombreux au sein de l'enveloppe urbaine alors que des opérations d'ensemble sont identifiées en extension. Dans son MER, GPA assume ce choix et rappelle que « en produisant 56% de l'offre de logement en renouvellement urbain (mobilisation du logement vacant, opération de démolition-reconstruction, fonds de jardin et dents-creuses) et 44% en extension ou au sein de secteurs de gisements stratégiques, insérés dans l'enveloppe urbaine, le PLUi satisfait aux orientations du SCoT et du PLH ». *La CE est consciente* de l'effort de gestion foncière réalisé dans le PLUi par rapport aux comportements antérieurs des communes dans leurs documents d'urbanisme, a fortiori pour la majorité des communes qui relevaient du RNU. Elle a pu constater durant l'enquête le désarroi et l'incompréhension de la population devant la réduction drastique des zones constructibles (IAU), l'inquiétude de nombreux élus face au risque de dépérissement des communes rurales. Elle s'interroge sur la possibilité d'une différenciation intercommunale des choix d'urbanisation pour tenir compte des réalités territoriales, de leur histoire et de leur dynamique récente. Dans son MER, GPA reconnaît l'intérêt d'une telle différenciation des communes, en particulier depuis l'entrée en application de la Loi Climat et Résilience et l'approbation du SCoT, et considère « qu'elle sera possible dans le cadre de l'évaluation du PLH en 2024 et du PLUi à 3 et 6 ans après son entrée en application ». *La CE regrette* également un manque d'articulation entre les objectifs de défense de l'espace agricole, de sobriété foncière, et d'enjeux en termes de démographie et de développement économique.

C'est sous ce double objectif (démographie et modération du foncier) que le PADD exprime son souci d'accueillir les nouveaux habitants, « d'organiser l'agglomération autour de centralités fortes », de « garantir une offre de logements adaptée pour tous », de « reconquérir les cœurs des villes » et « d'offrir des services équitables pour un territoire solidaire, équilibré et de proximité ». A cette fin le PADD prévoit la ***réalisation de 333 logements chaque année*** (neufs et vacants), de formes urbaines, de tailles et de typologies diversifiées, devant permettre la mixité sociale et intergénérationnelle et l'accès au logement de publics diversifiés. Il intègre ainsi les grands objectifs quantitatifs du PLH pour une offre adaptée aux besoins et à l'équilibre territorial. Il s'appuie sur une densité moyenne brute de 20 logements/ha (objectif SCoT) mais déclinée de 12 à 25 au vu des différences intrinsèques du territoire. *La CE considère* opportun cette différenciation de densité selon la place des communes dans l'architecture territoriale ou selon la spécificité des opérations (une modulation intra communale étant envisageable) et analysera plus précisément cette offre de logements dans le point consacré à l'habitat. *La CE note* le souci d'une offre de logement adaptée à tous mais considère que l'évolution de la pyramide des âges et de la taille des ménages pourrait être plus anticipée dans les formes urbaines ou dans le traitement des logements vacants. Il y a été répondu dans le MER.

Le dynamisme d'un territoire suppose également un développement économique propre à favoriser son attractivité. Dans cette optique le PADD exprime une stratégie destinée à « renforcer l'attractivité et l'accessibilité du territoire », en faire une « terre d'accueil et d'opportunité », par un ***développement maîtrisé en matière d'activités économiques, commerciales, touristiques et de loisirs***, pour répondre au besoin d'accueil et de développement des entreprises dans le respect des prescriptions du SCoT, de la redynamisation des centres urbains, d'une gestion économe de l'espace.

Concernant les activités industrielles et artisanales, l'objectif du PADD est de « soutenir le potentiel en matière d'économie » caractérisé par une prédominance de l'industrie liée à l'agriculture, « accompagner les évolutions des besoins de entreprises » en structurant l'offre d'accueil, « réglementer l'implantation des ZA en discontinuité d'une agglomération ou d'un village », « mobiliser et optimiser le parc existant afin de réduire la consommation de foncier » et « requalifier les friches économiques ». *La CE considère* que ces principes permettent de préserver le foncier agricole, l'agriculture et l'espace rural, mais note le manque de précisions du PADD concernant le recensement des friches d'activité ou du remplissage des zones existantes ainsi que les conditions d'implantation des activités artisanales.

Concernant les activités commerciales, l'objectif clairement affiché est de « provoquer la redynamisation des centres bourgs et centre villes » et à cette fin, de réglementer l'implantation de commerces en dehors des centralités, d'imposer les implantations de moins de 300m² au sein des centralités, de limiter les changements de destination de commerce en habitat. *La CE considère* que cette orientation est satisfaisante pour assurer le développement des commerces au profit des centralités et de la dynamique des bourgs.

Concernant les activités touristiques et de loisirs le PADD affiche sa volonté de « développer une offre touristique harmonieuse » en tenant compte de la diversité touristique du territoire, de ses spécificités (littorale, culturelle, tourisme vert, patrimoine historique et architectural...) et des enjeux environnementaux. Il entend aussi « développer la sphère maritime » (façade littorale et estuarienne très attractive, loisirs nautiques, espaces portuaires, productions maritimes) sans porter atteinte aux écosystèmes littoraux.

Dans le point réservé aux enjeux économiques de l'urbanisation la CE analysera la mise en œuvre de ces orientations.

Pour « orienter l'agglomération vers un territoire de proximité et de solidarité », le PADD vise à « offrir des services équitables et de qualité à l'ensemble des habitants du territoire », « soutenir le maintien des **services et équipements de proximité** » en fonction de l'armature territoriale, pour accompagner les évolutions démographiques et assurer le maillage territorial. *La CE considère* que ces orientations s'inscrivent dans une logique de rationalisation de l'utilisation des équipements existants et de mutualisation notamment en milieu rural, de maîtrise du développement de nouveaux équipements structurants en lien avec le maillage territorial du PLUi et les ouvertures à l'urbanisation, de développement durable en rapprochant les projets d'urbanisation des équipements, de contribution à la lutte contre le changement climatique, de gestion foncière et financière économe.

La CE devra pouvoir s'assurer que les choix de localisation des équipements répondent à ces objectifs. Il y sera répondu dans le thème concernant l'urbanisation à des fins d'équipement.

Le PADD entend aussi protéger **l'agriculture et les agriculteurs**, « encourager un système agricole de qualité, respectueux de l'environnement et des consommateurs » dans un contexte de nombreuses mutations du monde agricole et en raison de son importance en termes d'emploi sur le territoire. Pour ce faire, il encadre les pratiques agricoles en matière d'urbanisme. Il contient des orientations relatives à une stratégie de modération de la consommation foncière et de réduction des friches agricoles, de réglementation de l'installation des exploitants, de limitation des conflits d'usage et de contrôle des changements de destination, de modernisation, d'innovation et de diversification des exploitations, mais aussi des orientations relatives à la production agricole et à la diversification des activités. *La CE regrette* que le PADD ne présente pas un axe spécifique sur l'agriculture compte tenu de son importance dans l'économie et l'identité du territoire. Elle aurait souhaité une meilleure lisibilité des outils et incitations à la valorisation des

ressources locales, à de nouvelles formes d'exploitation et de diversification. Elle l'a exprimé dans son PVS.

Les enjeux agricoles du PLUi seront analysés au regard des impacts des opérations d'aménagement sur les conditions de fonctionnement des exploitations dans le thème qui leur est consacré.

Afin de « renforcer l'attractivité et l'accessibilité du territoire » basé sur une organisation multipolaire, le PADD entend organiser une **offre de mobilités durables**, assurer un lien entre l'urbanisation et les transports et les stationnements adaptés, développer les liaisons douces, des nouveaux modes de transports, prévoir une PEM sur Guingamp et Paimpol. GPA a effectivement pris en compte dans sa politique d'aménagement l'accessibilité aux services et la mise en place de liaisons douces mais la *CE considère* qu'une optimisation des intermodalités est un enjeu important pour l'attractivité et le développement du territoire. Consciente que le PLUi n'a pas la même portée qu'un Plan de déplacement urbain (PDU) la CE aurait cependant aimé un engagement plus fort pour organiser la valorisation des transports en commun en s'appuyant sur le réseau ferroviaire et routier qui traverse le territoire, dans une logique d'équilibre territorial, de territoire de « courtes distances », de lutte contre la désertification des communes rurales, de solidarité, de qualité de vie, de développement durable, de performance énergétique et de réduction des nuisances et pollutions.

Il conviendra de mieux préciser la stratégie de GPA et les dispositions prévues en ce sens dans le projet pour organiser les liaisons entre les modes de déplacement et notamment des liaisons douces intercommunales permettant des déplacements aisés tant pour le tourisme sur le littoral que pour le maillage communal et pour les déplacements domicile travail.

L'analyse de ces aspects sera examinée par la CE dans le thème « mobilité » ci après.

La **richesse paysagère, écologique, patrimoniale et environnementale** (remarquable ou ordinaire) du territoire de GPA conduit le PADD à en faire un axe majeur en vue de « garantir le maintien des richesses environnementales » sous tous ses aspects : l'eau « un milieu à protéger, une ressource à préserver », les espaces de biodiversité (TVB, ZH,...), de « valoriser le paysage et le patrimoine éléments uniques du territoire » (de l'Armor à l'Argoat, des paysages remarquables à requalifier et à valoriser, un patrimoine historique et architectural vecteur d'identité), de « renforcer les points de vue remarquables » (panoramas, monuments historiques..) et les préserver de l'urbanisation (aménagement des entrées de ville, intégration paysagère des nouvelles opérations et nature en ville. *La CE note* dans le PADD la volonté de protéger les milieux naturels face au développement de l'urbanisation, de préserver les éléments d'intérêt écologique majeur de la TVB, de préserver et favoriser la biodiversité en milieu urbanisé, d'accompagner l'évolution des paysages emblématiques et ordinaires, d'asseoir le développement urbain sur une bonne insertion paysagère et le respect du patrimoine architectural et archéologique. *La CE considère* que ces préoccupations doivent se concrétiser dans une politique de prise en compte des projets de mise en valeur du territoire. Elle a constaté une vraie dynamique avec la présentation de plusieurs projets qui peuvent et qui doivent être accompagnés et cadrés, notamment par rapport aux impacts potentiels environnementaux.

Même si ce thème est transversal, *la CE regrette* que le littoral avec ses spécificités et ses atouts pour le territoire mais aussi sa fragilité et ses ressources n'ait pas fait l'objet d'un focus

Le PADD s'est engagé dans une volonté de **développement durable** en « guidant l'aménagement vers un urbanisme durable et résilient ». Il préconise un développement

urbain lié aux capacités d'assainissement et de gestion des eaux pluviales. Il s'appuie sur un développement adapté au changement climatique, prenant en compte les risques d'inondation, de crues, de submersion marine, d'évolution du trait de côte. Il entend accompagner la transition énergétique du territoire, promouvoir une production énergétique sobre et durable pour une autonomie énergétique du territoire (bois, éoliennes, solaire, hydraulique, diversification des activités agricoles).

Tout au long de ces conclusions la CE s'attachera à vérifier, thème par thème, la traduction réglementaire et opérationnelle des orientations affichées dans le PADD.

En conclusion,

La CE apprécie que sur les 3 axes du PADD, l'un porte sur l'excellence environnementale et l'autre sur l'accueil et l'innovation de l'agglomération. En effet les enjeux actuels et l'évolution du contexte réglementaire mettent bien en évidence que l'aménagement d'un territoire ne doit pas porter prioritairement sur l'urbanisation. Cette prise en compte répond bien à l'inquiétude des maires notamment du sud du territoire et du littoral sur la cohérence du territoire ;

La CE considère que le PADD est compatible avec les orientations du SCoT, du PLH et du PCAET. Il s'appuie sur le scénario démographique de +0,3%/an prévu dans le SCoT, ambitieux sur la base des tendances récentes, mais réaliste compte tenu des évolutions de comportement post COVID et des évolutions des mentalités face aux potentialités d'attractivité de la Bretagne et en particulier du territoire de GPA (richesse du littoral, paysages variés, patrimoine, traditions, histoire, desserte routière et ferroviaire) comme rappelé dans le SRADDET.

La CE observe que, avec une prévision de consommation foncière de 175ha, réduite de 60% par rapport à la période de référence, au delà des objectifs du SCoT, le PADD est globalement vertueux pour une protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et tend vers l'objectif ZAN au prix d'une évolution drastique des conditions d'urbanisation passée.

Cette volonté de préservation du foncier se traduit par une offre de logements cohérente avec le scénario démographique. La CE considère que cette offre est satisfaisante sur la base des préconisations d'ouvertures à l'urbanisation (densification, renouvellement urbain, reconquête des logements vacants). Elle se réalise en limitant l'étalement urbain, le mitage rural et l'urbanisation filaire, au prix d'un effort de gestion foncière considérable par rapport aux règles d'urbanisme antérieures, dont beaucoup relevait du RNU. La CE aurait souhaité des orientations plus approfondies sur l'optimisation du foncier dans les secteurs urbanisés, ayant observé de nombreux pastillages A ou N au cœur des enveloppes urbaines.

La CE observe que le développement du territoire s'appuie sur un dynamisme économique qui s'inscrit dans une enveloppe de foncier maîtrisée, favorise une revitalisation des centres bourgs et prône une répartition territoriale équilibrée des équipements. La CE aurait souhaité une meilleure justification des choix d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation économique sur la base d'une analyse quantifiée des friches industrielles et commerciales et des demandes d'implantation d'entreprises ou d'artisans.

Le PADD préconise la valorisation et la diversification des activités agricoles et économiques, la complémentarité et la diversification des modes de transports, la préservation et la valorisation des espaces de biodiversité, du patrimoine naturel, littoral et bâti comme richesse économique et facteur d'attractivité du territoire. Ce sont des orientations qui doivent se retrouver au cœur du dispositif d'un PLUi.

La CE aurait cependant souhaité un développement plus large de ces objectifs dans le projet.

3.2. Les enjeux d'urbanisation à des fins d'habitat

1) Rappel du projet

Le SCoT du Pays de Guingamp, pour la période 2021-2041, définit l'armature territoriale qui s'applique à GPA, le scénario démographique d'un accroissement de la population de 0,3% par an, les grands objectifs du développement urbain en matière d'habitat : la limitation de l'étalement urbain et de la consommation de foncier agricole dans l'esprit de la direction du « zéro artificialisation nette » (ZAN), une production de logements équilibrée, durable, de qualité, intégrée dans le paysage, diversifiée et adaptée aux parcours résidentiels, un objectif de densité de 20 logements/ha.

Le PLH s'appuie sur le même scénario démographique de +0,3%/an et fixe les mêmes objectifs d'équilibre territorial, de renouvellement urbain, de lutte contre la vacance et l'habitat indigne, d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des ménages et aux évolutions démographiques et sociétales, d'une variété de formes urbaines, d'opérations d'habitat de qualité.

Le PADD du projet de PLUi de GPA reprend les grands axes du PADD du SCoT et du PLH en matière d'habitat et s'appuie sur les objectifs en matière d'habitat, de renouvellement urbain et de consommation d'espace énoncés en amont lors de la délibération communautaire du 26 septembre 2017 :

- ° Développer la diversité des formes d'habitat afin de favoriser la mixité sociale et l'accessibilité pour tous à un logement ;
- ° Assurer une répartition équilibrée de l'habitat, dans un souci de solidarité intercommunale ;
- ° Anticiper les besoins en construction et en réhabilitation afin de satisfaire équitablement la demande présente et future en logements.
- ° Maitriser l'étalement urbain et préserver les terres agricoles et naturelles dans le cadre d'une gestion économe des sols ;
- ° Pourvoir à la protection, à la conservation et à la restauration du patrimoine bâti et culturel ;
- ° Préserver le cadre de vie des habitants ;
- ° Préserver la qualité urbaine, architecturale et paysagère.

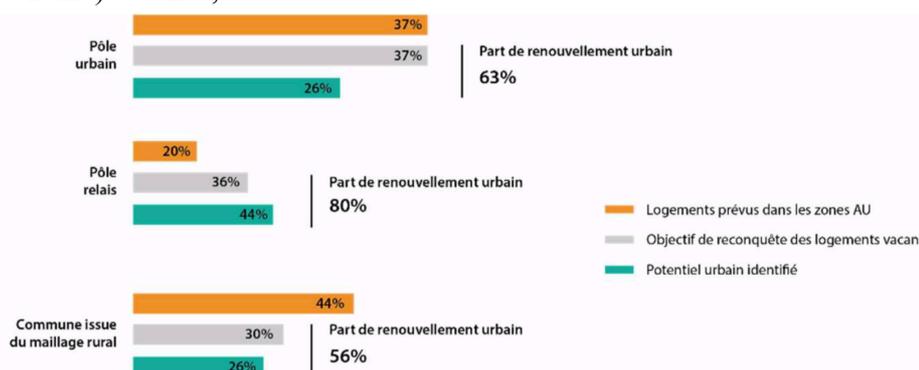
L'axe 1 du PADD « Viser l'excellence environnementale » se fixe un objectif de sobriété foncière en limitant la consommation foncière globale à 175 ha (soit une réduction de 60% par rapport à la période 2008-2018, supérieure aux préconisations du SRADDET et du SCoT), dont 45% à des fins d'habitat et projet urbain mixte, après avoir limité l'étalement urbain et identifié les potentiels fonciers urbains mobilisables.

L'axe 2 « Rendre l'agglomération accueillante et innovante pour bien y vivre » décline les enjeux d'urbanisation à des fins d'habitat dans le respect des objectifs affichés dans le SCoT : conforter l'armature urbaine du territoire (pôles urbains, pôles relais et maillage rural), renforcer son attractivité, intensifier et dynamiser les centralités tout en maintenant le maillage rural dans une perspective de proximité, d'équilibre territorial et de solidarité. Ces objectifs se déclinent en une offre de 333logements/an destinés à accueillir les nouveaux habitants, répartis en fonction de l'armature urbaine et du niveau de l'habitat vacant, une offre « adaptée pour tous » en termes de formes urbaines, de taille de logements permettant de répondre à l'évolution démographique et socioéconomique et aux parcours de vie dans un cadre de qualité.

L'axe 3 « Planifier un aménagement cohérent, solidaire et audacieux » se fixe comme objectif de développer et revitaliser les centres historiques, densifier les zones déjà urbanisées, limiter l'étalement urbain et atteindre une densité moyenne brute de 20logts/ha

Ces orientations du PADD se traduisent par des *objectifs plus quantitatifs* en matière de développement urbain de l'habitat, globaux et différenciés selon la place des communes dans l'armature territoriale :

- un objectif de croissance démographique globale de +0,3% hab /an entre 2023 et 2033 mais adaptée aux tendances démographiques récentes (maintien dans la zone littorale, rétro littorale et dans la zone rurale, +0,33% dans les pôles urbains et +0,31% dans les communes intermédiaires),
- une production de 3330 nouveaux logements sur 10 ans intégrant le solde naturel et migratoire, le desserrement des ménages, l'évolution de la pyramide des âges,
- une production de 1256 nouvelles habitations en extension urbaine (répartis par communes), 578 en renouvellement urbain, 1496 en mobilisant le potentiel au sein des zones urbaines
- la reconquête du parc de logements vacants (5 à 20% selon les communes),
- l'identification des gisements de foncier mobilisables : 5% des fonds de jardin, grandes parcelles sous occupées (terrain bâti >1000m² avec une occupation <15%), 50% des dents creuses (terrain non bâti >500m²)
- un objectif moyen de renouvellement urbain (démolition/reconstruction, vacance, potentiel urbain identifié) de 62%,



- une consommation maximum de foncier de 79ha,
- une densité moyenne de 20 logements/ha (pour tout projet > 2000m²) mais proportionnée à l'armature du territoire (12 pour le maillage rural, 20 pour les pôles relais, 25 pour les pôles urbaines et centralités), et adaptée à l'environnement,
- des formes urbaines adaptées au tissu environnant, diversifiées et favorisant l'innovation énergétique,
- la limitation de l'étalement urbain et un développement prioritaire de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine en priorisant la densification. L'enveloppe urbaine est définie au vu de 4 critères : la densité de constructions présentes (15), l'éloignement des constructions entre elles (50m), l'attachement et les coutumes des villages et hameaux traditionnels (lieux de vie existants ou passés) et la structure de l'urbanisation présente (forme urbaine). Pour les petites communes elle est identifiée par le bourg.

Caractéristiques de l'enveloppe urbaine

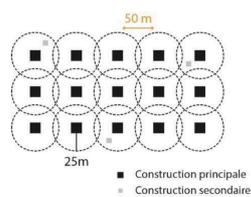


Figure 5 : Principe de continuité urbaine

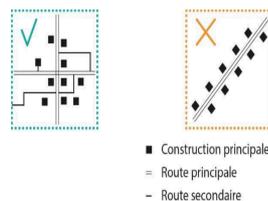


Figure 6 : Principe de forme urbaine

- la maîtrise de l'évolution de l'habitat dans l'espace rural circonscrit aux villages identifiés au SCoT à l'intérieur de leur enveloppe,
- l'encadrement des changements de destination des constructions existantes,
- l'opposition à l'urbanisation filaire,
- les restrictions de constructibilité des fonds de jardins,
- des règles d'urbanisation différenciées dans les communes littorales (prescrites par la loi) sur des secteurs définis par le SCoT : agglomération, villages, secteurs déjà urbanisés (SDU), des contraintes de constructibilité (limiter l'urbanisation linéaire du trait de côte et promouvoir une urbanisation perpendiculairement au trait de côte).

Les ouvertures à l'urbanisation liées à l'habitat sont, pour beaucoup, encadrées dans 132 *Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAP)*, réparties sur l'ensemble du territoire communautaire. Elles représentent 70% du total des 193 OAP et 60% de la surface couverte par l'ensemble des OAP. Elles prévoient :

- une répartition renforçant l'armature urbaine (83 dans le maillage rural, 32 dans les pôles urbains, 17 dans les pôles relais),
- l'intégration des objectifs de logements avec la réalisation de 1834 logements supplémentaires encadrés par une OAP (578 en renouvellement urbain et 1256 en extension urbaine),
- une densité moyenne de 19,1 logements/ha,
- une prévision de plus de 400 logements sociaux (dont 230 sur l'OAP Kernoà à Paimpol et 86% dans les communes pôles),
- une maîtrise de la consommation foncière (77ha en extension, 42ha au sein d'un secteur déjà urbanisé),
- un phasage de certaines opérations,
- la préservation du littoral : bande des 100m, espaces remarquables, espaces proches du rivage (5 secteurs d'OAP à Paimpol dans les EPR),
- la sauvegarde des secteurs à forts enjeux, la préservation des espaces naturels, la prise en compte des prescriptions environnementales (cours d'eau, boisements et linéaires bocagers, zones humides) et patrimoniales (abords des MH pour 80 secteurs, sites inscrits pour 6 communes), des risques et nuisances, des sols pollués (10 secteurs), de la proximité d'ICPE (19 secteurs).
- des prescriptions environnementales, paysagères, d'accessibilité, de formes urbaines, de voirie, de cheminements doux, dans le respect du contexte environnant

Une analyse croisée des impacts des OAP sur l'environnement fait apparaître 7 secteurs aux conséquences potentiellement néfastes (Callac n°5, Grâce n°7, Guingamp n°16, Paimpol n°8), Plouisy n° 6, Pontrieux n°1 et Saint Agathon n°2)

Le *règlement écrit* encadre le développement urbain dans les bourgs et dans l'espace rural.

° Dans les bourgs l'enveloppe urbaine fixe les limites de l'urbanisation. Les spécificités urbaines (architecture, gabarit, implantation des constructions, ...) ont été prises en compte à travers un découpage de la zone urbaine en 6 sous-zonages dédiés à l'habitat (Uha, Uhb, Uhc,

Uhd) contenant des prescriptions spécifiques principalement en matière d'alignement ou de recul, d'implantation par rapport aux limites séparatives, de hauteur, de stationnement et d'imperméabilisation des sols. Les mêmes règles s'appliquent aux zones 1AU et 2AU dessinées à être ouvertes à l'urbanisation habitat.

° Dans l'espace rural (zone A et N), afin d'éviter tout mitage, le règlement interdit toute nouvelle habitation le long des axes ou dans les hameaux. Sont autorisées, les extensions et les annexes, sous conditions (extension limitée à 30% de l'emprise au sol ou de 50m² au plus favorable des deux ; annexe limitée à 40m²), avec une réglementation différente dans les communes soumises à la loi Littoral (annexe limitée à 20m²).

° Les changements de destination (CD) des constructions agricoles existantes à des fins de logements sont autorisés sous le respect de critères précis (taille du bâti, raccordement aux réseaux, caractéristiques architecturales, pas en ruine, distance aux bâtiments d'élevage). Ainsi 151 ont été retenus sur 424 demandes et sont identifiés sur le règlement graphique.

° Pour les communes soumise à la loi Littoral, le SCoT a déterminé les critères d'identification des agglomérations, des 12 *villages* composés d'au moins 40 constructions à usage d'habitation densément groupées, structurées autour de voies publiques et d'*1 SDU* Lande Bason à Plourivo (Secteur déjà urbanisé), composés d'au moins une vingtaine de constructions principales à usages d'habitation, densément groupées, implantées sans interruption du bâti, présentant un potentiel constructible inférieur à l'existant et structurées autour de voies publiques et desservies par des réseaux d'eau, d'électricité et de collecte des déchets. La délimitation de zones urbaines pour ces secteurs s'appuie sur le règlement général. La densification y est autorisée.

Les agglomérations de :

- Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kécity au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ;
- Ploëzal ;
- Ploubazlanec ;
- Plouézec ;
- Plourivo ;
- Quemper-Guézenec.

Les villages de :

- Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ;
- Briantel à Ploëzal ;
- Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ;
- Questel et Bréhec à Plouézec ;
- Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ;
- La Rive à Quemper-Guézenec.

Le secteur déjà urbanisé (SDU) de Lande Baston à Plourivo

2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA

1. Les délibérations des communes (DM) et les réponses de GPA

Elles ont été intégralement présentées dans le rapport. Elles peuvent ici être regroupées par thèmes :

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

° *Demande de changements de destinations :*

Brelidy (34), Saint – Laurent, Quemper-Guezennec, Saint- Agathon, Bourbriac (critères trop contraignants),

Réponse de GPA

La commune de Brélidy a invité l'ensemble des propriétaires de dépendances susceptibles de faire l'objet d'une demande de changement de destination à se manifester dans le cadre de l'enquête publique. 4 propriétaires ont déposé une contribution dans le cadre de l'enquête publique. Les autres demandes n'ont pas fait l'objet d'un nouvel examen.

Dans le cadre de l'enquête publique, aucune contribution n'a été déposée sur la commune de Saint-Laurent. La délibération de la commune ne précise pas la localisation des demandes complémentaires.

Certaines demandes portent sur des bâtiments ayant déjà fait l'objet d'un changement de destination. La demande pourrait être prise en compte si le projet n'a pas fait l'objet d'une demande d'autorisation afin de régulariser l'occupation du sol.

° *Modification de l'enveloppe urbaine (n°s de parcelles) :*

Kerfot, Kermoroc'h (fonds de jardins), Lanloup, Plehedel (pôle santé), Ploezal, Ploubazlanec (fonds de jardins et dents creuses), Plouec du Trieux (retraits/ajouts), Plouezec (coupure d'urbanisation aléatoire, non justifiée, route de l'Armorizal plus de 40 maisons), Quemper-Guezennec (dents creuses), Runan (fonds de jardin), Saint Clet (Bimby), Begard, Plouisy (fonds de jardins), Bourbriac, Carnoet (dents creuses),

Réponse de GPA

Réponses individualisées dans le Tableau (annexe)

° *Demande de constructibilité pour habitat :*

Paimpol, Plourivo, Saint Clet, Belle Isle en Terre (fonds de jardin dans l'enveloppe urbaine), Guingamp, Mousteru (zonage actuel constructible), Pabu (zonage actuel constructible), Peder nec (changer toutes les 2AU en 1AU et recréer des 1AU), Ploumagoar, Tregonneau (potentiel constructible insuffisant), Calanhel, Pourac'h, Plusquellec,

Réponse de GPA aux demandes de la CE

Réponses individualisées dans le Tableau (annexe)

° *OAP, modification/ajout/suppression /phasage/ nombre logements /formes urbaines/ accès/ localisation:*

Begard, Belle Isle en Terre (permettre la création d'un gymnase), Calanhel (transfert de l'OAP1 sur la parcelle ZH137), Gurunhuel (OAP2), Kerfot (phasage), La Chapelle Neuve (transfert, périmètre), Guingamp (modifier/créer), Gurunhuel (modifications), Lanloup (périmètre), Loc Envel (périmètre), Pabu (modifications), Paimpol (périmètre, superficie, accès, phasage, nombre de logements, formes urbaines selon les OAP prévues, création d'OAP), Peder nec (accès), Plouezec, Plouisy (densité, nombre logements), Ploumagoar (périmètre), Plourivo (marge de recul), Pont Melvez (périmètre), Runan (périmètre), Saint-Agathon (limiter le nombre constructions), Squiffiec (localisation, périmètre, phasage), Treglamus (localisation), Yvias (phasage).

Réponse de GPA

- *Calanhel* : Compte tenu de la proximité du site avec la carrière en activité, le transfert de l'OAP1 sur la parcelle ZH137 est acté. Le périmètre de la nouvelle orientation sera limité à 3 000m² à l'est de la parcelle. L'accès devra être prévu au niveau du lotissement de Bellevue. Compte tenu du paysage et de la pente existante, un regard sur l'insertion paysagère du projet sera indiqué.

- *Guingamp* :

OAP4 (détacher les jardins, logements sociaux à reverser sur OAP5), les jardins sont maintenus dans le périmètre de l'OAP, la vocation d'espace vert sera indiquée sur les principes d'aménagement graphique, la nécessité de réaliser 7 logements sociaux est transférée sur l'OAP5.

OAP5 (classer la zone en U), possible.

Créer une nouvelle OAP, compte tenu de la consommation effective des fonds de jardins AL44, AL45, AL50, AL64, AL322, AL323, AL340, l'intégration d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation est à réaliser pour éviter l'enclavement des parcelles. La proximité du cours d'eau doit être intégrée à la réflexion d'aménagement sur le site.

Créer une nouvelle OAP sur les parcelles AN29, AN180, AN225, AN300, AN302, AN306, compte tenu de la vocation agricole et naturelle actuelle du site et des enjeux environnementaux, la demande d'intégration d'une nouvelle OAP n'est pas compatible avec les objectifs principaux du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

- *Gurunhuel* : OAP2 (trafic, périmètre), le tracé proposé dans DM de Gurunhuel ne peut pas être acté

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

- Kerfot : OAP1 (phasage),
- La Chapelle Neuve : OAP3 (transfert de l'OAP), refus, consommateur de foncier.
- Lanloup : OAP2 modifier le nom acté. OAP3 (périmètre) pas de réponse ;
- Paimpol : Demande d'OAP nouvelles

OAP parcelles AD561, 943, 1013, 1014

OAP parcelles AD513, 512. Ces parcelles feront l'objet d'une opération de renouvellement urbain. Dans le but d'accroître l'offre de logements en cœur de ville, il sera prévu une démolition-reconstruction des hangars existants permettant notamment d'adapter le bâti aux contraintes du plan de prévention des risques d'inondation et de submersion marine et d'anticiper les risques futurs. Dans ce cadre, le projet doit tenir compte des dernières simulations et projections connues. Le bâtiment situé sur la rue de la Marne présentant un intérêt patrimonial doit faire l'objet d'une réhabilitation. Les surfaces dédiées au commerce peuvent être conservées. Le projet doit également intégrer la volonté d'aménagement d'un mail piéton aux bords du Quinic. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. »

- Plouezec : Demandes d'OAP nouvelles

OAP1 : AM38, 10 maisons voir 1 hôtel. Proche du centre.

OAP2 : AN9 (extension lotissement existant acquis 2022 par la commune, accès réalisé) AN6 et 7 réserve foncière ;

OAP3 : AO103 (aménagement aire de camping car réalisé en 2022) contigu à l'enveloppe urbaine;

OAP4 : AP 244 et 242 en NI (habitat +voirie, aménagements légers et sanitaires, zone naturelle boisée. Proche de AP303 en Uhd, lotissement réalisé.

OAP5 : vocation énergie renouvelable, photovoltaïque, ancienne carrière, terrains communaux. (ZW...)

- Plouisy : Plouisy est considérée comme un pôle urbain de Guingamp-Paimpol agglomération. A ce titre, une densité moyenne, de 25 logements par hectares, doit être respectée. Dans ce cadre, la densité prévue pour OAP1, OAP2, OAP3, ne peut être abaissée.

- Ploumagoar :

OAP2 (périmètre avec ZX2) Compte tenu des objectifs de réduction de la consommation foncière, de la superficie de la parcelle ZX2 (2,00 hectares), de la superficie de la parcelle ZX57 (1,20 hectares) et des travaux en cours sur la parcelle ZX304, le transfert de l'OAP peut être effective après analyse des enjeux environnementaux à réaliser.

OAP3 (accès) accord.

OAP5 (partie habitat et naturel ZH) L'analyse de l'emprise de la zone humide sur le périmètre est en cours d'étude. Les conclusions de l'étude seront intégrées au document d'urbanisme

- Plourivo : OAP6 (marge de recul), accord.

- Pont Melvez (périmètre intégrer ZN16 et enlever ZN21), accord.

- Squiffiec : OAP3 et 4 (Phasage) reclassé en zone 1AUhd, pas assez d'infos.

- Treglamus : OAP4 (périmètre transférer vers terrains A483, A1194, 1196 et A1197), partiellement envisageable, pas A483.

- Yvias : OAP2 (phasage), accord.

° Règlements des zones habitat :

Guingamp (règlement des clôtures),

Ploumagoar (périmètre, ZH),

Plouezec (introduire la possibilité d'habitat léger ou réversible, tiny house ou mobil home dans les zones constructibles ou agricoles)

° Densité :

Belle Isle en Terre : OAP1 et 2, construction de plus de logements possibles,

Saint Agathon (pas 25 partout),

Plouisy : réduire la densité dans de nombreux secteurs ;

Voir réponse de GPA à la CE

° Demande de classement patrimoine remarquable :

Squiffiec Belle Isle en Terre, Mousteru (trop restrictif), Plouisy,

2. Les avis des PPA et des PPC et les réponses de GPA

Ils ont été intégralement présentés dans le rapport. Ils peuvent ici être regroupés par thèmes :

° *Demande de changements de destinations :*

Chambre d'Agriculture : préciser, après avoir eu avis CDPENAF et CDNPS

Voir Réponse de GPA à la CE

° *Modification de l'enveloppe urbaine*

Etat : dans certaines communes rurales, resserrement des enveloppes urbaines, 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, nombre très bas qui 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). Le PLUi prévoit, sur certains hameaux, des possibilités d'extension hors enveloppe urbaine (par exemple : Croaz Guillou à PLOUISY). Un tel zonage va à l'encontre de la volonté du PADD de redynamisation des bourgs. Une mise en cohérence apparaît nécessaire.

Voir Réponse de GPA à la CE

° *Consommation de foncier pour habitat et densité*

Etat :

Améliorer encore les économies en matière de consommation foncière, par la densification urbaine de l'habitat, optimisation du foncier dans les tissus déjà urbanisés ; dans certaines communes rurales, plus forte densité (minimum de 15 logements); Densifier certaines OAP.

Syndicat mixte du Pays de Guingamp :

Tendre vers 20logts/ha,

ABF :

Adapter au contexte environnant,

Chambre d'Agriculture :

La moyenne, sur les extensions, est inférieure à la moyenne de 19 logements/hectare. Justifier l'écart en densité moyenne pour les communes urbaines et les pôles ruraux, pour le maillage rural imposer, à minima, une densité de 15 logements par hectare (prévu 12 logts/ha). Justifier les densités des opérations en cours. Le PLUi ne respecte pas les orientations du SCoT.

Voir Réponse de GPA à la CE

° *OAP : modification/ajout/suppression /phasage/ nombre logements /formes urbaines/ accès/ localisation*

FAPEL 22 : modifier le périmètre de certaines communes (enjeux environnementaux, paysagers, nuisances, loi Littoral), voire supprimer. Identifiées.

ABF : conformes aux règlements des SPR (Guingamp, Paimpol, Pontrieux), réflexion sur le secteur de l'Arcouest,

MRAe : manque de précisions des OAP sectorielles (notamment surface perméable minimale), phasage insuffisant, quasi-absence de l'habitat collectif, extensions phase ultime après la réalisation d'opérations de réhabilitation et de rénovation, prendre en compte les ouvertures à l'urbanisation et le contexte local, typologie densification/ extension discutable, pas de mécanisme imposant « densification avant extension », type d'habitat pas précisé (peu de collectif, peu d'informations sur les formes urbaines), prendre en compte l'impact des projets sur la ressource en eau, la gestion des eaux pluviales, l'assainissement, améliorer l'évaluation paysagère et les conditions de préservation des milieux et des continuités écologiques, qualité du paysage insuffisamment pris en compte (contexte littoral touristique). Prévoir des mesures spécifiques sur l'OAP n°2 de Paimpol, renforcer le maintien des haies sur l'OAP n°4 de Ploubazlanec. Préciser les mesures d'accompagnement sur les secteurs d'OAP n°2 de Kerfot, n°1 et 2 de Pabu et n°6 de Plouisy.

Chambre d'Agriculture : introduire une notion de phasage dans les OAP, introduire des préconisations adaptées à chaque commune et à chaque zone en termes de typologie de bâtiments (formes urbaines) et de choix d'aménagement

Etat : contenu des OAP assez minimaliste (surtout pour OAP en extension), manque formes urbaines et parfois densité insuffisante, compléter et préciser sur plusieurs secteurs, programmation de l'urbanisation (76 ha pour habitat en AU, 56 ha en 1AU et 20ha en 2AU) qui soit en parfaite adéquation avec la problématique de l'assainissement, sinon classement en 2AU ; remarques sur certaines OAP (Callac, Bégard, Carnoet, Guingamp, Loc Envel, Pabu, Peder nec), OAP nécessaire sur secteur de l'Arcouest à Ploubazlanec

Conseil départemental : Bégard, Magoar, Pédernec, Plougonver, Plouisy,

Réponse de GPA

- *Bégard* : OAP4 pas modifiée

- *Callac* : OAP1 (mixité) et 2 (tenir compte du projet d'habitat inclusif). Evolution du périmètre ; l'OAP2 prévoit la construction de 4 logements sur une superficie de 0,38 hectares, soit 14 logements par hectare. Compte tenu de l'abandon du projet d'habitat inclusif et des observations émises, il est proposé de regrouper les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 et 2 en une orientation unique portant sur un programme de mixité urbaine. Au vu des projections de logement sur la commune de Callac, la parcelle cadastrée section F numéro 167 peut être intégrée aux zones à urbaniser (2AU). Le nouveau secteur, d'une superficie de 5800m², pour l'accueil de 12 logements. Il sera précisé que l'accès à la future opération devra être limité en un seul accès.

- *Carnoet* : OAP2, le document précise le périmètre de projet, la vocation d'un site, la densité, le nombre de logements, le nombre de logements sociaux à prévoir, le système d'assainissement privilégié, le phasage, l'implantation des voies, et le cas échéants l'implantation et la protection des haies et talus existants. Il est rappelé que les Orientations d'Aménagement et de Programmation n'ont pas vocation d'avant-projet. OAP4, il sera précisé que « *l'implantation des nouvelles constructions doit permettre de garantir l'accès à sud de la parcelle.* ». De plus, les symboles seront actualisés pour ne pas entraîner de confusion.

- *Guingamp* : OAP1 (PEM, stationnement et liaisons douces), rappel des dispositions réglementaires, les éléments boisés présents doivent être conservés. OAP3 (périmètre), respecter le SPR.

- *Loc Envel* : OAP2 (périmètre), élargissement refusé.

- *Pabu* :

OAP1 et 2 (Changer le périmètre vers parcelles AH49, AH56 et AH163), refus sauf révision du PLUi

OAP4 (supprimer et transfert), pas retenu au vu de la consommation foncière.

- *Paimpol* :

OAP1 (Goas Plat) : (gestion des EP, lien avec le SPR, marge de recul, EBC, traduction littérale), le SPR n'intègre pas le périmètre de l'OAP, adaptation de la traduction littérale est nécessaire, l'espace naturel et la marge de recul indiqués sont supprimées, le périmètre est étendu à l'ensemble de la parcelle.

OAP2 : (ERC, SPR, plusieurs opérations), accord pour le respect du SPR, possibilité de plusieurs opérations.

OAP3 (Kernoa) : inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa doit permettre de prioriser sur l'ensemble du site la réhabilitation des bâtiments existants, tout en permettant une optimisation du foncier en lisière à travers la construction de programmes d'habitats et services diversifiés. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement publique, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'offre de logements locatifs sociaux doit être préservée. En cas de démolition et de nouvelles constructions, les programmes doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments sains et / ou remarquables, en leur ménageant des conditions de croissance adaptées. Des interventions ponctuelles dans le paysage constitué peuvent être autorisées pour permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. En termes de mobilité, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis afin d'ouvrir le quartier sur la ville (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Ces accès devront permettre la création de percées visuelles sur le plan du paysage afin d'inviter les usagers à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.

OAP4 : (périmètre, intégrer AL120) Accord. *Dans un quartier résidentiel, le site est destiné à accueillir une nouvelle offre de logements. La haie existante au nord-ouest est à maintenir. De plus, au vu de la localisation du site, un traitement végétalisé des limites séparatives est à prévoir. Dans tous les cas et compte tenu du tissu urbain environnant, un soin particulier doit être apporté aux choix architecturaux. Un accès unique devra être réalisé en tenant compte de la topographie ainsi que des caractéristiques des voies existantes (rétrécissement rue de Kerlegan, carrefour entre la rue de Kerlegan, ...). Les surfaces dédiées aux voiries et leurs accessoires doivent être réduites au maximum en envisageant la réalisation d'une aire de stationnement groupée et la piétonisation des accès aux habitations. Si possible, un accès piéton permettant de relier la rue de Kerlegan, au niveau de l'aire de jeux de Poulafret, peut venir compléter le maillage doux existant. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble.* »

OAP5 : (périmètre, intégrer AN132, retrait par rapport au cimetière, prescriptions environnementales, cheminements doux, plusieurs opérations), la réduction de la marge de recul par rapport au cimetière est portée à 5 mètres, les principes de cheminements doux sont modifiés et la traduction réglementaire prévoit l'urbanisation de la zone en plusieurs opérations.

- *Pédernec* : OAP3, les accès vont être réétudiés. Le schéma des nouveaux tiendra compte des talus et haies identifiés. OAP8 (stationnements et liaisons douces), ajout : « Les parties centrale et ouest du site sont dédiées

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

exclusivement aux usages de la gare et au stationnement. Des aménagements pour faciliter la transversalité piétonne et cycliste sur le site peuvent être envisagés. ».-

- *Ploubazlanec* : Aucun projet n'est connu à ce jour sur le secteur de l'Arcouest.

- *Plouezec* demande d'OAP nouvelles

- *Plougouver* : OAP2 (accès), aucune modification.

- *Ploumagoar* :

OAP5 (ZH) L'analyse de l'emprise de la zone humide sur le périmètre est en cours d'étude. Les conclusions de l'étude seront intégrées au document d'urbanisme

OAP7 (accès, salle multifonction, renommée) Sera renommée, possibilité d'une salle multifonction, pas de voirie nouvelle.

- *Runan* : OAP2 (accès) accord

- *Saint Agathon* : OAP2 (nom de la RD) erreur matérielle.

- *Squiffiec* : OAP3 et 4 (Phasage, transfert de droits à construire) reclassé en zone 1AUhd, pas assez d'infos.

° *Règlement des zones habitat* :

ABF : Préciser dans le règlement les enjeux du territoire identifiés dans le RP. Règlement trop général, considérer le contexte (emprise au sol, hauteur, façades, toitures,

ETAT : trop de sous-zonage, difficultés de lecture.

CDPENAF : règles de réciprocité pour les extensions, modifier le règlement des annexes,

FAPEL 22 : reconsidérer la possibilité de requalification des logements dans les ZI

Voir Réponse de GPA à la CE dans le thème Qualité du dossier

° *Offre de logements 2023-2033*

FAPEL 22 :

Proposer un tableau des perspectives d'évolution (2023-2033) des différents zonages pour identifier les augmentations d'urbanisation, le nombre de logements créés en U et AU, et rénovés sur la période du PLUi,

Chambre d'Agriculture :

Les extensions devraient être mises en place après réduction de la vacance, réduction des dents creuses et changements de destination, renouvellement urbain, densification prioritaire; le livret de justification des choix ne fait pas état des actions mises en place dans le document pour répondre à cet objectif et demande de justifier le classement en AU et déclasser tous les secteurs en zone 2AU

Voir Réponse de GPA à la CE

3. Les observations du public et les réponses de GPA

Les observations du public se sont portées essentiellement sur des demandes de constructibilité de leurs parcelles suite à un déclassement par rapport au zonage dans les documents d'urbanisme en cours et sur des demandes de révision de l'enveloppe urbaine (ne respectant pas les critères ou incohérente au regard de l'évolution récente du plan cadastral).

Réponse de GPA

[Réponses dans le Tableau](#)

Elles témoignent en particulier de l'étonnement et du mécontentement relatifs à l'interdiction de construction dans les hameaux (en densification), dans les fonds de jardin, en linéaire, et de la présence d'îlots zonés A ou N en cœur de secteur urbanisé.

D'autres demandes ont porté sur des OAP Habitat dans une vingtaine de communes, pour s'y opposer, s'étonner de leur localisation, demander une évolution de leur périmètre (intégration ou suppression d'une ou plusieurs parcelles), demander un phasage, proposer une création immédiate ou à terme, revoir les caractéristiques réglementaires et préciser les prescriptions environnementales en particulier.

Réponse de GPA

- *Begard* : OAP2 adaptée, OAP5 vocation précisée et identification d'un espace naturel maintenue ;

- *Belle Isle en Terre* : OAP1 et 2, construction de plus de logement possible ;

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

- *Guingamp* : OAP1 (stationnement et liaisons douces), rappel des dispositions réglementaires, les éléments boisés présents doivent être conservés. OAP3 (périmètre), respecter le SPR.

- *Paimpol* :

OAP3 (Kernoa) : inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa doit permettre de prioriser sur l'ensemble du site la réhabilitation des bâtiments existants, tout en permettant une optimisation du foncier en lisière à travers la construction de programmes d'habitats et services diversifiés. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'offre de logements locatifs sociaux doit être préservée. En cas de démolition et de nouvelles constructions, les programmes doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments sains et / ou remarquables, en leur ménageant des conditions de croissance adaptées. Des interventions ponctuelles dans le paysage constitué peuvent être autorisées pour permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. En termes de mobilité, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis afin d'ouvrir le quartier sur la ville (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Ces accès devront permettre la création de percées visuelles sur le plan du paysage afin d'inviter les usagers à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique ».

OAP4 : (périmètre, intégrer AL120) Accord. Dans un quartier résidentiel, le site est destiné à accueillir une nouvelle offre de logements. La haie existante au nord-ouest est à maintenir. De plus, au vu de la localisation du site, un traitement végétalisé des limites séparatives est à prévoir. Dans tous les cas et compte tenu du tissu urbain environnant, un soin particulier doit être apporté aux choix architecturaux. Un accès unique devra être réalisé en tenant compte de la topographie ainsi que des caractéristiques des voies existantes (rétrécissement rue de Kerlegan, carrefour entre la rue de Kerlegan, ...). Les surfaces dédiées aux voiries et leurs accessoires doivent être réduites au maximum en envisageant la réalisation d'une aire de stationnement groupée et la piétonisation des accès aux habitations. Si possible, un accès piéton permettant de relier la rue de Kerlegan, au niveau de l'aire de jeux de Poulafret, peut venir compléter le maillage doux existant. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. »

OAP5 : (périmètre, intégrer AN132, retrait par rapport au cimetière, prescriptions environnementales, cheminements doux, plusieurs opérations) , la réduction de la marge de recul par rapport au cimetière est portée à 5 mètres, les principes de cheminements doux sont modifiés et la traduction réglementaire prévoit l'urbanisation de la zone en plusieurs opérations.

OAP7 (Rue P. Loti) : sa vocation majeure est d'accueillir un ouvrage GEMAPI pour la protection des biens et des personnes en lien avec les risques d'inondations et de submersion marine. Concernant la partie restante, une étude est en cours sur la façade littorale de Paimpol. Cette étude intègre dans son périmètre une réflexion sur le secteur n°7. Les conclusions de cette étude entraîneront une modification du Plan Local d'Urbanisme le cas échéant

- *Pedernec* : OAP3, les accès vont être réétudiés. Le schéma des nouveaux tiendra compte des talus et haies identifiés.

- *Pléhedel* : OAP1 (opposition) maintenue et répond aux objectifs du document, Création d'un pôle santé parcelles A 7550, 752, 983 et 1017. accord.

- *Plésidy* : OAP3 (opposition) maintenue tout en prenant en compte des éléments paysagers existants,

- *Ploezal* :

OAP1 (modification densité) accepté (20logements/ha),

OAP3 (extension) pas retenu pour une surface de plus de 7500m²,

- *Plouezec* :

OAP1 (densité, logements sociaux et périmètre) la densité prévue ne peut être abaissée, ni même l'obligation de logements sociaux, le périmètre sera modifié à l'ouest,

OAP2 (projet réalisé) supprimée,

OAP4 (modification) maintenue en l'état,

- *Ploumagoar* : OAP7 (accès, salle multifonction, renommée) Sera renommée, possibilité d'une salle multifonction, pas de voirie nouvelle.

- *Pontrieux* : OAP2 (suppression, expropriation ?) procédures d'expropriation sont des procédures extraordinaires non automatique en cas d'OAP.

- *Runan* : OAP2 (périmètre pour stationnement) accord

- *Treglamus* : OAP4 (périmètre transférer vers terrains A483, A1194, 1196 et A1197), partiellement envisageable, pas A483.

- *Yvias* : OAP2 (phasage), accord.

3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de GPA

La CE a demandé d'expliquer le choix du scénario démographique global en cohérence avec les dernières tendances connues, sans différenciation communale.

Réponse de GPA

Les tendances d'évolution de la population ont fait l'objet d'une actualisation en 2019 par l'INSEE (basé sur les données Insee, le Recensement de la Population RP2008, RP2013 et RP2019). Les données de 2019 mettent en évidence une stagnation de la population, marquée par une légère baisse du nombre d'habitants sur certaines communes. Les projections Omphale prévoient une croissance démographique de +0.1 à +0.4% sur le territoire du Schéma de Cohérence Territoriale de Guingamp, soit une évolution de la population entre 2018 et 2040, de 106 527 habitants à 111 653 habitants selon l'INSEE.

Le scénario d'aménagement du territoire retenu dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal fixe un objectif de croissance démographique de +0,3%, cohérent avec les orientations du SCoT et du Programme Local de l'Habitat. Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'appuie sur les mêmes données que celles retenues dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat approuvé en décembre 2020 (à savoir les données INSEE de 2014 à 2016, dernière donnée disponible lors de l'élaboration des scénarii de développement). Les données relatives au parc de logement vacant ont été actualisées en 2019 (donnée INSEE). Cette donnée a permis de déterminer la part de logements remis sur le marché par résorption de la vacance. Le PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération n'a pas la portée d'un PLUi-H. Par conséquent, il ne précise pas les dispositifs mis en place pour permettre la reconquête des logements vacants, dont les moyens mis en œuvre relèvent de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat approuvé en décembre 2020.

La CE a demandé des précisions sur la cohérence de l'enveloppe urbaine et la position de GPA pour revoir son périmètre suite à une mise à jour des plans cadastraux.

Réponse de GPA

GPA a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine :

4. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation.
5. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus.
6. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé.

- *L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons* ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Il est rappelé que les zones urbaines identifiées sur les hameaux Hent Meur à Bégard, Le vieux Poirier à Kermoroc'h, Kervoquin à Yvias, Pont Melvez à Quillac) ne sont pas conformes aux critères définis ci-dessus. De ce fait, le déclassement en zone agricole est à prévoir.

- *Discontinuité au titre de la loi Littoral* : les voies suivantes constituent une rupture de l'urbanisation justifiant la délimitation:

- Hent Kergemest à Paimpol ;
- Rue du Billiec à Paimpol ;
- Impasse du Ouipoure à Ploubazlanec ;
- Rue de Boderny, rue Run Baelan à Plouézec ;
- Route de Kernévez à Plourivo.

La CE a demandé comment GPA allait prendre en considération l'évolution du bâti depuis le SCoT dans les demandes de constructibilité pour des hameaux devenus plus denses et susceptibles d'avoir le statut de Villages lors de la prochaine révision du SCoT et, de ce fait, être densifiables.

Réponse de GPA

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

Les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.

La CE a demandé à GPA de préciser et justifier sa stratégie concernant l'inconstructibilité des fonds de jardin, le zonage de parcelles en A et N en cœur de secteur urbanisé, l'interdiction de densification des hameaux, l'interdiction de l'urbanisation filaire

Réponse de GPA

- *Eloignement des zones urbaines* : En application du critère n°1 relatif à l'enveloppe urbaine, notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.

- *Urbanisation linéaire* : En application du critère n°2 relatif à l'enveloppe urbaine, notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.

- *Extension de l'urbanisation non programmée* : Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, GPA a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.

- *Réserves foncières (parcelles A ou N au cœur de zones U)* : Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondent à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation»). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.

- *Bordures d'enveloppes urbaines et fonds de jardin* : Les grandes propriétés en bordure d'enveloppe urbaine ont fait l'objet d'une subdivision foncière pour mieux tenir compte de l'occupation du sol. La partie la plus proche de la route est rattachée à l'enveloppe urbaine tandis que la partie arrière est assimilée à la zone agricole ou naturelle. Cette subdivision a pour objectif de préserver des fonds de jardins de toutes constructions et ainsi garantir un espace de transition entre zone urbaine et zone agricole ou naturelle. Dans ce cadre, GPA souhaite maintenir le découpage prévu.

La CE a demandé d'estimer le volume et la localisation des constructions en cours ou autorisées récemment, ainsi que des permis ou CU en cours de validité qui garantissent la conservation des droits acquis au titre des PLU actuels.

Réponse de GPA

L'Agglomération ne dispose pas de données suffisamment précises pour répondre à la demande.

La CE a demandé de définir clairement les termes de « potentiel urbanisable », « droits à construire », pour apprécier les potentialités de consommation de foncier de chaque commune.

Réponse de GPA

Le potentiel urbanisable comprend les fonds de jardins et les dents creuses. Il est défini dans la partie « L'identification des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis » du rapport de présentation. Les critères de mobilisation du potentiel sont justifiés dans cette partie, ainsi que dans la partie « potentiel mobilisable » de la justification des choix. Le référentiel du potentiel foncier a été réalisé en 2019, sans prendre en considération les ventes en cours et n'a pas fait l'objet d'une actualisation. La demande de mise à jour du potentiel foncier exprimée par les communes ne peut pas être satisfaite. Certaines demandes de mise à jour portent sur des terrains assimilés à de la consommation foncière ou de l'extension urbaine sur la période de référence 2011 – 2021 fixée par la loi Climat et Résilience, il convient donc de les prendre en compte pour mesurer l'impact de ces projets en termes de consommation foncière.

Les « fonds de jardins mobilisables » représentent les grandes parcelles construites (au moins une construction principale), mais sous-occupées. L'occupation est déterminée par le coefficient d'occupation du sol des constructions sur la parcelle ou l'ensemble parcellaire. Dans le cas où, moins de 15% de l'ensemble parcellaire est construit, celui-ci est considéré comme sous-occupé. 5% des fonds de jardin mobilisables sont pris en compte dans le calcul de l'offre de logement produite en renouvellement urbain.

Les dents creuses sont des unités foncières dépourvues de constructions principales, ou de projet de constructions en cours (permis de construire). Comprises dans les enveloppes urbaines, les dents creuses sont encerclées de parcelles construites et disposent d'une façade sur la voie publique. Les grandes dents creuses ne sont pas prises en compte dans cette analyse. Elles sont qualifiées de gisements stratégiques, pouvant accueillir des opérations d'ensemble. Cette distinction entre Dent Creuse et Gisement Stratégique a été introduite afin de favoriser la densification des opérations. La programmation de secteurs d'extension urbaine en extension n'a pas pour effet de créer de nouvelles dents-creuses. Ces secteurs pour être programmés, doivent présenter un principe de continuité immédiate avec l'enveloppe urbaine.

Ainsi, pour les pôles urbains, toute dent creuse de plus de 2 000m² est considérée comme un gisement stratégique. Ce seuil passe à 3 000m² pour les pôles relais et à 5 000m² pour les communes issues du maillage rural. L'ensemble de ces gisements se situe au sein de l'enveloppe urbaine.

La surface de développement communale comprend la zone U (constituée de l'enveloppe urbaine bâtie, des fonds de jardin et des dents creuses) et la zone AU (constituée des Gisements Stratégiques retenus pour répondre aux besoins en termes de logement et des secteurs programmés en extension). Il convient de noter que les Gisements Stratégiques présentant des enjeux environnementaux, de maîtrise foncière, d'accès, de topographie, n'ont pas été retenus pour répondre aux besoins en termes de logements. Dans ce cas, ils sont classés en zone A ou N afin de maîtriser la consommation foncière induite par le projet.

La CE a demandé de préciser son objectif de consommation foncière au regard du SCoT et les critères de répartition de la consommation de foncier maximum prévue dans le PADD à des fins d'habitat (79ha) entre les communes (répartition intercommunale des droits à construire)

Réponse de GPA

L'objectif de consommation foncière prévu dans le PADD à des fins d'habitat (79ha) n'a pas fait l'objet d'une répartition par commune. Dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, l'agglomération a réparti l'objectif de croissance de population en découpant le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération en 4 grands secteurs. Un objectif de maintien de la population a été fixé sur deux secteurs et un objectif de croissance démographique a été défini sur les deux autres secteurs. Un objectif de production de logements découle de cette sectorisation, réparti ensuite en renouvellement urbain ou opérations nouvelles à programmer en renouvellement urbain ou en extension, au regard des caractéristiques du parc de logement de chaque commune et des disponibilités foncières.

La consommation foncière induite par la somme des projets identifiés a été analysée et a pu faire l'objet d'arbitrages des secteurs retenus en tenant compte des priorités de développement fixées par les communes. Ainsi, les communes composées de secteurs en renouvellement urbain présentent un faible impact en termes de consommation foncière par logement produit, alors que les communes ne disposant pas de potentiel important en renouvellement urbain se sont vues programmer tout leur développement en extension. La programmation des secteurs en matière d'habitat répond à l'objectif fixé dans le cadre du PADD et ne justifie l'introduction de critères de modération de la consommation foncière par commune.

Les enjeux de développement des 4 grands secteurs qui composent le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération sont présentés dans la partie 11 du diagnostic. La programmation de l'habitat s'appuie sur les enjeux identifiés pour chaque secteur. Une répartition des objectifs de production de logements par commune est ensuite déclinée pour chaque secteur, après prise en compte du taux de mobilisation des logements vacants et des disponibilités foncières en renouvellement urbain (dents creuses et fonds de jardin). Le critère de densité défini au PADD est appliqué au nombre de logement restant à produire aux seins des secteurs d'OAP (gisements stratégiques et secteurs d'extension) pour déterminer l'emprise foncière à programmer. Les droits à construire en logement neuf ne peuvent être inférieurs à 3 logements par commune. Par ailleurs, les communes qui disposent d'un potentiel de renouvellement urbain important se voient appliquer un ratio de production de logement en renouvellement urbain fixé à 50% du nombre de logement programmé sur la commune, ce qui permet de maintenir la réalisation de 50% des objectifs de logements au sein des secteurs d'OAP (gisements stratégiques et secteurs d'extension). Cette programmation permet de conserver une capacité pour les communes de réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble. Un détail de la programmation de ces objectifs par commune sera intégré dans la justification des choix.(cf qualité du dossier, engagement)

En application de la Loi Climat et Résilience, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit respecter un objectif de modération de la consommation foncière de 50% par rapport à la période de référence 2011 – 2021.

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Guingamp fixe quant à lui un objectif de modération de la consommation foncière de 60% sur la 1^{ère} décennie du SCoT pour le territoire de Guingamp Paimpol Agglomération. Guingamp-Paimpol Agglomération utilise l'outil MOS (Mode d'Occupation des Sols) pour calculer la consommation foncière induite par le projet retenu. Tout terrain, dont l'occupation actuelle est définie comme étant naturelle ou agricole est pris en compte dans le calcul de la consommation foncière, qu'il se situe en extension ou au sein de l'enveloppe urbaine. L'ensemble des secteurs d'OAP, non bâtis, génèrent donc de la consommation foncière. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal n'est pas tenu de justifier l'artificialisation des sols induite par le projet. Ce principe entrera en application en 2031. L'indice d'artificialisation des sols permet de calculer d'une part, l'incidence des bâtiments agricoles et des jardins habitat sur les espaces naturels et agricoles de pleine terre et d'autre part, de prendre en compte la renaturation d'espaces antérieurement artificialisés.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Guingamp-Paimpol Agglomération s'inscrit dans un objectif de modération de la consommation foncière volontariste qui constitue une première étape vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

A l'échelle de l'agglomération, et communale, les chiffres clés des gisements stratégiques identifiés sont mentionnés dans le tableau ci-dessous. Sur 13 communes, des secteurs d'extension ont été privilégiés au développement de gisements stratégiques en raison de contraintes spécifiques (accès, contrainte environnementale, topographie, espace naturel à préserver, ...).

	Gisements identifiés			Extension AU
	Zone urbaine	OAP	Non retenu	
Bégard	0,99	0,66	3,84	11,61
Belle-Isle-en-Terre		0,44	1,40	0,53
Bourbriac		1,32		1,15
Brévidy		0,65		0,90
Bulat-Pestivien				0,19
Calanhel				0,30
Callac	0,31	1,02	3,23	3,44
Carnoët	0,10		0,15	1,17
Coadout				0,77
Duault				0,74
Grâces	0,18	4,68		12,06
Guingamp	0,84	0,84		2,70
Gurunhuel				0,66
Kerfot				5,64
Kerien				0,24
Kermoroc'h				1,20
La Chapelle-Neuve				0,57
Landebaëron				0,43
Lanleff				0,57
Lanloup		0,62	1,02	0,33
Loc-Envel				0,34
Lohuec				0,32
Louargat	0,45	0,79	1,24	1,18
Moustéru				1,33
Pabu			0,40	5,61
Paimpol	2,14	3,42	6,56	1,66
Péderneac		0,40		4,45
Pléhédél	0,93	0,83	1,09	2,11
Plésidy		0,45		0,23
Ploëzal		0,41		3,74
Ploubazlanec	0,34		1,14	4,13
Plouëc-du-Trieux	0,75	1,02	1,00	
Plouézec	1,22	1,04	8,98	1,04
Plougonver				2,36
Plouisy				19,77
Ploumagoar	2,16	1,53	1,42	16,34
Plourac'h		0,11		0,45
Plourivo		0,42		4,24
Plusquellec				0,32
Pont-Melvez	0,28			1,25
Quemper-Guézennec				2,34
Runan		0,39		1,22
Saint-Adrien				1,25
Saint-Agathon		3,79	0,61	0,96
Saint-Clet				1,17
Saint-Laurent				0,77
Squiffiec		0,41		2,63
Tréglamus				3,28
Trégonneau				0,60
Yvias				1,09

La CE a demandé de mesurer la réduction des droits à construire par commune par rapport aux surfaces AU dans les documents en cours et en particulier dans celles relevant du RNU (constructibilité limitée) ainsi que la superficie (ha) retirée du zonage agricole par les OAP et

les STECAL prévus dans le projet. Elle a demandé si, à titre d'anticipation sur les futures directives ZAN, GPA envisage déjà des mesures de compensation

Réponse de GPA

Les droits à construire. L'agglomération a fixé des orientations en termes de développement et de foncier à programmer à l'échelle de 4 grands secteurs dont les enjeux sont rappelés en partie 1 de la thématique habitat. Il est proposé de se référer au document de travail « Chiffres-clés » concernant le nombre de logements vacants (le PLUi se base sur 120 logements vacants à remettre sur le marché par an), le potentiel foncier mobilisable pour justifier la programmation des zones soumises à OAP au sein de chaque secteur. L'agglomération ne dispose pas d'une donnée exhaustive permettant de quantifier les constructions en cours. L'évaluation des objectifs en matière d'habitat prendra en compte le nombre de Déclaration d'Attestation d'Achèvement de Travaux (DAACT) ou Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC). Il n'est pas possible de justifier les objectifs de logement sur la base des constructions en cours car l'agglomération ne dispose pas de données précises par commune (communes RNU dont l'instruction est effectuée par la DDTM, DOC et DAACT non obligatoires). Par ailleurs, suite aux remarques formulées par les communes, il convient de noter que les droits à construire seront évalués dans le cadre du PLH en 2024 et du PLUi en 2027. A l'appui du résultat de ces évaluations, de l'évolution du profil démographique des communes et des besoins en termes de logements, les droits à construire pourront être révisés dans le cadre du futur Programme Local de l'Habitat et/ou d'une modification ou révision du PLUi selon la nature des évolutions induites et leur temporalité.

Les documents d'urbanisme communaux actuels prennent très rarement en compte la notion de potentiel de densification (dents creuses et fonds de jardin). Le potentiel de chaque document d'urbanisme ne peut donc pas être calculé. Les Plan Locaux d'Urbanisme communaux programment 900 hectares d'extension urbaine (zone Aur, AUs, INA, 2 NA, 1AU ou 2AU) pour seulement 26 communes sur 57 à l'échelle de l'agglomération. Les zones constructibles des cartes communales, assimilées à de l'extension, ne sont pas prises en compte dans ce calcul. Les communes soumises au Règlement National de l'Urbanisme (RNU) ne disposent pas de zones à urbaniser. Au RNU, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent faire l'objet d'une délibération motivée du Conseil Municipal, soumis à l'avis conforme du préfet, pour être programmées. Compte tenu des orientations nationales en matière de modération de la consommation foncière et du ZAN, le préfet n'autorise plus de nouveaux secteurs de projet dans l'attente du PLUi.

L'agglomération ne dispose pas de chiffres sur les secteurs AU programmés dans les PLU par commune, afin de les comparer à ceux programmés dans le cadre du PLUi. Il convient également de noter que l'ensemble des PLU applicables sur l'agglomération ont plus de 6 ans, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs programmés en zone AUs, NA2 et 2AU n'est pas possible compte tenu de l'antériorité des documents. Ces secteurs n'ouvrent donc plus de droits à construire.

Il n'est pas possible d'évaluer les hectares actuellement constructibles (zone U et 1AU) qui font l'objet d'un reclassement en zone A ou N au PLUi. Il convient toutefois de noter que les secteurs à urbaniser des PLU en vigueur représentent 900 ha, hors cartes communales et hors zone U déclassée. Le déclassement de ces secteurs se justifie par la prise en compte des besoins en termes de développement à vocation de logement et d'économie à l'horizon des 10 prochaines années, la définition d'un espace urbanisé qui exclue les hameaux présentant une densité faible ou une forme linéaire parfois classés en U actuellement, les enjeux environnementaux, l'application des principes de continuité urbaine et des dispositions de la Loi Littoral.

L'agglomération n'a pas quantifié le nombre d'hectares consommés sur les espaces agricoles. Les secteurs d'OAP et les STECAL représentent 77 et 15,5 hectares de consommation foncière sur les espaces agricoles et naturels. Le projet prend en compte les directives ZAN et va même au-delà en application des objectifs de modération de la consommation foncière définis dans le cadre du SCoT de Guingamp pour le territoire de Guingamp-Paimpol agglomération.

Le PLUi a identifié un secteur de renaturation sur la commune de Pontrieux (OAP secteur n°1), respectant les principes fixés par le ZAN. Par ailleurs, le Syndicat Mixte du Pays de Guingamp (SMPG) a contribué à la mise à jour des données MOS 2011 -2021, dont l'actualisation a été initiée par la Région. La renaturation de sites éventuels ne peut pas être appliquée a priori car elle dépend de l'intervention de propriétaires privés ou de projets publics qui ne sont pas mis à œuvre à ce jour. Un suivi de la renaturation sera mis en place dans le cadre de l'outil MOS et permettra lors de la modification ou révision du document de prendre en compte un potentiel complémentaire de consommation foncière, sous réserve d'être justifié aux regards des autres objectifs du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel que la stratégie de développement économique ou la croissance démographique. Les résultats du MOS ne sont pas encore connus mais ils permettront d'évaluer la renaturation

effective qui s'est opérée sur le territoire de Guingamp-Paimpol agglomération entre 2011 et 2021 et d'en tenir compte dans le cadre d'une révision ou modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Concernant l'habitat, la CE a demandé de préciser la stratégie de GPA en matière d'habitat, la prise en compte des « coups partis », l'application des dispositions réglementaires (justifier la densité dans les communes du maillage rural), les critères servant à justifier l'existence, des OAP, leur localisation (densification, extension, RU.), les besoins de logements (logements vacants), leur répartition intercommunale et leur phasage, de préciser les contraintes et pré requis.

Réponse de GPA

I. - Stratégie de GPA en matière d'habitat

Aucune commune de l'agglomération n'est soumise à l'obligation du code de l'urbanisme de proposer 20% de logement locatif social sur son territoire. L'offre de logement locatif social représente 10,5% du parc de logement de l'agglomération. Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat l'agglomération a fixé un objectif de maintien du taux de logements locatifs sociaux. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal respecte cet objectif du PLH, qui se traduit à l'échelle des secteurs d'OAP par une obligation de production de logements locatifs sociaux et dans le cadre du règlement littéral par une règle qui s'impose à tout projet de plus de 10 logements implanté en dehors des secteurs d'OAP. Le PLUi ne fixe pas d'orientations sur le type de logements locatifs sociaux à programmer (logement aidé, accession sociale à la propriété, niveau de loyer, intergénérationnel, ...);

- Le logement saisonnier représente un enjeu fort à l'échelle de l'agglomération, notamment au sein des communes touristiques. Le PLUi ne fixe pas d'orientations spécifiques dans ce domaine. Des réflexions sont portées en lien avec les communes dans le cadre de la mise en application du Programme Local de l'Habitat. Selon l'avancée des réflexions sur les éléments programmatiques des projets portés sur les communes de Paimpol et Plouézec, des orientations portant sur le logement saisonnier pourraient être introduites au sein des secteurs d'OAP après enquête publique ou dans le cadre d'une modification du document ;

- La politique d'aide en matière d'accessibilité au logement relève des orientations prises dans le cadre du PLH et ne sont pas traduit dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

- Les résidences seniors. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal préconise la mise en œuvre d'une typologie de logements diversifiée pour répondre à l'évolution des besoins en termes de logements, dans un contexte de vieillissement de la population. La création d'une offre de logements plus petits, implantés au cœur des centre-ville et centre-bourg, vise à faire évoluer le parcours résidentiel des seniors et ainsi libérer des grands logements sur l'ensemble du territoire pour accueillir de jeunes ménages. Il convient également de noter que plusieurs programmes de logements à vocation des seniors sont en projet et font ainsi l'objet d'orientations d'Aménagement et Programmation. Il s'agit de projets privés ou publics (restructuration de l'EHPAD de Pontrioux, résidences seniors d'environ 8 à 12 logements sur plusieurs communes de l'agglomération). Une attention particulière devra être portée à l'équilibre financier de ces programmes et la couverture des besoins sur l'ensemble du territoire dans le cadre de la politique d'aide à la personne portée par le Département ;

- Les logements vacants : Les données relatives au parc de logement vacant ont été actualisées en 2019 (donnée INSEE). Cette donnée a permis de déterminer la part de logements remis sur le marché par résorption de la vacance. Le PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération n'a pas la portée d'un PLUi-H. Par conséquent, il ne précise pas les dispositifs mis en place pour permettre la reconquête des logements vacants, dont les moyens mis en œuvre relèvent de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat approuvé en décembre 2020. Le scénario démographique du PLUi prend en compte un regain d'attractivité des territoires ruraux, en particulier pour les communes du secteur Sud. En cas de sous-évaluation de ce phénomène, une révision du PLUi et du PLH pourra être étudiée. Dans ce contexte d'évolution du besoin en termes de logements, et face à la nécessité de produire du logement en centralité, à proximité des services et commerces, la résorption de la vacance constitue un enjeu important. La mise en œuvre d'outils pour résorber le logement vacant a été préconisée dans le cadre du Programme Local de l'Habitat. Les outils pour aider à la *résorption de la vacance* et atteindre l'objectif du PADD d'une reconquête de 20% de logements vacants en 10 ans ne relève pas du PLUi et doivent être définis dans le cadre du PLH et de la fiscalité locale propre aux logements vacants. Les orientations du PLH se traduisent par des actions ciblées telles que : la prévention et l'anticipation des situations de mal logement, lutte contre la précarité énergétique, prime à l'utilisation de matériaux biosourcés, OPAH-RU Habitat (au sein de laquelle des actions de résorption du logement indigne et indécents est intégré), aides au financement des

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

programmes de Logements Locatifs Sociaux portant sur des ilots ou immeubles vacants, des programmes d'acquisition-amélioration et le financement d'opérations complexes de requalification du parc ancien dans les centralités dans le cadre du Fonds d'Intervention Foncière Exceptionnelle (FIFE), les aides apportées aux bailleurs conditionnées à la réalisation de projet en renouvellement urbain au titre du programme d'action pluri-annuel, des actions visant la diversification du peuplement des centres-villes et répondre à leur demande locative, aide à la réhabilitation du parc privé soumises à conditions ;

- Les formes urbaines ne font pas l'objet d'orientations précises dans le cadre des OAP. En application des principes de densités les communes sont invitées à mener une réflexion sur les formes urbaines et la greffe des nouveaux secteurs d'habitat au tissu urbain existant. Cette réflexion revêt à la fois un enjeu d'intégration urbaine des projets et d'adaptation du parc de logements face aux besoins induits par le vieillissement de la population. La collectivité prend acte de cette observation qui pourra être versée à la réflexion lors d'une évolution future du document d'urbanisme.

- Habitat léger peut être autorisé dans les zones urbaines sous réserve de respecter le règlement de la zone et les autres législations relatives aux constructions neuves (ex : réglementation thermique, réseaux, etc). En espace agricole et naturel, seuls les logements liés à l'exploitation agricole peuvent être acceptés conformément à la loi.

2. - Les « coups partis » et les OAP. Afin de respecter les orientations en matière d'habitat définies par le PADD et le scénario de développement retenu, la demande de réduction des secteurs constructibles à vocation d'habitat **n'est pas retenue**. Les « coups partis » ont été comptabilisés à compter d'avril 2019, date du 1^{er} débat portant sur le PADD. Les opérations sont prises en compte à 100% dans les objectifs de logement du PLUi et font l'objet d'OAP car il s'agit de projets en cours de programmation, commercialisation et/ou aménagement. Ce choix permet un traitement homogène des communes et une entrée en application du principe de modération de la consommation foncière sur la période de référence 2011 - 2021.

3. - Les densités exprimées sont des densités brutes. Cette notion sera indiquée dans le document pour faciliter la lecture des dispositions. Dans ce cadre, les densités des Orientations d'Aménagement et de Programmation seront calculées en fonction des surfaces et aménagements dédiés à l'habitat. Pour être attractif, les projets développés sur les communes du maillage rural ne doivent pas être analysés exclusivement au regard du critère de densité. Les projets développés sur les communes du maillage rural au cours des dernières années présentent des densités nettement inférieures à 12 logements / ha. Les orientations fixées dans le PLUi visent à augmenter de manière progressive les densités des projets en extension au sein des communes du maillage rural. L'attractivité des opérations ne repose pas sur la densité fixée. Deux opérations présentant une même valeur de densité peuvent être perçues et vécues très différemment selon leur insertion dans l'environnement, les options architecturales retenues, les typologies privilégiées, etc. Dans le cadre de l'aménagement des secteurs, une réflexion plus approfondie pourra être menée sur des opérations pilote pour tendre vers un objectif de densité supérieur au cas par cas. A l'échelle de l'agglomération, la densité moyenne est de 19,1 logement / ha. Elle respecte un principe de compatibilité avec les orientations du SCoT en la matière. Dans le cadre de la mise en œuvre des OAP les porteurs de projet privés ou publics seront invités à tendre vers une densité supérieure dès lors que cela est possible.

4. - Le *phasage des OPAP* : le PLUi, arrêté le 2 février 2023 projette l'ouverture à l'urbanisation immédiate, zonage « 1AU », de 86,40 hectares et l'ouverture à l'urbanisation à long termes, zonage « 2AU », de 57,34 hectares, soit près de 40% des surfaces à urbaniser. Il est souligné que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et notamment l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, mentionne la possibilité d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU si « dans les six ans suivant sa création sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune [...] ». A ce titre la programmation semble suffisamment calibrée.

Concernant les changements de destination des bâtiments agricoles, la CE a demandé des précisions sur la réalisation de l'inventaire et les critères de choix les plus sélectifs.

Réponse de GPA

Un inventaire collaboratif ouvert à l'ensemble de la population a permis de recenser 424 demandes de changement de destination localisées sur 43 communes. Une fiche de renseignement a été mise en place dans le cadre de l'inventaire afin de recueillir les informations nécessaires à l'examen de chaque demande (photo, réseaux, nature de l'activité projetée, état du bâtiment, intérêt patrimonial). L'agglomération a informé le grand public de la mise en place de l'inventaire de manière large ce qui a permis aux particuliers, associations et

conseils municipaux d'y contribuer. Les changements de destination retenus au Plan Local d'Urbanisme intercommunal présentent un caractère hétérogène à l'échelle du territoire en termes de couverture géographique en raison de la mobilisation plus ou moins forte des communes sur cette thématique.

151 bâtiments ont été retenus. Ils présentent un bon état de conservation (murs en pierre, présence d'une toiture en tôle ou ardoise), leur raccordement aux réseaux doit être possible et ils ne devaient pas se situer à proximité d'une exploitation agricole ou d'un parc éolien. Les critères les plus sélectifs ont été l'état de ruines (minima 3 murs porteurs), la localisation des bâtiments à plus de 200m d'un bâtiment d'élevage et l'intérêt architectural et le patrimoine culturel rural des bâtiments. Sous réserve des éléments communiqués, un réexamen des refus est possible au cours de l'enquête publique. Afin de ne pas alourdir le document, l'agglomération n'envisage pas de joindre au dossier du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des fiches descriptives ou un atlas des changements de destination retenus.

La transformation d'un bâtiment agricole en gîte rural dans le cadre d'une activité agricole n'est pas considérée comme un changement de destination. Lorsque l'activité agricole constitue l'activité secondaire (revenus dégagés), la création de gîtes est soumise à demande d'autorisation. La création de gîtes par changement de destination n'est pas autorisée lorsqu'il s'agit de l'activité principale.

La CE a demandé des précisions sur les projets de renouvellement urbain et la problématique des logements indignes.

Réponse de GPA

Sur les communes de Bégard, Guingamp et Paimpol, plusieurs projets de renouvellement urbain sont à l'étude. Il s'agit notamment des opérations de Goas Plat et Kerno à Paimpol, l'aménagement de la Corne de la Gare à Paimpol, d'opérations de renouvellement urbain programmées dans le cadre de l'ORT Bégard (Bon sauveur et rue Ernest Renan), Callac, Guingamp (Montbareil, secteur Gare, ...) et Paimpol (Kerno, Goas Plat, ...), mais également de programmes portés par les pôles relais et communes de maillage rural avec des programmes de taille plus modeste (2 à 15 logements par opération sur les communes de Bulat-Pestivien, Plouézec ou Pontrieux). Ces opérations représentent environ 400 logements, produits au sein de secteurs en renouvellement urbain, qui sont pris en compte au titre de la programmation de logement retenue dans le cadre du PLUi. Il convient également de prendre en compte les logements remis sur le marché par résorption de l'habitat vacant, représentant 1208 logements. Le logement dit « indigne » est comptabilisé en logement existant. L'amélioration des conditions d'habitation de ces logements n'induit pas la remise sur le marché d'un nouveau logement, c'est pourquoi, le logement indigne n'est pas pris en compte dans les perspectives en matière d'habitat. La programmation d'actions portant sur ces logements relève du PLH. Sur la période 2020 - 2026, l'OPAH-RU fixe pour objectif de résorber 85 logements indignes.

4) L'appréciation de la CE

La CE note avec satisfaction la prise en compte des *objectifs du SCoT du Pays de Guingamp* avec un scénario démographique global de +0,3% par an, différencié selon la position des communes dans l'armature territoriale, une production de 3330 nouveaux logements sur 10 ans, une limitation de la consommation de foncier à 175ha (soit une réduction de 60% par rapport à la période 2008-2018, supérieure aux préconisations du SRADDET et du SCoT), dont 79ha à des fins d'habitat, des densités brutes différenciées selon les pôles, une définition stricte des villages. En dépit de la stagnation démographique récente, la CE considère réalistes ce scénario démographique (identique à celui du PLH) et la production d'une offre de 330 logements/an, différenciées par type de pôle, en raison de la dynamique économique, sociale, sociétale récente, de l'attractivité de son territoire et du changement climatique qui impactent le parcours résidentiel des ménages et le besoin de logements. .

Afin d'associer sobriété foncière, cadre de vie de qualité et attractif pour tous, répartition équilibrée de l'habitat dans un souci de solidarité intercommunale le *PLUi dans son PADD* encourage l'accessibilité pour tous à un logement, la diversité des formes d'habitat, la mixité sociale. La CE apprécie cette volonté de satisfaire à la projection démographique attendue, et de produire les logements répondant aux besoins des différentes populations présentes et futures, aux typologies multiples (âge, taille des ménages, niveau de ressources...), dans le

respect des équilibres territoriaux et des identités locales. Elle approuve la fixation de densités différenciées selon les communes en fonction de leur place dans l'armature territoriale (pôle principal, secondaire et bourg du maillage rural) pour aboutir à une densité moyenne globale proche des recommandations du SCoT (20 logements/ha). Ce souci apparaît conforme aux demandes des communes d'un territoire très divers où population rurale, ruraine, périurbaine et urbaine sont en attente d'habitat spécifique tant en matière de densité que de formes urbaines et répond aux enjeux d'un territoire communautaire attractif, équilibré et solidaire. La CE apprécie également le souci de *maîtriser le foncier* nécessaire au développement de l'habitat (79ha), son objectif de limitation de l'étalement urbain en priorisant la densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et le renouvellement urbain (62% de la production de logements sur l'ensemble du territoire, objectif différencié selon les communes, 63% dans les pôles urbains, 80% dans les pôles relais et 56% dans les communes du maillage rural), la délimitation stricte du nombre de villages et de leurs périmètres, la constructibilité interdite dans les hameaux et en filaire le long des routes et ainsi le contrôle de l'évolution de l'habitat dispersé et du mitage rural. La CE considère que ces orientations répondent à un triple objectif de gestion économe de l'espace, de développement durable et de protection de l'agriculture, et satisfont les recommandations nationales et celles du SRADDET. Enfin la CE se félicite de la volonté affichée d'un développement résidentiel qui respecte et préserve les paysages et les milieux naturels et lutte contre l'artificialisation des sols.

La CE s'est attachée à analyser le projet résidentiel au regard de ces orientations du PADD.

En premier lieu *la CE a analysé la légitimité de la production globale de 333 logements par an* (dont 315 pour résidences principales) pour répondre à l'objectif de croissance de la population (190 pour le solde naturel et 125 pour le solde migratoire). Elle considère que les calculs ont pris en considération les différents paramètres, le taux de croissance de la population, l'évolution de la composition des ménages qui module le besoin de logements, les hypothèses de renouvellement urbain et une ambition forte de réduction de la vacance (globalement 20% sur 10 ans, différenciée selon les communes) qui doit limiter le besoin de création de logements neufs. La CE observe que les PPA ne remettent pas en cause ce scénario de production de logements neufs considéré en adéquation avec le scénario démographique. Elle estime ambitieuse la politique volontariste d'accélération du renouvellement urbain qui satisfait aux orientations du PADD. Elle estime vertueux et ambitieux l'objectif politique de réduction de la vacance « *estimée sur la base de données actualisées en 2019* » mais regrette qu'il « *ne précise pas les dispositifs mis en place n'ayant pas la portée d'un PLH* ». La CE considère que cet objectif prioritaire ne pourra être atteint que si la collectivité met en place une réflexion plus approfondie.

La CE a ensuite constaté que cette production de nouveaux logements est répartie de manière différenciée entre les communes pour répondre aux orientations du PADD et aux objectifs du PLH de manière à permettre le développement de chaque commune et assurer l'équilibre et la complémentarité entre les pôles de vie. Ce choix lui semble répondre à la réalité d'une évolution démographique et sociétale différenciée. Mais la CE a entendu l'inquiétude des nombreuses communes rurales du sud du territoire (faiblement peuplées) craignant que ces orientations ne provoquent une crise du logement (potentialités trop imitées de logements neufs et logements vacants en baisse ou difficiles à réhabiliter) et accentuent le risque d'exode rural (DM des communes Coadout, Duault, Peder nec, Plusquellec, Saint Adrien,... et oralement lors de la réunion d'échange avec la CE). La CE apprécie le souci de GPA de fixer des objectifs variables de reconquête des logements vacants selon le taux de vacance existant. Elle note dans le MER que « *Les droits à construire en logement neuf ne peuvent être inférieurs à 3 logements par commune* » et pourront être « *évalués dans le cadre du PLH en 2024 et du PLUi en*

2027 selon la nature des évolutions induites et leur temporalité ». La CE recommande une attention particulière face à ce risque de désertification des communes rurales, la mise en place de mécanismes d'incitation forts sur les logements vacants (comme inscrit au PADD et comme envisagé dans le MER) et un suivi régulier de leurs besoins en logements pour revoir ces objectifs de production de logements neufs.

Dans un deuxième temps la CE a analysé la traduction de cette production de logements en *besoin de foncier en extension*. Elle considère que la consommation globale destinée à l'habitat est maîtrisée. Elle considère que les différents paramètres constitutifs de cette consommation d'espace ont été bien pris en compte mais peuvent nécessiter quelques ajustements.

L'objectif de consommation foncière globale à vocation d'habitat (79ha) est satisfaisant et en cohérence avec la production de logements neufs en extension, sur la base de la densité moyenne brute estimée à 20 logements/ha (conformément aux objectifs du SCoT). La CE a regretté que le PLUi ne précise pas la répartition intercommunale de cette consommation et a questionné sur ce point GPA dans son PVS. Dans son MER GPA s'en explique et renvoie au PLH qui a « réparti le territoire en 4 secteurs et identifié sur chacun un scénario démographique et une production de logements en renouvellement urbain ou opérations nouvelles à programmer en renouvellement urbain ou en extension, au regard des caractéristiques du parc de logement de chaque commune et des disponibilités foncières ». Sur cette base, « la consommation foncière induite par la somme des projets identifiés a été analysée et a pu faire l'objet d'arbitrages des secteurs retenus en tenant compte des priorités de développement fixées par les communes ». La CE prend note de cette réponse et de l'engagement de GPA à intégrer ces précisions dans la Justification des choix relative à la programmation des extensions à vocation résidentielle. La CE considère que la différenciation de densité selon le type de communes (entre 12 et 25 logements/ha) est satisfaisante et ne rejoint pas sur ce point l'avis de la Chambre d'Agriculture qui réclame une densité plus élevée dans les communes rurales. Elle prend note que le projet comporte déjà un accroissement de la densité dans ces communes puisque « au cours des dernières années les projets développés présentent des densités nettement inférieures à 12 logements / ha ». Elle estime nécessaire de prendre en considération le ressenti des populations dans leur choix de localisation et comprend les remarques de certains élus qui souhaitent revoir cette densité en fonction de la nature des lotissements récents et des attentes de leur population en matière de typologie de logements. La CE est favorable à une péréquation entre les différents secteurs de projet de manière à proposer une diversité d'habitat et de formes urbaines tout en respectant sur l'ensemble de la commune la densité recommandée, comme constaté dans certaines communes.

La délimitation de l'enveloppe urbaine selon des critères d'occupation du sol respectant une densité et une continuité de bâti (certaines voies dans les communes littorales constituant une rupture d'urbanisation) apparaît satisfaisante pour limiter l'étalement urbain et *dans le respect de la loi Littoral*. Pour les communes rurales, « toutes unités présentant plus de 15 constructions principales situées à moins de 50m entre elles peuvent être considérées comme zones urbaines ». A titre exceptionnel chaque commune dispose d'une zone urbaine, même si les critères ne sont pas respectés. L'Etat s'est inquiété de cette clause qui risque de conduire à une urbanisation diffuse et demande une mise en cohérence. Dans son MER GPA s'est expliqué sur la cohérence de l'enveloppe urbaine en précisant les critères retenus « Tissu bâti considérable (densité), tissu urbain organisé (morphologie) tissu urbain structurant (équipements ou services) ». Cependant la CE a constaté que l'enveloppe urbaine s'appuie sur un fond cadastral ancien alors que certains secteurs ont connu depuis un développement significatif de l'urbanisation. De

nombreuses observations de la population et des élus ont demandé une actualisation de l'enveloppe urbaine afin d'y rattacher certains secteurs présentant aujourd'hui un tissu urbain dense et de ce fait justifier leurs demandes de constructibilité. *La CE recommande* de revoir, pour les demandes de constructibilité formulées durant l'enquête, la cohérence de l'enveloppe urbaine avec les critères énoncés même si dans son MER GPA laisse entendre que « *les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande* ».

Dans la logique de ces critères et afin de satisfaire les orientations du SCoT et du PADD les zones urbanisées présentant une structure linéaire n'ont pas été retenues dans les zones urbaines et ne sont pas densifiables, car « *cette urbanisation ne peut pas être planifiée* ». De même dans les communes littorales l'urbanisation linéaire du trait de côte est limitée et une urbanisation perpendiculairement au trait de côte prônée. La CE a pu observer nombre de demandes de constructibilité dans ces « dents creuses » le long des routes (correspondant à un déclassement de zonage) mais estime ce choix nécessaire pour limiter l'étalement urbain et le mitage rural, préserver l'agriculture, répondre aux enjeux de circulation et de développement durable. Dans la même logique la constructibilité dans les lieux dits ou hameaux n'a pas été retenue et de nombreux déclassements de zonage en agricole ont pu être observés, ce qui a conduit à des demandes de constructibilité en densification ne pouvant être satisfaites. A ce niveau de l'analyse la CE considère que ce projet est cohérent et économe en foncier et satisfait aux préconisations du SCoT en matière de limitation de la consommation en extension. Pour autant *la CE recommande* de vérifier pour les hameaux, en communes littorales ou non, la cohérence avec ces critères dans le cadre du projet approuvé ou lors d'une révision du PLUi. Elle relève que dans son MER GPA affirme que « *pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises au cœur des hameaux, l'urbanisation ne peut pas être planifiée, sauf révision du SCoT* ». L'avis de GPA aux requérants devra être justifié au regard des besoins de la commune.

L'autre critère à prendre en considération pour réduire la consommation de foncier relève de l'analyse du potentiel mobilisable pour l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines : le potentiel de renouvellement urbain et de densification dans chaque commune, les grandes parcelles urbanisées sous occupées ou « fonds de jardins » estimées à 50ha sur l'ensemble du territoire avec un taux de mobilisation de 5% et les « dents creuses » plus facilement mobilisables à hauteur de 50%. Ainsi 225 nouveaux logements par an peuvent être envisagés au sein du secteur urbanisé, soit plus des 2/3 de la production annuelle. La CE considère que cette analyse est tout à fait conforme à la volonté exprimée dans le PADD de « promouvoir de façon prioritaire la densification des enveloppes urbaines existantes ». Pourtant, en dépit de ces choix d'urbanisation, la CE a pu observer que certaines subdivisions parcellaires de l'habitat et des fonds de jardin n'étaient pas justifiées. Et durant l'enquête elle a entendu de très nombreuses demandes de la population et des élus pour maintenir la constructibilité des fonds de jardin, dans une démarche BIMBY de densification des quartiers pavillonnaires « *Build in My Back Yard* ». Cette démarche vise à offrir la possibilité aux propriétaires de vendre une partie de leur terrain pour la densification de l'enveloppe urbaine. Face à ces demandes la CE estime que ces opportunités de mobilisation foncière présentent un intérêt pour la commune en réduisant l'étalement urbain. La CE regrette que dans son MER GPA « *souhaite maintenir le découpage prévu* » et recommande de regarder avec attention les propositions reçues durant l'enquête et de poursuivre sur cette base « cette politique d'incitation à la démarche Bimby dans le développement du territoire (comme indiqué dans le MER changement de paradigme) de manière à accroître le renouvellement urbain et répondre à l'avis de l'Etat qui recommande « une optimisation du foncier dans les tissus déjà urbanisés ».

Enfin la CE s'est interrogée sur les parcelles A ou N en cœur de secteur urbanisé, souvent déclassées par rapport au zonage existant, qui auraient pu relever d'opérations d'ensemble en densification. La CE aurait aimé que les raisons de ce zonage au cas par cas et le devenir de ces parcelles qui ne présentent guère d'intérêt environnemental (zonage N) ou d'intérêt agricole (zonage A) en raison des conflits d'usage soient plus explicites. Elle s'interroge sur leur finalité, en tant que coupure d'urbanisation, nature en ville, parc urbain,... mais considère que le plus souvent dans les communes rurales d'habitat pavillonnaire, ces objectifs ne semblent guère pertinents. Elle prend note que dans le MER beaucoup de ces parcelles constituent une réserve foncière pour les programmes futurs d'urbanisation et recommande de poursuivre ce scénario.

Dans un troisième temps la CE a analysé l'urbanisation dans les *132 Orientations d'Aménagement et de Programmes (OAP) habitat* et qui représentent 70% des secteurs de projet et qui doivent réaliser 110 nouveaux logements par an. Sur la base des précisions apportées par GPA concernant le zonage des secteurs de projets, la CE a pu quantifier la consommation de foncier sur les OAP en extension à environ 76ha et elle constate que ces OAP engagent une consommation de foncier légèrement inférieure aux prévisions du PADD. Sur la base de la consommation foncière globale à vocation habitat, la CE considère difficile, à ce stade du PLUi, de satisfaire les nouvelles demandes d'OAP formulées par de nombreux élus, sauf exception, en cas de non utilisation des droits à construire, de modification du périmètre des OAP planifiées ou de suppression.

La CE constate que globalement la densité est conforme aux orientations du PADD. Certaines OAP ne respectent pas ces prescriptions car elles correspondent à des projets avancés et engagés dans le cadre des documents d'urbanisme en cours. Cela est souvent compensé au niveau communal par des OAP plus denses.

En dépit de cette consommation de foncier globalement vertueuse la CE s'est étonnée de la localisation de certaines OAP. Dans de nombreuses communes, des OAP en extension ont été planifiés alors que des grandes parcelles au cœur du secteur urbanisé ont été déclassées en zone agricole ou naturelle. Des échanges avec GPA et avec de nombreux élus durant l'enquête, il est ressorti que le choix de localisation des OAP (donc de l'alternative densification/extension) relève pour beaucoup de la maîtrise du foncier communal ou privé. *La CE recommande* de profiter des opportunités de mobilisation du foncier privé pour anticiper les futurs projets lors de la révision du PLUi et limiter les OAP en extension.

La CE s'est penchée plus particulièrement sur certaines OAP qui ont retenu son attention en raison des observations de la population, des PPA ou des élus et de leur localisation.

Sur la base des observations reçues, la CE a porté une attention toute particulière à certaines OAP de Paimpol.

Elle a bien noté l'inquiétude de la population (habitants, riverains, personnes hors du quartier, architectes,...) concernant l'OAP 3 sur Kerno. Après une visite sur le terrain, un échange avec la maire de Paimpol qui lui a présenté l'évolution du projet (reprise dans une observation écrite) et une analyse des très nombreuses observations reçues durant l'enquête, la CE donne un avis favorable à une OAP en rénovation urbaine sur ce secteur en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux prévus, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, mais conditionne cet avis à l'obligation de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site pour lui conserver ce caractère mixte (habitat, parc arboré, aire de jeux et espace de rencontres familiales, équipement), de prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments présentant un caractère patrimonial, conformément au PADD (orientation 17) et de préciser les prescriptions architecturales des quelques bâtiments susceptibles d'être construits, de limiter

la densité à l'existant, d'apporter les garanties sur la préservation du patrimoine environnemental, arboré et paysager (en incluant la démarche ERC), développer des liaisons douces et sécurisées. La CE demande que cette OAP soit modifiée, dans ce sens dans le PLUi approuvé, en concertation avec la population, et a pris note des évolutions proposées dans le MER.

Sur la commune de Paimpol la CE s'est étonnée du projet d'OAP 7 rue P. Loti (terrain portuaire) en raison de sa localisation sur une zone submersible relevant du PPRI, dans la bande des 100m et dans la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR). Elle apparaît contraire à l'orientation 22 du PADD « limiter l'urbanisation linéaire du trait de côte » et peu cohérente par rapport à la loi Littoral. La CE a donné un avis défavorable et recommande de revoir ce projet sans habitat.

La CE a également étudié le projet d'OAP1 Goas Plat de rénovation urbaine du collège sur une superficie importante de 2,58ha. Après une visite terrain ce projet apparaît tout à fait satisfaisant par sa localisation (proximité des commerces) et la mixité des fonctions qui y sont envisagées. Pour autant la CE estime que le projet n'est pas véritablement abouti et que les prescriptions mériteraient d'être renforcées, pour une densité significative, une réflexion sur la préservation du bâti existant et sur les formes urbaines adaptées au contexte, sur la nature des équipements et services à intégrer, sur la planification de logements sociaux et de logements abordables, sur la préservation des espaces boisés. La CE recommande de conduire cette réflexion en concertation avec la population.

La CE a analysé les *observations des élus* (DM ou observations durant l'enquête). D'une manière générale les requêtes de modification de densité, de périmètre ou de planification de nouvelles OAP ne paraissent pas recevables sauf à supprimer les projets déjà en cours, à les regrouper, à modifier le périmètre (en ajoutant ou enlevant des parcelles) et à réaliser une péréquation entre différentes OAP dans le respect des droits à construire de chaque commune. GPA a répondu globalement à ces demandes dans son MER « [Afin de respecter les orientations en matière d'habitat définies par le PADD et le scénario de développement retenu, la demande de réduction des secteurs constructibles à vocation d'habitat n'est pas retenue](#) ».

La CE s'est interrogée sur le *phasage des ces OAP* et a constaté que pour beaucoup elles relevaient d'une réalisation en cours ou d'une programmation immédiate. Elle rejoint sur ce point la Chambre d'agriculture et la MRAE qui demandent d'introduire une notion de phasage. Dans son MER, GPA considère que « [la programmation semble suffisamment calibrée](#) ». Pour autant, la CE recommande de prendre en considération l'état d'avancement des projets en cours et de répondre favorablement aux communes dans ce sens (Kerfot, Paimpol, Squiffiec, Yvias..).

Il convient ensuite d'analyser le développement de l'urbanisation au regard des caractéristiques de l'habitat, des *formes urbaines* dont la mixité est souhaitée dans le PADD (orientation 6.17.1) en fonction des caractéristiques de chaque commune. Les choix en ce domaine favorisent l'accroissement des densités et permettent une gestion plus économe du foncier (habitat groupé, intermédiaire, semi collectif et collectif), contribuent à l'intégration dans le tissu urbain existant et à l'adaptation du parc de logements aux attentes et besoins de la population. Elle a constaté et regretté (comme les PPA) des prescriptions lacunaires dans le cadre des OAP, en particulier au niveau des formes urbaines et a porté la réflexion dans son PVS. Dans son MER GPA « [prend acte de cette observation qui pourra être versée à la réflexion lors d'une évolution future du document d'urbanisme](#) ». La CE recommande que des préconisations plus explicites soient traduites dans les OAP sur la typologie des logements à réaliser et sur les formes urbaines à privilégier.

En complément, la CE a mené une réflexion sur la *stratégie de GPA en matière d'habitat* dans les OAP (logements abordables, logements locatifs sociaux, accession à la propriété, résidences seniors, logements pour jeunes, habitats légers) au regard des orientations du PADD (« logements pour tous », « mixité urbaine », « mixité sociale », mixité intergénérationnelle », « parcours résidentiel »...).

Elle a bien noté que aucune commune de l'agglomération n'est soumise à l'obligation du code de l'urbanisme de proposer 20% de logement social locatif sur son territoire. Elle a constaté que peu d'OAP présente une production de logements sociaux significatifs. Dans son MER GPA rappelle que le « Plan Local d'Urbanisme intercommunal respecte l'objectif du PLH, qui se traduit à l'échelle des secteurs d'OAP par une obligation de production de logements locatifs sociaux et dans le cadre du règlement littéral par une règle qui s'impose à tout projet de plus de 10 logements implanté en dehors des secteurs d'OAP ». La CE prend acte que le PLUi ne fixe pas d'orientations sur le type de logements locatifs sociaux à programmer (n'a pas la portée d'un PLH) mais *recommande* de soutenir particulièrement les projets communaux de renouvellement urbain qui prévoient de s'engager dans ce sens (Paimpol, Kernoa et Goas Plat par exemple) et de renforcer les prescriptions en la matière.

Dans un contexte de vieillissement de la population du territoire, le PADD préconise de mettre en œuvre des résidences et des logements adaptés (dans un souci d'adéquation de l'offre et de la demande) pour conserver la population sur le territoire tout au long de la vie. Dans son MER GPA rappelle que « plusieurs programmes de logements à vocation des seniors sont en projet et font ainsi l'objet d'OAP. Il s'agit de projets privés ou publics (restructuration de l'EHPAD de Pontrieux, résidences seniors d'environ 8 à 12 logements sur plusieurs communes de l'agglomération) ». La CE se satisfait de ces objectifs qui répondent à la volonté d'un parcours résidentiel complet et évolutif sur le territoire communautaire. *Elle recommande* que la localisation de ces projets d'habitat solidaire et inclusif facilite véritablement des échanges entre les générations, à proximité des services et des commerces et développe une véritable vie de quartier.

La stratégie en matière d'habitat doit aussi porter sur le logement des saisonniers dans un territoire où le tourisme, les activités littorales, l'agriculture maraîchère constituent une activité importante et un enjeu fort pour son développement. La CE a constaté le manque d'orientation spécifique dans ce domaine. *Elle recommande* une réflexion communautaire mais aussi intercommunale pour mutualiser les moyens à mettre en œuvre, réhabiliter des équipements sous utilisés et les adapter à cet usage saisonnier, encourager des « campus verts » ou logements à la ferme temporaires.

Les possibilités de *changements de destination* de bâtiments agricoles sont supposées participer à la production de logements. Sur la base de critères précis (enjeu patrimonial, taille, réseaux, éloignement d'une exploitation agricole), 115 bâtiments ont été identifiés et retenus. « Ils présentent un caractère hétérogène à l'échelle du territoire en termes de couverture géographique en raison de la mobilisation plus ou moins forte des communes sur cette thématique ». De nouvelles demandes ont été formulées durant l'enquête de la part des élus et de la population suite à des oublis ou des refus. La CE prend note de la réponse de GPA d'un « réexamen des refus au cours de l'enquête ». Elle recommande de regarder avec intérêt ces demandes en raison de l'intérêt patrimonial de ces bâtiments et de la préservation de leur identité locale.

Pour finir le PADD prévoit de limiter l'impact de l'habitat sur l'environnement et les paysages, ce qui induit une réflexion sur l'intégration et la transition paysagère. La CE a regardé les *impacts environnementaux des ouvertures à l'urbanisation*. La CE observe que de nombreuses OAP restent souvent lacunaires dans leurs prescriptions environnementales. La CE recommande de s'inscrire systématiquement dans la démarche « Eviter, Réduire, Compenser », d'assurer une bonne intégration paysagère des OAP, de prendre en compte le

traitement paysager afin réduire les impacts visuels de l'urbanisation particulièrement en entrées de bourgs et de sauvegarder les vues sur les panoramas environnants.

La CE a noté des dispositifs destinés à assurer l'évaluation du PLUi, en particulier le suivi de la consommation foncière, de l'offre de logements, de l'adéquation de l'offre à la demande et des densités selon une période triennale. *La CE recommande* la mise en place, dans le cadre du suivi, d'un observatoire de l'habitat avec une batterie d'indicateurs destinés à évaluer des actions et à les ajuster au cours de la période d'application du PLH et au delà du PLUi et ainsi adapter le phasage des ouvertures à l'urbanisation.

En conclusion,

La CE considère que les hypothèses retenues en matière d'augmentation de la population sont réalistes et satisfaisantes, ainsi que l'évaluation du nombre de logements à produire, compte tenu des facteurs retenus pour son estimation (dessalement des ménages, évolution de la vacance, potentialités de renouvellement urbain). Elle considère que la répartition de cette production de logements entre densification et extension aboutit à une consommation de foncier cohérente avec les objectifs du SCoT, du PADD et du PLH. La CE considère que l'objectif de mixité sociale et intergénérationnelle satisfait à la volonté d'équilibre social et d'un logement pour tous grâce à une offre de parcours résidentiel complet et évolutif

La CE constate d'autre part que les OAP en extension, encadrant les ouvertures à l'urbanisation, engagent une consommation de foncier sensiblement inférieure aux prévisions du PADD avec des densités brutes minimales prévues, le plus souvent conformes aux règles prescrites dans les différents pôles. La CE constate que des opérations ont été engagées sur la base des recommandations des documents d'urbanisme en cours, ce qui explique que dans certaines OAP les densités ne sont pas atteintes. Une gestion plus économe du foncier est dès lors encore envisageable en réajustant les densités de certaines OAP par des choix volontaristes, des formes urbaines plus denses et en échelonnant les ouvertures en fonction de l'évolution des besoins en logements

La CE est satisfaite des critères relatifs à l'enveloppe urbaine mais recommande de s'assurer de sa cohérence et du respect de la loi Littoral. Elle apprécie les dispositions et les choix en matière d'habitat dans l'espace rural qui s'inscrivent dans la maîtrise de la consommation du foncier, de lutte contre l'artificialisation des sols, une perspective de réduction des déplacements et de développement durable mais *recommande* une réévaluation des situations sur la base de l'évolution du fond cadastral. Elle regrette les îlots de zonage A ou N au cœur des secteurs urbanisés, alors que des OAP sont prévues en extension. Elle prend note que beaucoup de ces parcelles constituent une réserve foncière pour les programmes futurs d'urbanisation et recommande de poursuivre ce scénario.

La CE recommande de renforcer les prescriptions environnementales et paysagères des OAP pour s'assurer d'une bonne intégration dans le tissu urbain et aux franges des espaces agricoles.

3. Les enjeux d'urbanisation à des fins économiques (hors enjeux agricoles)

1) Rappel du projet

Le diagnostic économique du territoire met en évidence les 2 pôles de Guingamp et Paimpol qui proposent 37% des emplois, 66% avec leurs communes limitrophes, ainsi que Callac qui joue un rôle de centralité sud. L'ancrage agricole du territoire est fort et les emplois industriels sont surtout liés à l'agroalimentaire. Autre spécialité du territoire, 130 entreprises sont liées à la conchyliculture mais 70% des produits sont préparés pour la commercialisation hors département.

L'offre touristique se situe sur tout le territoire avec une offre d'hébergement marchand notable sur le littoral et les communes historiques.

L'offre commerciale est inégalement répartie, 21 communes sont sans aucun commerce. Le taux de grands commerces est très inférieur au niveau national. Les zones commerciales périphériques ont été identifiées et caractérisées dans le SCoT, avec possibilité d'extension (zone de Kerpuns Malabry à Paimpol et zone de St Loup à Bégard) ou de densification (4 zones sur Guingamp, une sur Paimpol, une sur Bégard).

Les zones d'activités économiques sont recensées et hiérarchisées dans le SCoT : 6 ZAE majeures (intérêt au moins départemental), 14 ZAE intermédiaires (intercommunal), 16 ZAE de proximité (maillage plus fin) et 30 sites économiques isolés.

Au plan foncier, le diagnostic du territoire montre que les activités économiques occupent 7,9% des espaces urbanisés. La consommation foncière, toutes occupations confondues, (399ha sur la période 2002-2018) s'est faite à 87,9% au détriment des terres agricoles. 120ha ont été dédiés pour les zones économiques dont 51,8% sont sans activités à ce jour.

Fort de ce constat, le PLUi s'est fixé pour objectif le développement des activités économiques en termes de redynamisation du territoire, d'attractivité commerciale, de développement de l'agriculture et des industries agro-alimentaires (IAA), de valorisation de la façade maritime et de tourisme.

Le PADD vise à limiter à un maximum de 175 hectares la consommation foncière totale, en extension des enveloppes urbaines soit une réduction de la consommation foncière de 60% par rapport à la période 2008-2018, en y affectant 35% pour le développement des activités économiques), soit un objectif maximal de 61 ha, en particulier au travers des orientations suivantes :

Orientations 10, 18 et 24 : « Organiser l'agglomération autour de centralités fortes, et reconquérir les cœurs de ville afin de garantir sur tout le territoire une offre de commerces et d'y accompagner le développement du commerce et de l'artisanat

Orientation 13 : « Conforter la sphère maritime » afin de pérenniser les activités de loisirs nautiques, adapter les espaces portuaires et autres infrastructures. Mettre en place une stratégie foncière au service des productions maritimes actuelles et futures (bâtiments, aménagements, accès à l'eau).

Orientation 14 : « Développer une offre touristique harmonieuse en tenant compte de la diversité touristique du territoire, développer l'offre d'hébergement touristique et de plein air, et réglementer les nouvelles implantations commerciales à proximité des sites touristiques majeurs.

Orientation 15 : « Soutenir l'innovation et le potentiel en matière d'économie » en mettant en valeur les secteurs d'activités économiques clés du territoire, en favorisant l'innovation et la pérennisation de l'emploi, en accompagnant les évolutions des modes de consommation et des besoins de entreprises.

Orientation 20 : « Améliorer l'aménagement des entrées de ville par le traitement qualitatif des zones d'activités (ZA), en franges urbaines.

Orientation 23 : « Mobiliser davantage le parc existant » afin de réduire la consommation de foncier en requalifiant les friches commerciales et économiques.

Ainsi, l'analyse du zonage du territoire montre que 121 ha sont dédiés aux activités commerciales en zonage Uj (11% du territoire urbanisé), et près de 420 ha (37 % du territoire urbanisé) pour toutes les autres activités économiques en zonage Uy; les carrières (zonage Ac et Nc) occupent 101ha. Dans les zones agricoles et naturelles sont identifiées par des STECAL (*Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités*) accueillant des activités touristiques (pres de 16 ha en zone A et pres de 53 ha en zone N), et des activités économiques diverses (46 ha en zone A et 12 ha en zone N).

Le règlement contient des dispositions spécifiques en matière économique, concernant les activités polluantes, nuisantes ou à risque, les activités de camping, caravaning et assimilés (parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs...), et définit des périmètres destinés à préserver ou à développer la diversité commerciale dans les bourgs : un *périmètre de protection de la centralité commerciale* dans les communes les plus importantes et un *périmètre de préservation de la centralité commerciale* dans les autres communes, en dehors desquels toute nouvelle construction ou implantation, à destination commerciale, ou d'activités de service, dont la surface de vente est inférieure à 300 m² est proscrite. Conformément au SCoT, chaque centre bourg est doté de l'un ou l'autre de ces périmètres. Le règlement précise des *linéaires commerciaux* où le changement de destination d'un commerce ou d'une activité de service est interdit aux niveaux (étages) précisés.

Des zones urbaines spécifiques à vocation économique sont identifiées pour « proposer une offre foncière pour l'accueil des entreprises à différentes échelles du territoire »: Uj (zone commerciale périphérique), Uyp (zone de proximité), Uyi (artisans ou petites entreprises industrielle), Uyk (entreprises au fort besoin de foncier). La délimitation de ces espaces s'appuie sur les espaces d'activités économiques listés dans le SCoT.

Des STECAL ont été créés sur les zones N, autour des anciens espaces pollués (Nc), où l'aménagement est possible pour production d'énergie ou stockage de déchets, des espaces touristiques (Nt) et économiques (Ny) pré-existants. De la même façon, des STECAL ont été recensés en zone A, autour des carrières et stockage de déchets inertes, où, par dérogation, les installations et constructions liées aux activités d'extraction de matériaux, de dépôt, de tri ou de recyclage de matériaux sont autorisées ainsi que les aménagements en lien avec la production d'énergie renouvelable (Ac), les espaces touristiques (At), les espaces touristiques destinés à accueillir des visiteurs liés à l'aménagement exceptionnel d'un site (Av), et des espaces à vocation économique (Ay)

La *justification des choix* précise que dans les zones Uj l'enjeu principal est de permettre l'évolution des bâtiments existants pour s'adapter aux nouveaux besoins des activités existantes ou futures. Dans les zones Uyp l'enjeu principal est l'installation et le développement d'activités, généralement artisanales, sur un espace dédié mêlant proximité des voies de dessertes et compatibilité avec l'habitat. Dans *les zones Uyi* l'enjeu principal est l'installation et le développement d'activités confrontées à des difficultés d'implantation au vu des besoins fonciers importants. Dans les zones Uyk l'enjeu principal est d'offrir de grandes parcelles aux entreprises et industries pour de nouvelles implantations (projets d'envergure) ou extensions des activités existantes en préservant leur intégration dans le paysage.

Le projet affiche 29 OAP présentant une dimension économique. 15 d'entre elles accompagnent l'ouverture à l'urbanisation de près de 50 hectares à vocation économique à proximité des zones urbaines ou des zones économiques référencées. En effet, GPA considère que l'analyse des potentiels économiques sur le territoire démontre l'intérêt pour l'Agglomération de renforcer les zones d'activités majeures (37,1ha) à vocation industrielle [Orientation 4.11.1] et de restructurer les zones dites intermédiaires (7,8ha) ou de proximité (2ha), ainsi que les zones commerciales périphériques (4,3ha) [Orientation 4.11.2]. Ces opérations en extension ne peuvent être réalisées qu'en continuité des zones communautaires. Environ 10 ha supplémentaires sont prévus dans les opérations mixtes en densification urbaine ou en renouvellement urbain, ainsi que dans quelques STECAL afin d'accompagner le développement des activités déjà présentes sur le territoire.

OAP 100% ACTIVITES ECONOMIQUES	OAP MIXTES HABITAT/ ACTIVITES	OAP RU
BEGARD 10 et 11 CALLAC 5 CARNOET 3 GRACES 7 KERFOT 2 LOUARGAT 6 PABU 5 PLOUGONVER 3 PLOUISY 5,6 et 7 PLOUMAGOUAR 9 PLOURIVO 3 RUNAN 3	LANLOUP 3 PAIMPOL 6 PLOUEZAL 4	PAIMPOL 1,3 et 8 PLOUEZEC 3 PONTRIEUX 3 BEGARD 7 GUINGAMP 1 et 3 PLOUMAGOAR 5 BULAT-PESTIVIEN 2 CALLAC 2

(tableau de synthèse réalisé par la CE)

Les STECAL activités sont au nombre de 66 dans le projet. Ils ont fait l'objet d'une présentation devant la CDPENAF en cours d'élaboration du projet.

Indicés c (carrières)		Indicés t ou v (tourisme)		Indicés y (activités économiques diverses)	
En zone A	En zone N	En zone A	En zone N	En zone A	En zone N
Boubriac Calanhel Tréglamus	Boubriac Plesidy Plouisy St Adrien	Boubriac Callac Carnouet Kerfot Lanloup Louargat Plehedel Plouezec Plouisy	Bégard Belle Isle en T. (2) Burlat-Plesti. Coadout Guingamp Kermoroc'h Lanloup (2) Pabu Paimpol Plehedel Ploezeal Ploezeal Ploubalzanec (3) Ploubalzanec Plouezec (2)	Bégard (3) Belle Isle en Terre Carnouet Graces Landebaeron Louargat Louargat Mousteru Plehedel Ploezeal Plouezec Plougonver (2) Plouisy (2) Ploumagouar (2) Ploumagouar Plourivo Pont Melvez St Agathon	Belle Isle en Terre Boubriac Carnouet Paimpol Pederneec Plouec du T/St Clet Plouisy
3	4	9	20	23	7

(tableau de synthèse réalisé par la CE)

2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA

1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA

Dans leurs délibérations, les communes évoquent principalement des ajustements de programmation dans les OAP (Guingamp, Kerfot, Paimpol, Quemper Gezenec, parfois

accompagnées des demandes de modification de zonage de plusieurs parcelles vers un zonage activité (Paimpol, Quemper G. Squiffiec, Peder nec, Ploumagoar, St Clet), des demandes de modification des périmètres de protection du commerce ou des articles du règlement liés à cette protection (Bégard, Callac, Guingamp, Paimpol, Peder nec, Plouezec), et des demandes de création de STECAL (Bégard, Plouec du T., Plourivo, Pabu).

Réponse de GPA

Poulogne à Quemper-Guézennec (commune soumise à la Loi Littoral)

La zone économique de Poulogne ne constitue pas un village économique au sens de la loi Littoral. Elle n'est pas nommée au SCoT, de ce fait elle ne peut pas faire l'objet d'un classement en zone U au PLUi.

A la demande de la commune de Saint-Clet, une extension modérée de la zone Uj pour permettre l'agrandissement de l'activité existante est retenue.

Le SCoT impose la définition d'un périmètre de centralité sur l'ensemble des communes. En application de cette disposition, la demande de définition d'un périmètre de centralité commerciale sur Bégard, la demande d'intégration de la parcelle AX169 et les parcelles AE295, AE368, AX57 et AX58 sur la commune de Paimpol sont retenues. En revanche, les demandes de suppression du périmètre de centralité commerciale exprimée par la commune de Peder nec et sur la commune de Paimpol ne peuvent être retenues.

La commune de Bégard sollicite une actualisation des linéaires commerciaux interdisant le changement de destination. Ces demandes sont retenues.

La commune de Callac demande d'étendre le linéaire commercial au 1^{er} étage. Cette évolution a été débattue en Comité de pilotage avant l'arrêt de projet, il est proposé de ne pas retenir la demande

La demande de la Commune de Plouézec portant sur l'ajout de terrains constructibles, à proximité immédiate du bourg, au sein du périmètre n'est pas retenue, le périmètre n'a pas vocation à permettre le développement de commerces dans les zones exclusivement résidentielles.

En marge des délibérations des communes, GPA précise également, dans son mémoire en réponse que sur la commune de Callac, « Une extension d'environ 3.5ha au sein d'une OAP mixte à vocation d'habitat et d'espaces naturels est programmée sur le secteur de Kerguiniou à Callac. Dans le cadre de l'évaluation du projet de PLUi à 3 ans et 6 ans, en cas de sous-évaluation des besoins en termes de développement économique sur le secteur de Callac, le développement des zones économiques à l'échelle de l'agglomération pourra être re-questionnée pour permettre une nouvelle extension de la zone

2. Les avis des PPA et PPC et les réponses de GPA

Comité syndical du syndicat mixte de la Baie de Saint Brieuc	Mieux justifier les extensions d'activités économiques
FAPEL 22	<p><i>1. Rapport de présentation</i> Impact des créations d'activités économiques sur les terres agricoles indisponibles.</p> <p><i>2. PADD</i> Objectif 1 : Carrières : 27 ha sans ERC. Outils pour conditionner le développement des ZA ? Objectif 2 : Précisions sur orientation 3-9 (ouverture de nouvelles carrières), 3-11 (reconversion qualitative d'une carrière). Objectif 6 Précisions sur orientation 12-1, 4, 6, 7, 13-5 (opposition aux nouveaux commerces à proximité des sites touristiques majeurs identifiés)</p> <p><i>3. Les OAP</i> - Calanhel (Debordes) : nuisances, proximité des carrières - Kerfot, Kermoroc'h, Louaragt, Pabu, Plourivo : centralité difficilement identifiable</p>
MRAe	La consommation d'espace pour les zones d'activité doit être justifiée L'AE recommande de réaliser une étude acoustique pour les OAP ZA

Chambre d'agriculture Côtes d'Armor	Modération de la consommation d'espace à vocation économique (PADD, 60 ha en extension) : analyser le secteur économique et faire un diagnostic de l'existant (taux de remplissage, fonctionnement, besoin d'extensions....), agir sur les zones d'activités existantes en agissant sur la densification, la mutation et la requalification des friches, justifier le classement des secteurs en extension ou les reclasser en A.
Services de l'Etat	<p>* Consommation foncière et gestion économe de l'espace : Le rapport de présentation fait état des superficies des extensions programmées des zones économiques mais n'aborde pas le taux d'occupation des zones économiques actuelles qui justifierait les perspectives présentées. La perspective d'ouverture à l'urbanisation de 57 ha à vocation économique reste à justifier, en particulier les 25 ha sur les communes de PLOUISY et GRÂCES (Park-Brug/Kernelien). Commerces : Règles spécifiques pour commerces de moins de 300m2 dans les périmètres de centralité. Préciser.</p> <p>* Rapport de présentation : La justification des extensions projetées dans certaines communes, à vocation</p>

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

	<p>d'habitat comme d'activité, n'est pas explicitée (présences de terrains inutilisés, recyclage des emprises foncières).</p> <p>* Les OAP : Le contenu des OAP apparaît assez minimaliste (surtout pour OAP en extension), manque formes urbaines et parfois densité insuffisante ; OAP activités peu justifiées ; Une remarque sur un projet de chaufferie pour Entremont à Saint Agathon</p> <p>* Les STECAL : 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</p> <p>* Zonage : 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).</p> <p>* Règlement littéral : 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.</p> <p>Une confusion d'appréciation du seuil de 300 m² peut se poser à la lecture du règlement. Une vérification de cohérence entre les différentes règles est nécessaire.</p> <p>Les extensions des bâtiments existants ne sont pas conditionnées</p>
Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Côtes d'Armor	<p>La Cci s'étonne de la classification en Ne du secteur de l'embarcadère à la pointe de l'Arcouest, du classement en zone Nrt du camping municipal du Ouen à Ploubazlanec, et du classement en Na du port de Loguivy, et demande de vérifier et d'adapter le règlement sur ces secteurs, ainsi que sur tout autre pouvant être concerné par les mêmes problématiques, afin de permettre le développement des activités commerciales présentes sur le secteur de l'embarcadère de l'Arcouest, de 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, de prioriser les activités portuaires et maritimes sur les espaces dédiés (Loguivy-de-la-Mer, Kerpallud, Arcouest). Elle demande de créer des STECAL sur l'ensemble des activités commerciales, restaurants, hébergements touristiques et activités portuaires implantées en zone « N ».</p>

Avis de la CDPENAF sur les STECAL activités

Indicés c		Indicés t ou v		Indicés y	
En zone A	En zone N	En zone A	En zone N	En zone A	En zone N
3 STECAL	4 STECAL	9 STECAL	20 STECAL	23 STECAL	7 STECAL
1 AVIS FAVORABLE	4 AVIS FAVORABLES	2 AVIS FAVORABLES	3 AVIS FAVORABLES	15 AVIS FAVORABLES	6 AVIS FAVORABLES
1 AVIS DEFAVORABLE		4 AVIS DEFAVORABLES	4 AVIS DEFAVORABLES	1 AVIS DEFAVORABLE	1 PROJET A RETRAVAILLER
1 PROJET A RETRAVAILLER		3 PROJETS A RETRAVAILLER	17 PROJETS A RETRAVAILLER	7 PROJETS A RETRAVAILLER	

La plupart des projets à retravailler nécessitent de revoir le périmètre d'emprise, qui doit être resserré autour des bâtiments existants.

Les avis défavorables ont pour origine des interrogations sur la pertinence du zonage envisagé : carrières, zonage à réévaluer à la parcelle (et non sur la totalité des emprises exploitées), établissements pouvant être rattachés en zone urbaine...

Réponse de GPA

La prise en compte de l'avis de la CDPENAF ne permet pas de répondre favorablement à la demande de la Chambre de commerce et d'industrie à l'Arcouest.

Le site du port de Loguivy-de-la-Mer ne correspond pas aux espaces urbanisés définis par l'article L.121-8 (Loi Littoral). Pour permettre la réalisation de travaux d'entretien nécessaires à la bonne tenue du site, Guingamp-Paimpol Agglomération propose d'autoriser "les aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau [...]" au sein de la zone Na.

La demande de priorisation des activités portuaires et maritimes sur les espaces dédiés de Loguivy-de-la-Mer, Kerpallud et l'Arcouest ne peut être retenue car le règlement doit se limiter aux destinations, sous-destinations fixées par le Code de l'Urbanisme, tandis que l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme ne peut pas se fonder sur la nature de l'activité.

Les STECAL suivants feront l'objet d'un classement en zone urbaine à vocation touristique « Ut » pour répondre favorablement à l'avis de la DPENAF. Leurs périmètre sera également ajusté : Coat-an-Noz – Belle-Isle-en-Terre, Château de Bréliby – Bréliby, Bois de la Roche – Coadout, Château de Lanloup – Lanloup, Manoir de la Noë Verte – Lanloup, Le Cleuziou – Louargat, Château de Boisgelin – Pléhédél, La Roche Jagu – Ploézal

De même, Un classement en zone urbaine à vocation touristique « Ut » est à prévoir pour répondre favorablement à l'avis de la CDPENAF pour les camping de Bégard, Belle-Isle-en-Terre, Callac, Kerfot,

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

Lanloup, Pléhédél, et Ploubazlanec - Arcouest) ; tandis que les STECAL des campings de Bulat-Pestivien, de Milin Kerhe – Pabu du Ouern – Ploubazlanec, Cap de Bréhat – Plouézec et du Domaine du Launay – Plouézec verront leur périmètre ajusté.

Concernant la Vallée des Saints, à Carnoët, une distinction des secteurs construits et des secteurs accueillants des aménagements légers (statues) est à réaliser. En tenant compte de l'observation du gestionnaire du site et des projets futurs, les parcelles cadastrées section YP numéro 3, 4 partiellement, 72, 73, 74, 75, 113, 114, 116 et 128 sont classées en zone « Av ». Les parcelles cadastrées section YP numéro 4 partiellement et 78 et la parcelle cadastrée section ZL numéro 44 sont classées en zone « As », assimilée aux aménagements légers. Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, les parcelles cadastrées ZL numéro 23 et 36 ne sont pas planifiées pour les 10 prochaines années.

Concernant le transfert de l'intermarché de Pontrieux vers Ploezal, compte tenu des risques structurels existants sur le site actuel, du risque d'inondation, de la nécessité de maintenir une grande surface pour la ville de Pontrieux et du bassin de vie, l'OAP est maintenue, il est souhaité de maintenir l'entrée du site au plus proche de l'ancien site. Cette organisation permettra de maintenir les éléments paysagers présents le long du site et ne pas détériorer l'entrée de ville. Le secteur 1AUJ sur la commune de Ploezal répond à ce projet. Le SCoT précise que les nouvelles implantations commerciales peuvent se réaliser à l'intérieur des périmètres de centralité commerciale ou au sein des espaces commerciaux périphériques. Les possibilités d'implantation au sein du périmètre de centralité de Pontrieux ont été analysées (densification de l'enveloppe urbaine, restructuration de rez-de-chaussée commerciaux, mobilisation de friches ou de bâtiments aujourd'hui sous-exploités...). Le tissu urbain du centre-ville n'offre pas de disponibilité foncière permettant d'accueillir cet équipement. La programmation du secteur 1AUJ de Pontrieux répond à l'objectif de confortement des centralités fixé par le SCoT dans la mesure où le secteur de projet jouxte le périmètre de centralité de la commune de Pontrieux. De ce fait, le secteur respecte les dispositions du SCoT, Les secteurs 1AUJ et 2AUJ situés à Bégard et Carnoët ne font pas l'objet de projets précis. L'avis du préfet, sollicitant la suppression de ces secteurs est retenu.

2. Les observations du public et les réponses de GPA

Les observations du public, relativement peu nombreuses, se concentrent sur deux sujets : des interrogations sur l'ampleur de la consommation foncière pour les activités économiques, et des demandes de modification du périmètre de certaines des OAP : RD559, RD603, RD310, RD555, RD67, C129, RD629, RD635, RD648, C117.

Plus nombreuses ont été les observations du public sur les STECAL, soit en demande de modification de leur périmètre, soit en demande de création de nouveaux STECAL. Toutes ces observations émanent des bénéficiaires de ces secteurs : RD137, RD262, RD62, RD56 (ZT16), RD139 (XD108), RD193 (ZV163), RD265 (ZV163), RD361 (ZT16), C136 (ZB81, ZB91, ZE72), RD439 (ZB81, ZB91, ZE72), RD457 (ZB81, ZB91, ZE72), C78 (C360p, C156), C58 (D1025), C92 (AL64), C104 (ZW55), C144 (C533, C890, C891, C892, C893, C894, C895), RD94 (A648), RD116 (A648), RD288 (ZA22, ZB87), RD303 (ZE19, ZE40, ZE66, ZE67, ZE68, ZE69, ZE72, ZE86), RD304 (YC79, YC80p), RD312 (STECAL de Quemper-Guézennec), RD315 (YC79, YC80p), RD320 (D269), RD375 (C533, C890, C891, C892, C893, C894, C895), RD425 (C533, C890, C891, C892, C893, C894, C895), RD463 (D1025), RD461 (A778, A787, A791, A1122, A1123, A1170), RD471 (B1258), RD472 (D1025), RD564 (XP19, XP151, XP152), RD634 (STECAL de Bégard), RD667 (B537), RD698 (B537).

Réponse de GPA

La demande d'extension partielle de la zone Uyk au nord de l'échangeur de la Chesnaye pour permettre la création d'une voie et d'un parking est retenue dans la limite de 4000m².

Le SCoT identifie la zone de Kerpuns-Malabry à Paimpol en Espace Commercial Périphérique et la zone de Malabry en zone économique intermédiaire. Le PLUi traduit dans son zonage cette expression. La demande d'identification d'une vocation commerciale sur la zone de Malabry ne peut être retenue.

Le SCoT nomme les Espaces Commerciaux Périphériques autorisés à s'étendre. Au regard des orientations du SCoT, la demande d'extension de la zone de la route de Kergrist est retenue partiellement. Les parcelles constitutives de l'unité foncière actuelle du Leclerc Paimpol seront intégrées à la zone Uj.

Le SCoT identifie le secteur de la Chesnaye en Zone Economique d'intérêt Majeur. Le zonage du PLUi doit tenir compte de cette orientation. La demande d'identification d'une zone à vocation commerciale sur 1,12ha ne peut être retenue.

Le camping du Ouern reste classé en zone Nr, en application de la délimitation des espaces terrestres remarquables au titre de la Loi Littoral

Concernant la carrière de Caranhel, Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte l'arrêté préfectoral et notamment la phase n°3 portant sur la remise en état des parcelles mentionnées en 2021 et la phase n°5 portant sur le périmètre d'activité entre 2026 et 2031. A ce titre, la modification demandée n'est pas retenue.

3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de GPA

Connaissez-vous l'importance des *demandes d'installation* dans les zones d'activité justifiant les OAP économiques en extension. Avez-vous, vis à vis des industriels, une stratégie d'offre ou de demande ?

Quelle stratégie pour la réindustrialisation du territoire ?

Envisagez-vous de reprendre et compléter le *diagnostic du territoire en matière d'activités*, notamment par rapport aux terrains encore disponibles et aux friches, afin de mieux justifier les perspectives de consommation foncière dédiées à ces activités (comme prévu dans le PADD)?

Réponse de GPA

La demande en foncier sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération a représenté 18.9 hectares de foncier, soit 8,1 hectares par an, au cours des 28 derniers mois. Cela se traduit par un rythme de commercialisation des terrains à vocation économiques ces trois dernières années de 3,29ha en 2021 (et 10,15ha sous promesse de vente), 3,12 ha en 2020 et 2,33 ha en 2023.

En application des orientations de la « Loi Climat et Résilience », Guingamp-Paimpol Agglomération a prescrit la réalisation d'un inventaire des zones d'activités (IZAE) permettant de dresser un état parcellaire des unités foncières, d'identifier les occupants des zones d'activités économiques et les capacités de renouvellement et densification. Une analyse de l'attractivité des zones a également été lancée, permettant à GPA d'élaborer sa Stratégie d'attractivité économique élaborée en 2021. Ces éléments pourraient être intégrés au rapport de présentation.

La stratégie de réindustrialisation du territoire s'appuie sur le souhait d'apporter un soutien à l'agroalimentaire et à l'économie de la mer, bases de son économie productive. L'EPCI étudie la possibilité de porter un projet d'incubateur d'entreprises et de projets innovants, qui serait à la fois généraliste et pourrait tirer parti des ressources technopolitaines environnantes (Anticipa, Ceva, Innôzh...). L'incubateur s'appuiera sur l'extension de la plateforme biotech présente sur le campus de Guingamp, sur les ressources de l'UCO BN (les équipes, les laboratoires) et sa création sera le fruit d'une démarche de coopération territoriale, impliquant les entreprises et les autres établissements d'enseignement supérieur et professionnel de l'Agglomération. Ce projet se situe en complémentarité avec la récente construction d'ateliers relais agroalimentaires qui vise notamment à développer le potentiel de petite transformation agroalimentaire dans l'objectif de maintenir et développer la valeur ajoutée sur le territoire. L'Agglomération souhaite en particulier soutenir le développement engagé autour des nouvelles filières à potentiel : cosmétique, biotech, dont le secteur des algues, ENR... Il s'agit d'accompagner les filières agro-alimentaires autour de la thématique de l'alimentation de demain, en vue d'un positionnement sur des niches de qualité, en visant le recours à des process et des circuits logistiques de plus en plus décarbonés.

3 projets de villages d'artisans sont en cours sur le territoire. Il est prévu de diversifier les propositions immobilières pour les artisans (espaces multi-usages, lieux de stockage mutualisés...) ou encore de recentrer les fonctions tertiaires dans les centralités (notamment par la réutilisation de friches).

Sur les 37 zones d'activités gérées par Guingamp-Paimpol Agglomération, seulement 14 disposent encore de parcelles commercialisables. L'offre immobilière est jugée vieillissante et peu différenciant (faible part d'aménagements et de services aux entreprises et aux salariés). Elle est aujourd'hui morcelée et le plus souvent insérée dans le tissu résidentiel ou dans des zones d'activités offrant peu de visibilité.. Les potentiels identifiés doivent permettre de prioriser la localisation d'entreprises sur ces secteurs avant de programmer l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser retenus au PLUi, dont l'ouverture à l'urbanisation devra se justifier au regard des disponibilités foncières existantes. D'ores et déjà l'agglomération incite la réhabilitation des friches à travers une aide bonifiée pour la valorisation des friches et les projets d'optimisation foncière (espaces tertiaires en étage, parking en sous-sol ou mutualisé, démolition-reconstruction de bâtiment pour optimiser le foncier ...).

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

Afin d'accélérer le parcours résidentiel des entreprises, l'émergence d'une offre de propositions immobilières, diversifiée, est préconisée. C'est pourquoi, le PLUi prévoit la programmation de nouveaux secteurs dont la vocation est encadrée par le SCoT selon le modèle suivant : des zones d'activités économiques majeures, jouant un rôle important dans l'attractivité économique du territoire et ayant un rayonnement dépassant les frontières du Pays de Guingamp ; des zones d'activités intermédiaires, ayant une importance forte à l'échelle de Guingamp-Paimpol Agglomération; des zones d'activités de proximité, répondant notamment aux besoins d'accueil des entreprises et artisans des communes du maillage rural.. Pour répondre à ces ambitions 102,36 ha sont classés en zone U à vocation économique, 12,29 ha en zone Ny et 46,04 ha en zone Ay, ces zones accueillent déjà partiellement des activités. La consommation foncière induite par les activités économiques est évaluée à 51ha pour les zones à urbaniser et 15,5 ha pour les STECAL.

De manière plus ponctuelle Pouvez-vous justifier les 25ha prévus sur Plouisy et Grâce, les 39 ha prévus dans l'agglomération guingampaise et leurs enjeux en terme de création d'emplois.

Pouvez-vous préciser les éléments de programme activités dans les OAP mixtes (Lanloup 3, Paimpol 6, Plouezal 4) et dans les OAP en renouvellement urbain ?

Réponse de GPA

Le SCoT a mis en évidence la nécessité de créer une nouvelle zone d'activités économiques majeure sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération, uniquement en cas de besoin avéré ne pouvant trouver de réponse adaptée dans les zones d'activités majeures existantes. La programmation des zones majeures de Plouisy et Grâce répond ainsi au besoin de disposer de grandes disponibilités foncières permettant de répondre aux besoins de projets industriels d'envergure

L'OAP mixte Lanloup 3 vise à permettre la création d'un parking répondant aux besoins de sécurisation du stationnement d'un bar-restaurant.

L'OAP à vocation économique Paimpol 6 répond à un objectif de densification de la ZAE de Goasmeur. Cette réserve foncière constitue l'une des dernières disponibilités foncières à vocation économique sur la commune de Paimpol. Au vu de l'importance de la taille de l'unité foncière, 1,66 hectares, un classement en zone 1AU a été retenu pour permettre la réalisation d'un projet d'ensemble et garantir une meilleure optimisation du foncier disponible.

L'OAP à vocation économique Plouezal 4 répond à la nécessité de pouvoir restructurer l'Intermarché de Pontrieux

Stratégie de GPA en matière de reconversion de bureaux vides en logement (cf Loi Elan) : Etat des lieux. Règlement

Réponse de GPA

L'agglomération ne dispose pas d'inventaire des locaux tertiaires vacants. Dans le cadre d'une évolution du document, sur la base d'un diagnostic permettant d'évaluer le taux de vacance des locaux tertiaires, des orientations pourraient être fixées pour favoriser leur mise sur le marché ou changement de destination. [La collectivité prend acte de cette observation qui pourra être versée à la réflexion lors d'une évolution future du document d'urbanisme.](#)

Le règlement incite la mixité de fonction au sein des périmètres de centralité et dans le tissu urbain à vocation résidentielle. Le changement de destination des locaux tertiaires situés au sein des zones économiques et commerciales, à destination de logement, n'est pas autorisé.

Comment conciliez-vous les orientations du SCOT (« Limiter fortement le développement commercial périphérique par le seul développement des zones périphériques de Saint-Loup à Pabu et de Kerpuns-Malabry à Paimpol ») et celle du PADD (« Permettre, à titre exceptionnel, les nouvelles implantations commerciales à proximité des sites touristiques majeurs identifiés ») ainsi qu'avec l'identification du zonage Uj (Zone commerciale périphérique ou zone d'activités économiques isolées en zone urbaine) et la programmation envisagée en 1AUj et 2AUj.

Réponse de GPA

Il est rappelé que la justification des choix du Plan Local d'Urbanisme intercommunale, arrêtée le 2 février 2023, précise que :

« Les Zones commerciales périphériques ou zone d'activités économiques isolées en zone urbaine nécessitent l'adaptation de dispositions réglementaires pour assurer leur bon fonctionnement. C'est pourquoi, un zonage Uj a été retenu. Les zones Uj délimitent les secteurs pouvant accueillir des activités commerciales ou artisanales en zone urbaine. Le règlement prévoit l'intégration aux secteurs Uj, les espaces de développement commercial de périphérie identifiés dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp. L'enjeu principal est de permettre l'évolution des bâtiments existants pour s'adapter aux nouveaux besoins des activités existantes ou futures ».

Par ailleurs, le SCoT autorise à titre exceptionnel, l'implantation de commerces en dehors des périmètres de centralité commerciale et de commerce périphérique, notamment lorsque l'implantation du commerce apparaît nécessaire à la valorisation d'un site ou équipement touristique.

Ainsi, le SCoT et les dispositions du PADD sont compatibles et permettent la délimitation d'un zonage Uj pour répondre aux besoins des implantations existantes. Les futures implantations relevant du zonage 1AUj et 2AUj sont limitées et leur compatibilité sera ré-examinée au regard des orientations du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCoT qui prévoit, entre autres, des possibilités d'implantations en extension sur la zone de Saint-Loup à Pabu, la zone de Kerpuns Malabry à Paimpol.

Les secteurs 1AUj et 2AUj situés à Bégard et Carnoët ne font pas l'objet de projets précis. L'avis du préfet, sollicitant la suppression de ces secteurs est retenu.

Le secteur 1AUj sur la commune de Plougonver se justifie au regard du besoin de stationnement en lien avec les activités existantes. Ce projet vise à sécuriser les flux en entrée de ville. L'OAP précise que seule une extension de l'activité existante peut être réalisée.

Les friches commerciales pouvant être urbanisées de préférence à des extensions d'urbanisation ont-elles été inventoriées ? Quelle réglementation est mise en œuvre pour les friches commerciales ?

Réponse de GPA

L'agglomération ne dispose pas d'inventaire des friches commerciales. En application des orientations de la « Loi Climat et Résilience », Guingamp-Paimpol Agglomération a prescrit la réalisation d'un inventaire des zones d'activités (IZAE) permettant de dresser notamment un état des lieux de la vacance commerciale. Les enjeux identifiés dans le cadre de l'inventaire pourront faire l'objet d'une traduction dans le PLUi par voie de modification du document.

Le règlement incite la mixité de fonction au sein des périmètres de centralité et permet l'implantation de commerces au sein des espaces commerciaux périphériques, sous condition de présenter une surface de vente supérieure à 300 m². En centralité, certaines communes ont fait le choix de mettre en place un linéaire de protection commerciale. La règle permet de préserver la vocation commerciale des friches commerciales et favorise la réinstallation d'un commerce. Le règlement ne prévoit pas de dispositions spécifiques relatives aux friches commerciales par ailleurs.

La volonté de qualification/structuration d'entrée de ville, mise en avant dans le PADD, apparaît peu dans les orientations d'aménagement « activités » en extension. Cette orientation sera-t-elle précisée ?

Réponse de GPA

Une analyse des entrées de ville a été réalisée au cours de l'élaboration du PLUi. Elle a permis de faire un premier état des lieux des différentes typologies d'entrées de ville. La mise en œuvre d'orientations permettant d'encadrer l'aménagement des entrées de ville devra faire l'objet d'une approche plus précise, intégrée au PLUi par voie de modification. L'agglomération n'a pas débattu des orientations pouvant être fixées, ce qui ne permettra pas de préciser cette orientation lors de l'approbation du document.

Stratégie de GPA pour développer le tourisme comme élément d'attractivité et de valorisation du territoire.

Réponse de GPA

En matière de développement touristique, l'enjeu de l'Agglomération est de développer, renforcer et qualifier le territoire en prenant en compte les spécificités de chaque zone pour tous les visiteurs : touristes et habitants. Le nouveau schéma de développement du tourisme et des loisirs de Guingamp- Paimpol Agglomération, qui sera formalisé avant l'été 2023, s'inspire des axes de développement des stratégies de la Région Bretagne et des Destinations touristiques (Baie de Saint-Brieuc Paimpol Les Caps, Kalon Breizh Cœur de Bretagne).

Les orientations stratégiques suivantes seront déclinées entre 2023 et 2030 :

- le renforcement de l'hospitalité touristique (accompagnement et renforcement du réseau des socio-professionnels, développement d'une mobilité durable, mise en place d'une politique d'accueil d'excellence) ;

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

- l'affirmation des filières majeures créatrices de valeurs (valorisation des sports nature, confirmation de l'engagement de l'agglomération en termes de valorisation, conservation et médiation des patrimoines, structuration et consolidation des savoir-faire).

Sur quels critères les STECAL soumis à l'avis de la CDPENAF ont-ils été identifiés et acceptés ? Manque de précisions sur la nature de certains STECAL et leur besoins (construction, extension, foncier) pour une appréciation de la commission d'enquête ; Position de GPA au regard des STECAL refusés par la CDPENAF, de ceux demandés (motivés) durant l'enquête, ainsi que de ceux où des avis favorables semblent envisageables après révision des projets.

Pourriez-vous clarifier le classement des espaces et équipements touristiques pour partie en zonage activités et pour partie en zonage équipements. Ce classement s'appuie-t-il sur un distinguo public/privé, qui n'est semble-t-il pas en usage pour les équipements sportifs (écoles de voile, centre de plongée, golf, ...).

Réponse de GPA

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 ».

Il a été rappelé au comité de pilotage, lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, que le caractère exceptionnel ne devait pas être négligé. Dans ce cadre, il a été acté que seuls les activités répondant aux sous-destinations suivantes pouvaient faire l'objet d'une identification, sous réserve d'un projet connu : « artisanat et commerce de détail », « restauration », « commerce de gros », « autres hébergements touristiques », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « salles d'arts et de spectacles », « équipements sportifs », « autres équipements recevant du public », « industrie », et « entrepôt ».

L'évolution des STECAL « Activités » est envisagée de la manière suivante :

<u>Activité</u>	<u>Délimitation initiale</u>	<u>Nouvelle délimitation</u>
▪ Christophe ROBLOT – Bégard	Aucune	Aucune. Le STECAL ne doit pas permettre la création d'une activité.
▪ Entreprise HUON – Bégard	A778, A787, A791, A1122, A1123, A1170	A778, A787, A791, A1122, A1123, A1170. Maintien du tracé initial en tenant compte de la nécessité de sécurisation du site et des nuisances de l'activité incompatible avec une zone d'activité.
▪ Entreprise URVOY – Bégard	D722, D723, D724, D725, D727, D728, D777, D778, D779, D780, D781, D1622, D1624, D1785, D1787, D17898, D1887	D722, D723, D724, D725, D727, D728, D777, D778, D779, D780, D781, D1622, D1624, D1785, D1787, D17898, D1887. Pas de modification, le tracé initial se limitant à la surface artificialisée.
▪ Pension pour chat – Bégard	Aucune	Aucune. Le STECAL ne doit pas permettre la création d'une activité.
▪ Transport funéraire – Bégard	E646	E646p (1 200m ²)
▪ Damien COROLLER – Bourbriac	XP19, XP151, XP152p (3 000m ²)	XP19, XP151.
▪ NS ETIQUETTE – Landebaëron	B394p, B417, B739, B800, B801, B802	B394p, B417, B739, B800, B801, B802. Maintien du tracé initial en tenant compte de la nécessité développement de l'activité et de la surface déjà artificialisée.
▪ David LE BORGNE – Louargat	YC79, YC80p	YC79, YC80p
▪ Pension Canine – Louargat	YB64	YB64p (1 700m ²)
▪ Kerauffret – Maël-Pestivien	Aucune	Aucune. Le projet manque de précision. Un classement en STECAL ne semble pas approprié.
▪ SARL MONJARET – Ploëzal	ZE19, ZE40, ZE66, ZE67, ZE68, ZE69, ZE72, ZE86	ZE19, ZE40, ZE66, ZE67, ZE68, ZE69, ZE72, ZE86
▪ Thierry LE GUERN – Ploëzal	Aucune	ZW31, ZW54, ZW55 Aucune. Le projet manque de précision. Un classement en STECAL ne semble pas approprié.
▪ Port de Pors Even – Ploubazlanec	Domaine Public Maritime (9 000m ²)	Domaine Public Maritime (1 200m ²)
▪ Entreprise BIGOT JL – Plouëc-du-	C533, C890, C891, C892, C893, C894, C895	C891

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

<i>Trieux</i>		
▪ Zone du Ouelen – <i>Plougonver</i>	B204, B377, B379, B424, B425, B426, C1490	B204, B377, B379, B424, B425, B426, C1490p (3 000m ²)
▪ GUYOT ENVIRONNEMENT – <i>Ploumagoar</i>	ZV145p, ZV162p	ZV145p, ZV162p. Pas de modification, le tracé initial se limitant à la surface artificialisée.
▪ Pierrick MONJARET – <i>Ploumagoar</i>	ZV5, ZV130p	ZV5
▪ LE FEVRE ÉLAGAGE – <i>Plourivo</i>	<i>Aucune</i>	<i>Aucune. Le site est situé dans les espace remarquable terrestre au titre de la Loi Littoral.</i>
▪ MAILLARD TP – <i>Plourivo</i>	<i>Aucune</i>	<i>Aucune. Aucune activité est identifiée sur le secteur.</i>
▪ Mickaël FLOURY – <i>Quemper-Guézennec</i>	<i>Aucune</i>	<i>Aucune. Aucune activité est identifiée sur le secteur.</i>
▪ SARL YANNIS LE GOAZIOU – <i>Quemper-Guézennec</i>	<i>Aucune</i>	<i>Aucune. Le projet d'extension doit tenir compte des dispositions règlementaires de la zone A1 prenant en compte l'application de la Loi Littoral.</i>
▪ Le Gouennec – <i>Saint-Adrien</i>	<i>Aucune</i>	<i>Aucune. Le STECAL ne doit pas permettre la création d'une activité.</i>
▪ Transport LOYER – <i>Saint-Adrien</i>	<i>Aucune</i>	<i>Aucune. L'observation ne précise pas suffisamment la nature du projet.</i>

Pouvez-vous proposer un récapitulatif des carrières identifiées sur le territoire de GPA, par commune, avec leur statut (en activité, fermée définitivement ou non et projet de reconversion, obligation de remise en état du site remplie, projets autres sur la zone, ...) Certaines carrières vont se poursuivre durant la durée de vie du PLUi, quel zonage ? Le PADD prévoit, à titre exceptionnel une consommation foncière complémentaire de 27 hectares pour le développement des carrières à l'horizon 2040. Celle-ci est envisagée au profit de quels sites ? La modification de l'emprise dédiée aux carrières de Brandefert à Calanhel (par rapport au STECAL prévu au projet) entre-t-elle dans cette consommation foncière complémentaire ?

Certaines (en Nc) sont fermées, d'autres en fin d'exploitation, d'autres sont susceptibles de fermer durant la durée du PLUi, pouvez-vous préciser les conditions de remise en état selon le type de carrière et le nouvel usage qui peut en être fait (photovoltaïque par exemple). Le zonage devra-t-il être modifié

Réponse de GPA

Le Schéma Régional des Carrières, approuvé le 30 janvier 2020, établit l'état des lieux suivants sur le territoire :

	Exploitant	Production max (t/an)	Echéance	État
Bégard	CMGO	95 000	2015	ARRÊT
Calanhel	BRANDEFERT	500 000	2036	EN PRODUCTION
Plouëc-du-Trieux	CMGO	250 000	2022	EN PRODUCTION
Saint-Adrien	CMGO	400 000	2039	EN SOMMEIL
Tréglamus	CMGO	300 000	2022	EN PRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tient compte de ces éléments dans sa programmation. Les autorisations préfectorales de la carrière de Plouëc-du-Trieux et de Tréglamus prenant fin avant l'approbation du document, des échanges avec les exploitant et la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ont été réalisés pour connaître le devenir des sites. Il en ressort qu'une nouvelle autorisation préfectorale va être délivrée sur le site de Tréglamus va être accordée, contrairement au site de Plouëc-du-Trieux.

Dans ce cadre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prévoit de délimiter les périmètres d'exploitations autorisés en zone « Ac » pour permettre l'extraction de matériaux. Quant aux sites à l'arrêt, un zonage « Nc » permettant la mise en place de projet photovoltaïque est programmée sur les sites ayant remontés une demande spécifique. Il est précisé que toutes les carrières ont une obligation de remise en état du site en fin d'exploitation, le cas échéant, les conditions étant définies par arrêté préfectoral.

Par ailleurs, la prise en compte des carrières dans le bilan de la consommation foncière fait l'objet de débat au niveau national. Dans ce cadre, et dans l'attente des conclusions, Guingamp-Paimpol Agglomération a préféré mentionner le caractère spécifique dans son bilan de la consommation foncière

4) L'appréciation de la CE

La CE reconnaît l'ambition de GPA en matière de réindustrialisation de son territoire et de complétude de son équipement touristique et commercial, s'appuyant sur les forces et faiblesses de son territoire, tels qu'elles apparaissent dans le diagnostic. La CE constate que cette ambition se trouve développée dans le respect des orientations du SCOT et dans le respect de son objectif de réduction de la consommation foncière allant même au devant des exigences prochaines concernant le ZAN.

Toutefois, l'abondance des questions posées par la CE dans son procès verbal de synthèse montre le manque d'éléments explicatifs ou justificatifs concernant la traduction des objectifs du PADD dans le projet.

La MRAe et la plupart des PPA ont de leur côté souligné le manque de justification de l'extension des zones à vocation économiques (activités industrielles et commerciales). GPA, dans son mémoire en réponse, annonce plusieurs études en cours. Une viendra enrichir le diagnostic de la vacance sur les zones communautaires et analyser les possibilités de reconversion ou de restructuration de ces emprises afin de permettre leur emploi. Une autre proposera l'inventaire des zones d'activités (ZAE) permettra de dresser un état parcellaire des unités foncières, et d'identifier les occupants des zones d'activités économiques. Une troisième, déjà lancée, analysera l'attractivité des zones permettant à GPA d'élaborer sa Stratégie d'attractivité économique au delà de son territoire. GPA explicite sa stratégie de réindustrialisation du territoire par un soutien aux secteurs clés de l'économie productive locale (l'agroalimentaire et l'économie de la mer) et le développement d'une offre foncière significative susceptible d'attirer une nouvelle « clientèle » industrielle sur son bassin d'emplois. La CE apprécie que GPA engage des études permettant d'asseoir sa stratégie économique telle que présentée dans le MER, mais regrette que ces éléments n'aient pas été abordés suffisamment dans le dossier. Ces études devraient venir compléter le rapport de présentation et les indicateurs de suivi, et devront être prises en compte dans les évolutions futures du projet, notamment lors des modifications relatives à l'ouverture à l'urbanisation des futures zones d'activités ou commerciales classées sous OAP en 1AU, voire en 2AU.

La CE regrette que la réflexion sur la *réhabilitation des friches* ne soit pas avancée et que de ce fait, la sobriété foncière, objectif majeur du PADD et du SCOT, ne soit pas optimisée. Si, globalement, la CE a pu constater la conformité du projet avec les orientations du SCOT (« Mettre un frein à la dispersion des zones d'activités économiques » « Promouvoir une offre foncière attractive (organiser le maillage des zones d'activités pour répondre aux besoins du territoire, optimiser les espaces économiques pour garantir leur attractivité, améliorer la qualité des espaces économiques, ...) ») et du PADD (Conditionner la création et l'extension de toute nouvelle zone d'activités économiques au remplissage effectif des zones existantes de même vocation, situées sur un même secteur géographique et proposant des tailles de lots comparables ; Repenser l'organisation des zones d'activités économiques existantes en optimisant les espaces sous-utilisés, notamment en agissant sur la densification des espaces libres, la mutation du bâti existant et la requalification des friches », force est de constater que ces intentions manquent de traduction effective dans le projet, par défaut d'évaluation quantitative de la demande. La CE regrette que GPA n'ait pas répondu précisément aux questions posées à ce sujet dans son PVS, ce qui laisse penser qu'elle n'en dispose pas. La CE estime en particulier, qu'à l'issue des études citées, GPA devra préciser comment est anticipée la remise en état des sites. A titre d'exemple, GPA indique dans le MER qu'elle « envisage de conditionner l'ouverture d'un

[site à la remise en état de l'ancien](#) ». La CE demande comment cette disposition sera mise en œuvre pour sa valorisation.

En terme de *création d'emplois*, la CE a relevé la synergie mise en évidence par GPA entre les emplois locaux et le scénario démographique. La CE regrette cependant que cet aspect n'ait pas fait l'objet de développement particulier dans le rapport de présentation, et regrette également que GPA n'ait pas répondu à sa demande en matière de perspective de création d'emplois. La CE recommande la mise en place d'un indicateur du type nombre d'emploi/ha pourrait s'avérer pertinent en vue de fixer un niveau d'exigence pour la commercialisation des zones nouvelles, tandis que le suivi des variations de cet indicateur pourrait être l'un des indicateurs de suivi des effets du PLUi.

Concernant *le commerce*, la CE constate une traduction satisfaisante du PADD (*Maintenir les équipements, services et commerces de proximité qui répondent aux besoins quotidiens de proximité des ménages, favoriser les implantations commerciales et plus globalement la diversité des fonctions urbaines au sein de périmètres de centralités, à proximité des habitations existantes et futures ; Imposer à l'ensemble des nouvelles implantations (commerciales) de moins de 300m² à s'installer au sein des centralités ; Limiter fortement le développement commercial périphérique par le seul développement des zones périphériques de Saint-Lou*), en conformité avec le SCoT concernant la défense du « petit commerce » dans les centralités urbaines : « *Dynamiser les centralités par une implantation des commerces au plus près des habitants, préserver le commerce de centralité, réguler le commerce périphérique, encadrer l'évolution du commerce diffus existant* ». La CE a noté la traduction de ces objectifs dans le règlement littéral et graphique

Concernant les *zones d'activité économiques et commerciales* prévues en extension urbaine, la CE regrette la faiblesse de la réflexion sur la requalification des entrées de ville, qui pourtant concourrait à renforcer l'attractivité du territoire et à améliorer l'insertion paysagères des espaces urbanisés, mais prend acte de la réflexion en cours qui devrait déboucher à court terme sur une amélioration du projet sur cette thématique.

Concernant *le tourisme*, la CE a pris note d'une étude à venir, qui analysera plus finement l'offre afin d'aboutir à l'écriture d'un schéma de développement du tourisme et des loisirs. Néanmoins, la CE fait le constat d'une offre d'hébergements touristique insuffisante et en particulier hôtelière sur le territoire et recommande que le règlement littéral permette de favoriser ce type d'activités pour faciliter de nouvelles implantations en zone urbaine ou en zone périphérique. A ce titre, la CE a pour sa part donné un avis favorable au projet d'extension d'un hôtel en rive de la zone de la Chénaye à Guingamp ainsi qu'au projet de résidence hôtelière à Paimpol (quai Dayot).

Concernant *les STECAL*, la CE reconnaît la qualité de l'analyse faite sur tous les STECAL envisagés au projet, correspondant à des activités pré-existantes, et sur les ajustements faits pour tenir compte des avis rendus par la CDPENAF notamment. La CE a pleinement conscience que la création ultérieure de STECAL est réalisable par voie de modification ultérieure du PLUi, mais elle recommande à GPA d'ajuster sa réflexion et sa position sur les sujets suivants :

- Les camping et autres activités en zone Nr : S'agissant d'activités existantes et pérennes, la CE recommande l'examen au cas par cas de ces demandes et la saisine de la CDNPS. Des

zonages de type Ntl et Nal pourraient être mis en place afin d'envisager le maintien de ces activités sans impact sur leur environnement.

- Certaines installations artisanales pourraient également être admises en zone A ou N, au domicile des artisans ou dans des friches agricoles, après vérification de la pérennité du projet, de l'impossibilité de trouver d'autres locaux d'accueil disponibles dans les zones d'activité voisines, et de leur absence de nuisances (pollution, bruits...) sur leur environnement proche.

- Compte tenu de l'importance du nombre de villages et lieux dits classés en zone A dans le projet, cette disposition pourrait également s'adresser à des activités de services (paramédicale, tertiaires et bureaux divers).

- Si la création de nouvelles activités économiques doit en priorité trouver place dans les zones d'activités, on peut cependant considérer que quelques unes puissent justifier de leur présence en zone A ou N, à titre exceptionnel : les activités accessoires à l'activité agricoles tel que gîtes ou camping à la ferme, les activités de vente directe ou en circuits courts, qui de plus, concourent à une diversification des activités agricoles du territoire, les activités connexes à l'horticulture et à l'exploitation forestière

De manière plus ponctuelle, la CE se satisfait des réponses apportées aux avis des PPA, en particulier concernant l'adéquation du projet avec le SCOT, tant pour le maintien des zones économiques et commerciales sur secteur Malabry et de la zone commerciale sur Ploezal, que pour la suppression des zones envisagées initialement sur Bégard et Carnoet, et rejoint GPA dans son analyse en faveur de la révision du périmètre du STECAL de la vallée des saints, et du transfert sur Ploezal de l'intermarché de Pontrieux.

Compte tenu des enjeux forts et objectifs identifiés sur la *façade maritime du territoire*, la CE considère que l'analyse des zonages prévus ainsi que la rédaction du règlement littoral sur les ports et embarcadères doivent être ré-examinés en tenant compte notamment des observations émises par la CCI. *La CE recommande* d'adapter le règlement de manière à pérenniser et permettre le développement de la ferme marine à Paimpol dans un espace remarquable.

Concernant *les carrières*, la CE prend acte des précisions apportées concernant la prise en compte ou non dans l'emprise des STECAL des différentes parcelles évoquées par les exploitants et rejoint GPA dans ses décisions quant aux périmètres des STECAL correspondants, en conformité avec les arrêtés préfectoraux. Il appartiendra donc aux exploitants de revenir éventuellement devant GPA en cas de révision des calendriers d'extension de leurs périmètres.

Concernant les carrières en fin d'exploitation, la CE a pris note du projet de GPA de favoriser la reconversion de ces sites principalement pour y accueillir des sites de production photovoltaïques. La CE adhère à cet objectif, qui sera plus amplement repris dans la thématique « énergies renouvelables ».

En conclusion,

La CE prend acte des enjeux forts en matière économique, touristique et commerciale exprimés dans son PADD : maintenir la richesse et les atouts de son territoire, mais aussi comme vecteur d'une redynamisation, dans le respect d'une maîtrise de la consommation foncière et de la préservation des espaces agricoles et naturels.

Elle considère que la traduction de ces objectifs dans le projet est cohérente mais qu'elle est souvent assez sommairement abordée par manque d'études abouties. Ainsi, la CE regrette le manque d'analyse de la vacance et de la demande sur les zones d'activités et les zones commerciales, qui auraient permis de mieux étayer et justifier le besoins de créations de nouvelles zones. Elle recommande à GPA, en conséquence, de finaliser les différentes études en cours (IZAE, schéma de stratégie touristique..) et d'intégrer leurs conclusions lors des ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU.

La CE regrette que la stratégie d'accueil des activités soit orientée essentiellement sur les grandes entreprises sans prise en compte suffisante des demandes d'artisans. Cette politique induit des demandes de STECAL pour des projets qui auraient pu trouver leur place dans les zones de proximité. Concernant les STECAL, la CE recommande à GPA de ne pas écarter par principe toute demande de STECAL pour des activités nouvelles, mais de les étudier au cas par cas

3.4. Les enjeux d'urbanisation à des fins d'équipements d'intérêt collectif

Nota 1 : ce chapitre inclut une analyse thématique sur les emplacements résevés

Nota 2 : les équipements et espaces toutistiques ont été traités, présentés, examinés et analysés dans le chapitre « enjeux économiques »

1) Rappel du projet

Le *diagnostic du territoire* expose qu'en terme quantitatif, les services aux particuliers (hors ceux de proximité), les établissements de santé (3 équipements d'importance sur Bégard, Guingamp et Paimpol) ou d'action sociale (offre insuffisante pour répondre aux parcours de vie) et les établissements scolaires (secondaire et 900 étudiants universitaires) sont liés aux pôles (les pôles urbains : Guingamp, Paimpol, Grâce, Pabu, Ploubazlanec, Plouézec, Plouisy, Ploumagoar, Saint Agathon ; et les pôles relais : Bégard, Belle Isle en Terre, Bourbriac, Callac, Louargat, Pontrioux). Les équipements sportifs sont répartis sur le territoire. Le secteur urbain de Guingamp montre ainsi une offre de services et d'équipements élevée, source d'attractivité. Dans le secteur littoral ou estuarien de Paimpol et Pontrioux, les communes résidentielles bénéficient d'une offre de services et d'équipements satisfaisante. L'attractivité du secteur intermédiaire de Bégard en terme économique et touristique s'étend au-delà du territoire de GPA et est épaulée par la présence de nombreux services, équipements dont des équipements touristiques attractifs (golf, Armoripark...). Le secteur de Bourbriac, sous doté en équipements se tourne vers Guingamp tandis que le secteur de Callac montre une centralité forte des services et équipements.

L'analyse de la *consommation foncière depuis 10 ans* (2008-2018) montre que sur les 399ha consommés, 57ha ont été dédiés aux équipements dont ceux liés à l'eau (en lien avec les nombreux sites de captage présents sur le territoire) et l'assainissement (50 stations d'épuration) qui pour certaines nécessitent des remises aux normes.

Outre les établissements d'enseignements, les équipements sportifs, touristiques ou culturels, les services ou espaces publics divers, le territoire de GPA compte également 6 déchèteries et 2 centres de transfert des déchets (Plourivo et Plouisy). Les équipements préexistants occupent 401 ha en zone urbaine, 35 ha en zone agricole, 114 ha en zone naturelle.

Le *SCoT* prône le développement d'un territoire de proximité en dynamisant les centralités, objectif repris et traduit dans le PADD en vue de favoriser les opérations d'ensemble en veillant aux espaces publics, aux accès, à la présence d'équipements et des services et de

développer le niveau de service et d'équipement de proximité en fonction du développement démographique.

Le SCoT prévoit également de développer la complémentarité des différents modes de transports actifs et collectifs, et, en cohérence, le *PADD* vise à améliorer l'accessibilité au train, notamment par le maintien et le renforcement d'aires de stationnement réservées aux usagers, à développer l'articulation entre les sites touristiques majeurs, les centralités et secteurs d'hébergement identifiés, à améliorer l'offre d'aires de covoiturage autour des carrefours stratégiques et à renforcer l'accessibilité du territoire envers les services, les bassins d'emplois et les équipements (voir un développement plus ample de cette thématique au point « mobilité »).

Sur cette thématique des équipements, le *PLH* annonce l'ambition de rapprocher les habitants des centralités et de leur aménités (commerces, services, vie culturelle, lien social, ...) et prévoit de permettre des opérations globales et transversales afin de ne pas se limiter au seul enjeu résidentiel. En cohérence, le *PADD* annonce veiller au maintien d'un maillage d'équipements de proximité sur tout le territoire, porter une attention particulière au traitement et aux aménagements des espaces publics, places et lieux de rencontres (coordination des différents modes de circulation, insertion paysagère des différentes formes urbaines, qualité architecturale des projets, ...).

Le *PLH* vise aussi de répondre aux besoins des gens du voyage. Dans cette ambition, le *PADD* reprend les engagements du SDAHGV 2019-2025 afin de garantir l'accueil de ce public spécifiques au sein du territoire.

Le *PCAET* énonce une volonté forte en vue de décarboner la mobilité des collectivités. Dans cette ambition, en termes d'équipement, le *PADD* s'attache à concevoir les futures opérations d'aménagement selon un lien étroit entre urbanisme et transports, à identifier les pôles générateurs de flux à l'échelle communale et favoriser la mise en œuvre de liaisons douces depuis les centralités vers ces pôles et vice-versa (école, médiathèque, ...), à diminuer les besoins de mobilités en développant de nouveaux espaces et des lieux d'échange et d'innovation en lien avec les nouvelles pratiques sociétales, espace de coworking, télétravail (voir un développement plus ample de cette thématique au point « mobilité »).

Une autre ambition du *PCAET* est de préserver / améliorer la qualité de l'eau à proximité des espaces urbanisés et à améliorer le rendement des réseaux d'assainissement. Le diagnostic du territoire a évoqué divers problèmes de saturation des stations d'épuration, en raison de l'importance des eaux parasites. Le *PADD* a pour ambition de permettre une gestion efficace et intégrée des eaux pluviales en favorisant les aménagements paysagers des espaces publics et privés, en limitant l'imperméabilisation des sols, et en favoriser la récupération des eaux pluviales et leur réutilisation, notamment sur les grandes surfaces à vocation commerciale, de service ou d'équipement (voir un développement plus ample de cette thématique au point « gestion de l'eau »).

Le Projet vise à affecter 34 ha pour maintenir et renforcer l'armature du territoire en équipements et infrastructures soit 20% de la consommation foncière totale prévue sur les 10 ans à venir. Les *axes 2 et 3 du PADD* définissent une politique de renforcement des centralités et en parallèle de maintien des services et équipements de proximité dans un souci d'équité et de solidarité territoriale. Ils organisent ces principes concernant les infrastructures en matière de mobilité, la proximité des services et équipements pour une offre de services de qualité sur

tout le territoire, soutenir et développer les équipements de service et de proximité en accompagnement des évolutions démographiques prévues et veiller au maillage d'équipements de proximité.

Sur le total prévu, 16 ha sont affectés en zone urbaine (Ue), le solde (18 ha) pour accompagner le développement des équipements situés et identifiés en STECAL en zone A et N ou sont prévus et localisés dans le cadre d'emplacements réservés.

Dans le projet, tous les sites en zone A ou N occupés par des équipements apparaissent au *règlement graphique et littéral* sous forme de STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) : espaces sportifs construits (Ne), espaces sportifs non bâtis (Ns), aires d'accueil des gens du voyage (Agv) : espaces construits accueillant une activité sportive, éducative ou de loisirs (Ae), espaces non bâtis, situés en zone A ou au sein d'un secteur urbains, accueillant des activités de loisirs, les terrains de football, de golf, les parcours santé...(As).

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, il est prévu que des *emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts soient indiqués dans le règlement graphique du document. Les emplacements réservés indiquent des emprises stratégiques pour répondre aux besoins des usagers et habitants de l'Agglomération. Les sites retenus sont majoritairement réservés pour la collectivité ou les mairies à destination d'une ouverture de voies ou l'aménagement d'aires de stationnement.

La CE propose ce *tableau de synthèse des 35 OAP « équipement »* prévues au projet :

<i>Commune</i>	<i>Nom OAP</i>	<i>Zonage prévu</i>	<i>Eléments de programmation</i>
Bégard	2 (av Pierre Perron	Uhd	Au sein opération mixte habitat 25% équipement 75% : Création <u>nouveau service médical</u>
Bégard	5 (rue du bon sauveur)	Ue	Aménagements légers (sports, loisirs...) à l'échelle du quartier ou de la commune.
Bégard	6 (Hent Vur)	2AUe	Accueil de constructions/ équipements pouvant répondre aux besoins de la population et de l'hôpital voisin
Bégard	8 (rue St Bernanrd)	1AUhb	Au sein opération mixte 50%habitat/50% équipement : Equipement = extension cimetièrè
Bourbriac	2 (rue de l'Argoat-port Goriou)	Ue	Maison de santé
Brelidy	3 (rue de Bellevue	1AUe	Structures légères et stationnement, sanitaires liés à l'activité sportive
Carnoet	1	Ue	Aire de stationnement reliée par un cheminement piéton à un itinéraire de randonnée à proximité de la Vallée des saints
Graces	(Poulranet)	1AUe	Equipement de type « services médicaux ».
Guingamp	2 (rue F. Luzel)	Ue	Site occupé par piscine, peut être à démolir.
Kermoroc'h	2 (place de l'église)	1AUe	Etendre l'espace public pour les équipements présents place de l'église
Kerpert	2 (Parc An Illis)	Uhb	<u>Stationnement</u>
Landeboero	2	1AUe	Extension cimetièrè
Landeboero	3	Uhf :	Aire de sports et de loisirs
Lanleff	2	1AUe	Extension parking et création salle municipale En lien avec attractivité touristique du Temple.
Lanloup	2	1AUe	<u>Aire de stationnement, zone de sports et loisirs. Liaison piétonne</u>
Loc – Envel	2 (chemin de la fontaine)	1AUe	Extension du cimetièrè -stationnement
Louargat	1 (av des prunus)	Uhb	La friche artisanale de l'av. des Prunus doit permettre de créer du stationnement dans sa partie sud, pour améliorer l'accès aux commerces et services du centre-bourg et d'accueillir une halle pour <u>le marché</u>
Mousteru	3 (rue de l'école)	Ue :	installations liées à la pratique sportive et/ou de loisirs. Quelques places de stationnement sont à prévoir pour répondre aux besoins générés
Pabu	3 (rue de l'église)	Ue/ 1AUe /2AU2	extension des équipements sportifs et de loisirs favorisant l'accueil du public. Seuls les aménagements légers sont autorisés

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

Pedernec	1 (rue de Gurune)	Uhhc	Au sein d'une opération mixte 75 % habitat/ 25 % équipement: Le site a vocation à accueillir une nouvelle structure médicale, ou assimilée
Plehedel	3 (rue de Cornouaille)	1AUe	Caserne pompiers
Ploubazlanec	4 (rue du rocher)	2AUe	Transfert des services techniques de la commune
Plouec du Trieux	1 (rue des écoliers)	1AUhd	au sein opération mixte habitat 90%/équipement 10%) : équipt petite enfance
Ploumagoar	7 (rue Kerguillou)	1AUe	nouvel équipement sportif
Ploumagoar	8 (rue de Groix)	1AUe	équipement sportif
Plusquellec	1 (place des forges)	Uhf	Un ou plusieurs services et un espace publics
Pont Melvez	2 (rue de l'école)	1AUe	Extension de l'école ou service public.
Pontrieux	4 (rue de Kerpontou)	Uhc	Au sein opération mixte habitat 30%/équipement 70%) : Maison médicale. Zone de stationnement
Quemper Guezennec	3 (rue du château d'eau)	1AUe	Services techniques
Runan	2 (rue du tregor)	1AUe	Stationnement. Accès entre les différents services
Saint Agathon	1 (rue du stade)	1AUe	L'aménagement prévu peut permettre de répondre au maintien de services médicaux sur le territoire. En complément, un espace public ou un équipement est possible
Saint Agathon	4	1AUe	L'aménagement léger d'une aire de sports et loisirs est permise
St Clet	3 (rue du tregor)	1AUe	Stationnement. Réflexion sécurité/traversée piétonne
Squiffiec	2 (rue des manoirs)	1AUe	Extension des équipements sportifs. Accès et mobilités douces
Treglamus	2 (Rohelou)	1AUe	espace de sports et loisirs à proximité des équipements publics existants. Cheminement piéton pour sécuriser l'accès piéton à l'espace de jeux et en direction du centre-bourg . connexions avec les itinéraires de randonnée.

Une destination « équipement » figure également dans la plupart des opérations en renouvellement urbain, avec pour seule précision l'accueil d'activités médicales, paramédicales ou de services à la population.

La CE a réalisé ce tableau de synthèse correspondant aux 31 STECAL « équipement » mentionnés au projet,

Equipements a vocation sportive	PAIMPOL 3 PLOUBAZLANEC 6 BEGARD 3 projets
Equipements à dominante espace public/ circulations douces/ stationnement ou loisirs	PLOUBAZLANEC 3 et 4
Etablissements d'enseignement ou d'accueil enfants/petite enfance	PLOUBAZLANEC 2 YVIAS 1 PABU PLOUISY 3
Equipements à vocation touristique et/ou culturelle	PAIMPOL 4 PLOURIVO 2 ST AGATHON BOUBRIAC
Services publics (cimetiere, pompiers, déchetteries, services techniques....)	LANDEBAERON PAIMPOL 1 PAIMPOL 2 PLOUBAZLANEC 8 ST CLET/PONTRIEUX 1 BEGARD GRACES SQUIFFIEC/TREGLAMUS PLOUGONVER PLUSQUELLEC
Aire d'accueil gens du voyage	PAIMPOL 1 PLOUBAZLANEC 7 PLOUMAGOUAR ST AGATHON

Concernant les emplacements réservés, il s'avère que GPA a omis de mentionner dans le dossier d'enquête un état récapitulatif et descriptif des emplacements réservés envisagés au projet. Ceux-ci ont néanmoins été cartographiés au plan de zonage, et à la demande de la commission d'enquête, GPA a joint au dossier la liste de ces emplacements et de leurs bénéficiaires, sous la forme ci jointe (extrait)

Emplacements réservés

NUMER	NATURE	DESTINATAIRE	PLÉHÉDEL
BÉGARD			1 Ouvrages publics Commune
1	Voies et aménagements publics	Côtes-d'Armor Habitat	PLOUBAZLANEC
2	Voies et aménagements publics	Côtes-d'Armor Habitat	1 Voies et aménagements publics Commune
3	Voies et aménagements publics	Commune	2 Voies et aménagements publics Commune
4	Ouvrages publics	Commune	3 Voies et aménagements publics Commune
5	Voies et aménagements publics	Commune	4 Voies et aménagements publics Commune
6	Voies et aménagements publics	Commune	PLOUËC-DU-TRIEUX
BULAT-PESTIVIEN			1 Voies et aménagements publics Commune
1	Espaces verts	Commune	PLOUËZEC
2	Espaces verts	Commune	1 Voies et aménagements publics Commune
3	Voies et aménagements publics	Commune	2 Voies et aménagements publics Commune
4	Ouvrages publics	Commune	3 Voies et aménagements publics Commune
5	Ouvrages publics	Commune	4 Voies et aménagements publics Commune
GRÂCES			5 Voies et aménagements publics Commune

Le projet compte 110 emplacements réservés, repartis sur 22 communes, en grande majorité dédiés à des projets d'aménagement de voirie communaux.

2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA

1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA

Elles ont été intégralement présentées dans le rapport. Elles peuvent ici être regroupées par thèmes :

Modification de zonage, vers zonage « e »

Breliy : Château TY ar Bonniec , passage en Ae de certaines parcelles

Kerfot : Intégrer en zone UE le futur terrain multisports, aires de jeux, cimetière

Plehedel : Inclure les parcelles A 750, 751, 1017, 752, 973 (zonage A) dans l'enveloppe urbaine pour le projet pôle santé.

Runan : Elargissement de la zone AUe pour permettre le stationnement de véhicules le long de la voie

Bégard : aire de loisirs sur lotissement des poètes (AD81) à mettre en N au lieu de A. Supprimer du périmètre commercial AE37 situé 4 av Pierre Perron (centre de dialyse), à reclassemer en e ?

Belle Isle en Terre : Il avait été convenu que la partie nord de la parcelle cadastrée A n°730, sise rue de Cra Douar serait maintenue en zone pouvant recevoir des équipements publics (gymnase en cas de besoin).

Guingamp : Classer le terrain de foot (dénommé le R4) rue René Cassin en zone Ue, au même titre que le terrain dit R3, au lieu de la zone A

Callac : pour le cimetière actuel classer en UE la parcelle AB473, et pour un futur cimetière. classer en UE les parcelles FO171 et FO172

Modification de zonage, pour sortie du zonage « e »

Paimpol : Parcelles AS 94 et 97 Ue vers Uhd car présence d'une habitation. Parcelle AS53(ex centre finances publiques) vers Uhe pour permettre la réalisation d'un logement

OAP :

Paimpol : OAP Goas-Plat (ancien collège): une mixité de programme entre habitat, services et équipements, est à prévoir. OAP Kerity : Répartition de l'occupation du sol à modifier : Activités économiques (10%), équipement (10%).

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

Guingamp : intégrer la piscine dans une OAP plus globale intégrant toute la place du Vally et la place de Verdun

Ploumagoar : Revoir le schéma d'aménagement de la zone réservée à l'aire d'accueil des gens du voyage sous la forme d'une OAP et classer en secteur économique environ 1/3 de la parcelle destinée à recevoir cette nouvelle aire. Revoir l'OAP 7 : la dénomination du secteur: il s'agit de la rue de Kergillouard et non de Kerguillou. La destination du bien : il s'agit d'y implanter une salle multifonctions et non un équipement sportif

St Agathon : l'OAP n°4 de la zone de Traou an Dour doit limiter les constructions au strict minimum pour favoriser des aménagements légers en lien avec la valorisation naturelle et de loisirs du site.

Callac : flécher l'OAP rue de la Fontaine pour des équipements publics.

Loc Envel : agrandir l'OAP cimetière sur les parcelles 896 et 898. Créer une OAP sur les parcelles A87 et A88 pour agrandir le parking

STECAL :

Kerfot : Piste ULM actuellement en NT est prévue en A. Elle est assujettie à une servitude. DGAC.

Bégard : mettre en Ae « STM 2 rue de Trévoureg » (parcelles D1781, D401, D2241). Créer STECAL sur étang de Poullogwer (parcelles A1/2/3/202/203/204/207/1112)

Règlement littéral

Guingamp : la hauteur maximale est fixée à 15 m. Il est proposé de pouvoir déroger à cette règle pour les grands équipements (tel que le stade par exemple)

Saint Adrien : demande que le terrain de sport soit constructible

Les emplacements réservés (ER)

Création de nouveaux emplacements réservés : Lanloup : Créer un ER au cœur du bourg pour la création d'une liaison douce et une aire de loisirs (A 625, partie de A 621, 620, 616, 613, .et sur secteur 2 des OAP : créer un ER (A644) pour relier l'impasse Kerlabia à ce secteur et un ER (A756) pour liaison douce

Modification d'un emplacement réservé : Paimpol : Simplification de l'ER n°8 : L 320m, 13m.

Suppression emplacements réservés : Bégard : supprimer ER1, ER2 et ER7,

Réponse de GPA

Suite à la demande de [la commune de Guingamp](#), [le stade du Roudourou](#) fera l'objet d'un zonage spécifique, « Ueag ».

Au vu de la situation géographique, de la consommation effective des parcelles citées et de la vocation du futur projet, le projet de [pôle santé à Plehedel](#) sera intégré dans le Plan Local d'Urbanisme.

Toutes les demandes des communes concernant les emplacements réservés seront prises en compte et étudiées, à l'exception des demandes suivantes :

. ER n°8 à Paimpol, au regard des perspectives d'aménagement du site et l'enjeu de préservation du secteur à vocation agricole d'un seul tenant, la demande ne peut être retenue.,

- création d'un nouvel emplacement réservé pour un cimetière sur la commune de Plouezec, ce projet ne s'inscrit pas dans la perspective « à 10 ans » du PLUi.

- création d'un nouveau cimetière à Callac : Compte tenu de la capacité actuelle du cimetière existant, de la localisation en entrée de ville accessible depuis la route départementale et de la superficie des parcelles (12 000m²), la programmation du secteur n'est pas envisagée pour les prochaines années

GPA annonce également, concernant le règlement littéral, que les demandes diverses des communes seront prises en compte avec les demandes des PPA et du public dans les diverses précisions et compléments qui seront apportés à ce document.

2. Les avis des PPA et PPC et les réponses de GPA

DDTM :

Rapport de présentation : de nombreux secteurs de développement à vocation d'équipement (1AUe, 2AUe) d'une surface de près de 20 ha ne sont pas justifiés. Le contenu des OAP apparaît assez minimaliste. Les OAP équipement sont peu justifiées. Le règlement de la zone

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

Avis de la CDPENAF sur les STECAL équipements :

Equipements a vocation sportive	PAIMPOL 3 PLOUBAZLANEC 6 BEGARD (3 projets)	Projet à retravailler Avis favorable 1 projet a retravailler/ lavis favorable/1 avis défavorable
Equipements a dominante espace public/ circulations douces/ stationnement ou loisirs	PLOUBAZLANEC 3 et 4	Projets a retravailler
Etablissements d'enseignement ou d'accueil enfants/petite enfance	PLOUBAZLANEC 2 YVIAS 1 PABU PLOUISY (3 projets)	Avis favorable Projet a retravailler Projet à retravailler 3 avis favorable
Equipements a vocation touristique oet/ou culturelle	PAIMPOL 4 PLOURIVO 2 ST AGATHON BOUBRIAC	Avis favorable Projet a retravailler Projet a retravailler Avis favorable
Services publics (cimetiere, pompiers, services techniques....)	LANDEBAERON PAIMPOL 1 PAIMPOL 2 PLOUBAZLANEC 8 ST CLET/ PONTRIEUX 1 BEGARD GRACES SQUIFFIEC/TREGLAMUS PLOUGONVER PLUSQUELLEC	Avis favorable Projet a retravailler Avis favorable Projet a retravailler Avis favorable Projet a retravailler Avis favorable Projet a retravailler Projet a retravailler
Aire d'accueil gens du voyage	PAIMPOL 1 PLOUBAZLANEC 7 PLOUMAGOUAR ST AGATHON	Avis favorable Avis favorable Avis favorable Projet à retravailler

Tableau de synthèse réalisé par la CE

Nota : La suite donnée aux avis de la CDPENAF est traitée ci après, en réponse à l'une des questions posées par la CE

Réponse de GPA

A la demande du Prefet concernant un emplacement réservé en lien avec le projet de Chaufferie Bois sur la commune de Saint-Agathon ; GPA répond que les emplacements réservés peuvent porter uniquement sur des projets d'intérêt public.

3. Les observations du public et les réponses de GPA

Deux observation du public de portée générales ont été notées sur ce thème : RD294 (Il faut favoriser la création d'alternatives aux déchetteries), et RD583 (Prévoir les emplacements réservés nécessaires pour des installations de récupération des eaux grises et noires des bateaux, pour une aire de carénage et pour des aires de vidange des camping-cars

Les autres observations du public relevées sur ce thème ont portés sur divers emplacements réservés, avec une vive opposition au projet de parking à proximité de la plage de Roch'hir à Ploubazlanec, Loguivy (ER n°4) : RD63, RD64, RD92, RD98, RD100, RD101, RD185, RD386, RD449, RD465, RD468, RD536, RD538, RD544, RD546, RD548, RD552, RD557, RD578, RD581, RD612, et Rpa12.

Réponse de GPA

Les équipements publics et assimilés sont autorisés dans plusieurs zones du PLUi. Le règlement permettra l'émergence de projets alternatifs, tels que les recycleries, point de collecte, ou autre

La demande concernant les aires de carénages et de vidanges n'est pas suffisamment précise et ne peut être prise en compte.

Le maintien ou l'évolution de l'emplacement réservé n°4 à Ploubazlanec sera ré-examiné avec la commune.

3) Les questions de la CE dans le procès verbal et les réponses de GPA

Position de GPA au regard des STECAL refusés par la CDPENAF, de ceux demandés (motivés) durant l'enquête, ainsi que de ceux où des avis favorables semblent envisageables après révision des projets

Réponse de GPA

L'évolution des STECAL « Equipements » est envisagée de la manière suivante :

Déchetterie et assimilé

<u>Activité</u>	<u>Délimitation initiale</u>	<u>Nouvelle délimitation</u>
▪ Bégard	ZC01p (29 000m ²), ZC02	ZC01p (5 000m ²), ZC02p (4 500m ²)
▪ Bourbriac	XL129	XL129
▪ Paimpol	ZL145 (20 000m ²)	AH52 (3 500m ²)
▪ Plourivo	D481, D485, D486, D488, ZM15, ZM83, ZM85, ZM86, ZM102, ZM103p, ZM104, ZM105p	D488p (3 000m ²), ZM83, ZM105p

Autres équipements

<u>Activité</u>	<u>Délimitation initiale</u>	<u>Nouvelle délimitation</u>
▪ Centre de plongée (ouest) – Bégard	Zone « Ne » : D540, D558	Aucune
▪ Étang de Poulloguer – Bégard	Aucune	Aucune. Projet non défini
▪ Golf – Bégard	Zone « Ne » : A721p, A730, A1044p, A1045, A1046, A1047, A1048, A1050, A1051, A1052p, A1258	Pas de modification
▪ Services techniques – Bégard	D1781	D1781. Pas de modification, le tracé initial se limitant à la surface artificialisée.
▪ Piste ULM – Kerfot	Aucune	Aucune. Les parcelles B442 et B443 sont situées en zone humide.
▪ Lycée du Restmeur – Pabu	C35, C48, C49, C50, C51, C52, C53, C54, C64p, C65, C746, C748, C750.	C35p, C48, C49, C50, C51, C52, C53, C54, C65, C746, C748.
▪ École des Glénan – Paimpol	ZA117.	ZA117p (800m ²)
▪ Jardin partagé – Paimpol	Aucune	Aucune. L'activité ne nécessite pas le classement en STECAL.
▪ Golf – Pléhédel	Zone « Ns » : C348, C472, C474, C478, C480, C481, C482, C485, C486, C487, C488, C489, C490, C491, C504, C607, C608, C640.	Pas de modification. Les parcelles C341, C347, C348, C520, C641 ne présentant pas les caractéristiques dédiées à l'activité sportive.
▪ Embarcadère de l'Arcouest – Ploubazlanec	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nre : AL1, AL447, AK1 ▪ Ne : AK85, AK110, AK112, AK310, AK332, AK335, AK336, AK337, AK340, AK360, AK364, AK367, AK369, AK404, AK405, AK406, AK407, AK408, AK409, AK411, AK413, AK414, AK431, AK433, AK446, AK447, AK448. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nrs : AK1, AK85, AK110, AK112, AK360, AK364, AK367, AK369, AK406, AK409, AK411, AK413, AK414, AK431, AK433, AK446, AK447, AK448, AL1, AL447 ▪ Ne: AK310, AK335, AK336, AK337, AK404, AK405
▪ Maison de l'Estuaire – Plourivo	A460, A461, A462.	Aucune. Suppression du STECAL au vu des travaux projetés et de la localisation du site.
▪ Gare – Plougonver	F845, F857.	Aucune. Suppression du STECAL au vu des travaux projetés et de la localisation du site.
▪ Cimetière – Plusquellec	Zone « Ae ».	Zone « As »
▪ Terrain de football – Saint-Adrien	Zone « Ns » (11 000m ²).	Zone « Ne » (2 000m ²), Zone « Ns » (9 000m ²)
▪ La Grande Ourse – Saint-Agathon	Zone « Ae ».	Zone « Ue »
▪ École – Yvias	D794, D795, D796, D797, D1026	D794, D795, D796, D797, D1026p (1 000m ²)

Plusieurs OAP et quelques STECAL sont essentiellement vouées à des aménagements d'espaces publics, d'espaces dédiés au stationnement et à la création de nouvelles voies et liaisons douces. De tels aménagements n'auraient-ils pas pu faire l'objet d'emplacements réservés, ce type d'emplacements figurant par ailleurs au règlement graphique ? Pouvez vous expliquer ces différents choix opérationnels ?

Réponse de GPA

Les secteurs d'OAP et STECAL dont le foncier est déjà maîtrisé par une administration ne nécessitent pas l'identification d'un emplacement réservé.

La liste des ER ne permet pas d'apprécier le contenu et l'usage de ces réserves. Elle devra être précisée pour une bonne information.

Réponse de GPA

La liste des emplacements réservés sera mentionnée dans le cartouche du règlement graphique et/ou en annexe du règlement littéral

Préciser les conditions des choix de localisation des aires de passage et, en amont, les conditions de concertation avec les communes concernées.

Réponse de GPA

Les deux aires d'accueils des gens du voyage existantes programmées à Paimpol et Ploumagoar font écho aux obligations qui incombent aux communes de plus de 5 000 habitants. Les autres secteurs programmés sur le territoire en zone « Agv », assimilés aux terrains familiaux sont le résultat d'une volonté d'accueil des communes concernées.

En parallèle des interrogations relevées ci-dessus, la CE a considéré que des informations complémentaires auraient pu être trouvées pour compléter l'analyse des enjeux en matière d'équipements, sur la thématique particulière circulation/ mobilité, qui auraient pu mieux transparaître au travers d'OAP, STECAL ou emplacements réservés. Elle a donc posé plusieurs questions à GPA à ce propos dans le cadre de son procès verbal de synthèse :

- Stratégie de GPA pour organiser les liaisons entre les modes de déplacement et notamment des liaisons douces intercommunales permettant des déplacements aisés tant pour le tourisme sur le littoral que pour le maillage communal et les déplacements domicile travail ;
- Prévoir une cartographie des infrastructures de déplacement, des complémentarités et des points multi-modaux : train, bus, gares, pistes cyclables, aires de co-voiturage...Précisions à apporter sur les PEM Guingamp et Paimpol (OAP) et sur les STECAL Haltes ferroviaires à Squiffiec/Treglamus et Plougonver. Y a-t-il un PDU en cours ? ;
- Déplacement des touristes : Un bilan a-t-il été fait des modes de déplacement des touristes afin d'anticiper les besoins de parkings ou de points relais inter-modaux ?

Ces interrogations font notamment écho avec l'une des observations de la MRAe (Appréhender l'accès aux autres modes de déplacements que l'autosolisme, Développer les liaisons douces entre commune) et aux observations du public : RD17 (Les enjeux liés aux déplacements vélos ne sont pas assez développés), RD8 (Déplore le manque de prise en compte de déplacements doux, notamment entre le Bourg de Plouézec, le Questel et Bréhec).

Réponse de GPA

Guingamp-Paimpol Agglomération ne dispose pas d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU). Néanmoins, le PADD souligne la nécessité d'organiser les modes de transports et les mobilités pour garantir le bon fonctionnement de l'armature territoriale (axe 1, objectif 7). Le PADD fixe également pour orientation de favoriser la création de liaisons douces depuis les centralités vers des pôles d'attraction ou de services et vice-versa (école, médiathèques, ...). Cette orientation implique de repenser les espaces publics en faveur des mobilités douces. Des aménagements pourront être déterminés dans le cadre du plan Vélo et des projets d'aménagement d'espaces publics. Ils feront l'objet d'une intégration dans les OAP centralités de chaque commune concernée par voie de modification du PLUi.

Plusieurs cartographies des infrastructures sont intégrées dans le document Rapport de présentation – Diagnostic, page 36 à 39. Les aménagements cyclables dont l'inventaire sera réalisé dans le cadre du Plan Vélo ne figurent pas sur ces cartographies.

Le quartier Gare de Guingamp a fait l'objet d'une étude d'aménagement dont les 1ers résultats sont traduits dans le PLUi sous la forme d'une OAP. Guingamp-Paimpol Agglomération et la Ville de Paimpol ont engagé une réflexion sur l'aménagement de la Corne de la Gare à Paimpol. Les conclusions de cette étude pourront être versées à la réflexion sous la forme d'une OAP, lors d'une évolution future du document d'urbanisme

La volonté de développer les mobilités douces, se traduit également à travers les dispositions règlementaires qui imposent la réalisation de places de stationnement vélo afin de rendre facilement accessibles les stationnements dédiés (rez-de-chaussée, 1^{er} sous-sol, ...) et ainsi favoriser le développement de ce mode de déplacements. Les dispositions sont adaptées au regard des destinations et sous-destinations. Un focus sur les équipements et services recevant du public est effectué.

4) L'appréciation de la CE

La CE constate que le *diagnostic* du territoire comprend une présentation globale des équipements à l'échelle du territoire, hiérarchisée en fonction de leur attractivité communale, sectorielle voir régionale, et a apprécié la qualité de cette présentation complétée par une cartographie pour les équipements majeurs. La CE regrette cependant une présentation de la répartition territoriale des équipements de proximité ne soit pas intégrée dans le diagnostic de manière à pouvoir apprécier ultérieurement la pertinence des projets d'équipements.

Elle considère par ailleurs que la présence des équipements majeurs existants dans les zones A et N sur le territoire de GPA est correctement prise en compte dans le projet, et que la fixation de leurs emprises correspond aux besoins à court et moyen terme. Pour tenir compte des avis rendus par la CDPENAF et les remarques de la DDTM, GPA a corrigé leur zonage et ajusté leur périmètres (voir tableau précédent). La CE approuve ces ajustements.

La CE considère que les OAP équipements ou mixtes dans lesquelles des équipements et services de proximité sont prévus concourent aux objectifs du PADD en accompagnant les évolutions démographiques prévues, en visant à offrir des services équitables et de qualité à l'ensemble des habitants du territoire afin de rendre l'agglomération accueillante pour bien y vivre (axe 2 du PADD), dans le respect et le renforcement des centralités. La CE a pris acte des analyses des avis des PPA, de la prise en compte des demandes des communes et des engagements de GPA en vue de l'ajustement du projet, après reprises ou compléments d'étude éventuels. La CE apprécie la qualité d'écoute de GPA envers les demandes communales qui transparait dans ces échanges. Elle constate et regrette néanmoins qu'à ce jour, une part importante des équipements prévus dans ces opérations manque de précision et d'éléments programmatifs.

La CE a constaté et regretté, tout comme plusieurs PPA l'absence de récapitulatif/descriptif des *emplacements réservés*. Leur présence, pourtant portée aux plans de zonage, n'a pu permettre à la CE d'apprécier les projets envisagés, en l'absence de tout renseignement complémentaire. La CE a pu cependant constater que la plupart des emplacements réservés se situent en voirie ou semblent prévoir de nouveaux accès/circulations dans les zones urbaines. La CE regrette particulièrement cet état de fait qui ne lui a pas permis d'envisager les projets prévus en termes de circulation et mobilités douces, nuisances et risque de pollution, aspects du projet qui, à son sens, est insuffisamment présenté, comme le souligne l'Etat. La CE a interpellé GPA à ce propos au travers de son procès verbal de synthèse, et a pris bonne note des compléments d'informations fournis. Elle recommande à GPA de veiller à compléter la présentation du projet au regard des emplacements réservés (inventaire ou tableau récapitulatif) et sur la thématique circulation/mobilité (diagnostic, présentation du projet, justification des choix ...)

Si la thématique des équipements a peu mobilisé le public, la CE a constaté une vive contestation du projet de parking à proximité de la plage de Roch'ir à Ploubazlanec, projet envisagé dans le cadre de la création de l'emplacement réservé n° 4 sur cette commune. A ce sujet, la CE a pris note de l'intention de GPA de le réexaminer avec la commune. Pour sa

part, elle considère que la localisation de cette poche n'est pas opportune, située dans un Espace Remarquable surfréquenté et a donné un avis défavorable.

Le nombre important de projets en matière d'équipements (OAP, emplacements réservés et STECAL) mentionnés au projet, et leur répartition sur le territoire, tant en termes de nombre de communes concernées, qu'en terme de variété des sites (espaces ruraux, périmètres de densification et rénovation urbaine, opérations programmées en extension urbaine...) montre le souci effectif d'une répartition des équipements sur le territoire, dans le double objectif d'accompagner une répartition équitable des équipements sur le territoire (participant à l'attractivité du territoire), et d'accompagner le développement démographique des aires urbaines (participant au développement des services à la population dans un souci de proximité). La CE apprécie cette orientation du projet.

En conclusion

La CE reconnaît la qualité de la présentation du projet et de sa justification sur les enjeux en matière d'équipements et de services au regard de l'équité territoriale et de la proximité. Elle estime que la consommation foncière liée aux nouveaux projets d'équipements ou à l'extension d'équipements existants est légitime et justifiée. La superficie de 34 ha prévue pour les STECAL est revue à la baisse ce qui participe à la sobriété foncière du projet.

La CE estime insuffisamment développés les renseignements fournis sur les emplacements réservés et autres projets d'équipements dédiés à l'amélioration de la circulation/mobilité, à la prise en compte de nuisances et risques de pollution potentiels, la gestion de l'eau (aspects qui seront abordés plus précisément dans le traitement de chacun de ces thèmes).

La CE recommande à GPA de veiller à compléter la présentation du projet au regard des emplacements réservés (inventaire, localisation, justification), à renforcer les orientations des programmes d'équipements prévus dans les OAP mixtes (enjeux environnementaux, nuisances) et à s'interroger sur la pertinence de la localisation des OAP équipements à l'échelle communale et intercommunale dans un objectif de mutualisation.

3.5. Les enjeux agricoles

Les objectifs sont :

- Promouvoir un cadre et une qualité de vie, en articulant au mieux les espaces urbanisés, naturels et agricoles et en veillant à leurs équilibres respectifs ;
- S'appuyer sur le potentiel économique, social et environnemental de l'agriculture et de la mer pour développer le territoire intercommunal
- Maintenir et développer les conditions favorables au développement de l'agriculture et de l'activité agroalimentaire

Le SCoT souligne que « les terres agricoles et la mer constituent et constitueront plus encore demain des forces de l'économie locale et créent l'identité du Pays de Guingamp. Elles sont le support de productions locales (alimentaires et énergétiques), qui servent une consommation locale et de nombreux marchés extérieurs ». Il liste plusieurs orientations à suivre :

- Garantir la préservation des outils et ressources agricoles en particulier le foncier ;
- Développer les activités économiques liées à la mer ;
- Promouvoir la diversification des activités agricoles en se basant sur les atouts et caractéristiques locales ;
- Encourager le développement d'une agriculture favorisant la qualité des milieux naturels et des écosystèmes.

1) Rappel du projet

Le Rapport de présentation établit un *diagnostic* sur les caractéristiques de l'agriculture et sa place dans l'économie du territoire. L'activité agricole occupe une place majeure avec une occupation du territoire de près de 70%.

Zones	Détail des zones	%	Total
Agricoles	A	66,61	68,56
	An	1,75	
	STECAL (Ac, Ae, Agv, As, At, Av, Ay)	0,2	
Naturelles	N	16	27,9
	Na, Nr, Nm et Nf Enjeux environnementaux	11,73	
	STECAL (Nc, Ne, Ns, Nt et Ny)	0,17	
Total			96,56

La consommation de foncier entre 2010 et 2020 met en lumière un ancrage agricole du territoire fort, 19,1% des entreprises sont des exploitations agricoles.

L'eau est la ressource la plus menacée sur le territoire et l'agglomération est classée en Zone Sensible à l'Eutrophisation, cette sensibilité aux pollutions par le phosphore et l'azote impose une vigilance sur les pratiques agricoles.

La consommation d'énergie du territoire est estimée à 18% pour l'agriculture

Dans le monde agricole l'utilisation du gaz (44%) et de l'électricité (28%) occupent une part importante. Près de 50% de la consommation énergétique du secteur agricole est due aux serres.

De ce diagnostic émergent des enjeux pour l'agriculture au regard de l'impact du développement urbain sur l'espace rural, l'activité agricole, les espaces agricoles. *Le PADD* se fixe plusieurs objectifs en matière agricole :

- Maintenir les équilibres du territoire dans les destinations du sol et protéger les grands ensembles naturels et agricoles (Axe1, objectif 1 orientation 3) dans un souci de sobriété foncière ;
- Encourager un système agricole de qualité respectueux de l'environnement et des consommateurs (Axe 2, Objectif 6, orientation 12) au moyen de différents leviers (stratégie foncière, production y compris le développement d'énergies renouvelables, habitat avec logement de fonction, activité annexe à l'exploitation ne devenant pas l'activité principale, contrôle des changements de destination, promotion de l'innovation agricole, sylviculture)

Les règlements littéral et graphique traduisent les objectifs du PADD

Le zonage agricole concerne les terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique (Art. R 151-18 du CU). 2 zonages sont prévus : le zonage A concerne 66,61% du territoire et An (en cas d'enjeux environnementaux forts) couvre 1,75% du territoire. Des dérogations spéciales font l'objet de STECAL classés en 7 catégories (Ac, Ae, Agv, As, At, Av, Ay) ; l'ensemble de ces zones représente 0,2% du territoire.

On observe, au sein des enveloppes urbaines 130 ha protégés de toute urbanisation dans les 10 prochaines années, classés par défaut en A ou N, en très grande majorité sans pratique agricole

Des dispositions réglementaires tendent à ne pas compromettre le fonctionnement des exploitations agricoles et à préserver l'aspect rural. Le règlement permet la réalisation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et deux logements de

fonction sont autorisés. Il encourage la diversification et l'innovation des exploitations agricoles. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux habitations, sont réglementées et limitées pour ne pas bouleverser l'équilibre actuel, les possibilités de changements de destination sont contraintes par la distance à une exploitation agricole pour éviter des conflits d'usage. Le règlement interdit toute construction (sauf certains aménagements légers) dans une bande de 35m aux abords des cours d'eau identifiés. A noter que le règlement de la zone An (secteurs agricoles à forts enjeux naturels) réduit les possibilités de développement des activités agricoles : « dans le respect du tissu environnant, la constructibilité y est limitée aux aménagements légers nécessaires au maintien des activités, permettant un retour à l'état naturel en cas de besoin ».

Les OAP sectorielles tiennent compte des orientations définies par le PADD en matière d'habitat (renouvellement urbain, densification de l'enveloppe urbaine, densité) et de développement économique de manière à limiter les extensions urbaines et maîtriser la consommation d'espace.

Les règles de constructibilité en milieu rural, l'objectif de 12 logements par hectare pour les communes issues du maillage rural, les critères de CD (proximité d'un bâtiment d'élevage) prennent en compte les enjeux de préservation de terres agricoles.

2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA

1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA

La plupart des remarques portent sur des demandes de modification de zonage de parcelles.

* **DM de Bourbriac** : Etre moins contraignant pour les bâtiments transformés en habitation

Réponse de GPA

Cf volet habitat pour les changements de destination

* **DM Guingamp** : Classer la parcelle AN12 en zone agricole

Réponse de GPA

Les enjeux environnementaux (Espace Remarquable au titre de la Loi Littoral, Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Espace Naturel Sensible, ...) et la protection des trames vertes et bleues présents nécessitent le maintien de la zone naturelle.

* **DM Plouec du Trieux** : Classer en zone agricole ou naturelle 25 parcelles (B732 B779...ZK730)

Réponse de GPA

Le tracé des zones urbaines mentionnées respecte les critères de délimitation des enveloppes urbaines et l'application de la Loi Littoral. En cas de présence d'un élément paysager ou environnemental à préserver, une prescription adéquate précise la nécessité de protection dudit élément. Le classement en zone agricole ou naturelle des parcelles mentionnée n'est pas retenu.

* **DM Pont Melvez** : Classer le hameau de Quilliac en zone agricole par équité avec les autres hameaux

Réponse de GPA

Il est rappelé que les zones urbaines identifiées sur les hameaux cités ne sont pas conformes aux critères définis ci-dessus. De ce fait, le déclassement en zone agricole est à prévoir.

* **DM Plouezec** : Préciser le zonage attribué à l'agriculture ou espaces naturels dans les dents creuses, donner la possibilité d'habitats légers ou réversibles et/ou hangars en zone agricole sous réserve d'un lien fort avec la production agricole ou horticole et permettre la construction d'abris précaires pour les animaux ;

Réponse de GPA

- Cf volet habitat pour les dents creuses

- Il sera précisé dans l'article 2 des zones « A », « An », « Al », « N », « Na », « Nf », « Ni » et « Nr » que : « Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols suivants :

° Les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur, notamment économique, le cas échéant, à leur ouverture au public. Leur localisation et leur aspect ne doivent pas dénaturer

le caractère des sites, ne doivent pas compromettre la qualité architecturale et ne doivent pas porter atteinte à la préservation des milieux. Les aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour à l'état naturel. Les éléments pouvant être autorisés sont :

- *Le mobilier d'accueil ou d'information du public ;*
- *Les équipements démontables liés à l'hygiène ou la sécurité ;*
- *Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti identifiés ;*
- *Les aménagements relatifs au bien-être animal (abri et stockage de produits alimentaires), sous réserves d'un abri par unité foncière et qu'il s'agisse d'une construction légère, sans fondations, non close avec une emprise au sol inférieure à 30m² et une hauteur maximale de 3,5m.*

° La réfection de bâtiments existants :

° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Au vu des forts enjeux environnementaux présents dans les zones « An », « Na » et « Nr », la possibilité d'installation d'aménagements légers en lien avec le « bien-être animal » est supprimé.

Les dispositions portant sur les aménagements légers autorisés en zone naturelle sont transposées à la zone agricole, « A ».

* **DM Bégard** : AD81

* **DM Kerfot** : Classer A152 en zone agricole

* **DM Ploumagoar** : Classer les parcelles AL3-4 A1194 A1211 en zone agricole et ZT16 ZT118 ZV147 ZV163 en friche, déclasser les parcelles A1200-203 et A1228 pour les rendre constructibles

Réponse de GPA

Les caractéristiques des sites mentionnés ne correspondent pas à une occupation naturelle. En l'absence de caractéristiques urbaines ou naturelles, le classement en zone agricole est maintenu ou créé.

2. Les avis des PPA et PPC et les réponses de GPA

* **CDPENAF** :

Mentionner les règles de réciprocité des extensions d'habitation préciser que les annexes en zones A et N ne doivent pas créer de logement supplémentaire, limiter les constructions d'annexes à 30m des constructions principales dans les zones agricole et naturelle, préciser que les annexes doivent être accolées dans les communes soumises à la Loi Littoral) ;

* **Chambre d'Agriculture** :

Prendre en compte la consommation foncière 2011-2021 et déduire des objectifs la consommation entre le bilan et la signature du PLUi, prendre en compte le diagnostic agricole réalisé en 2018, (intégrer la charte « Construire en zone agricole dans les Côtes-d'Armor, permettre l'extension des exploitations en limite des éléments paysagers boisés sans prendre en compte les houppiers reprendre les préconisations de « construire en zone agricole dans les cotes d'Armor » classer tous les bâtiments d'exploitation en zone agricole Réduire la protection des cours d'eau à 10m pour les exploitations.

Analyse de la consommation foncière passée : Corriger le PADD 388 ha consommés et pas 430ha / Demande que tous les bâtiments agricoles en activité soient classés en zone A avec une marge de développement autour des bâtiments / le règlement pour les communes soumises à la loi littorale doit être celui applicable aux secteurs agricoles : le règlement de la zone agricole An et Na : Le règlement afférent à ces deux secteurs est plus contraignant que la loi littoral et ne permet pas d'évolution de l'activité. Permettre des extensions tout en respectant la loi littoral.

Limiter les constructions d'annexes à 20m des constructions principales dans les zones agricole et naturelle ;

* **FAPEL 22** :

Revoir les OAP de Plouisy et Ploumagoar pour limiter la fragmentation agricole

Réponse GPA

Non identifiée

*** DDTM :**

L'analyse de la consommation foncière met en évidence que des secteurs prévus à l'urbanisation sont couverts par la PAC, de ce fait des Réflexions devraient être engagées sur la définition d'OAP. L'urbanisation générée par l'agriculture doit être prise en compte.

Il faut analyser la consommation foncière liée à l'agriculture

Réponse GPA

- Consommation foncière

Conformément à la définition nationale de la consommation foncière, est considérée comme consommation l'urbanisation des terrains à vocation agricole et naturelle. De ce fait l'agriculture ne peut pas être considérée comme de la consommation foncière. Il est rappelé que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets définit une échéance calendaire entre les notions de consommation foncière et d'artificialisation des sols.

- Bâtiments et distances

En application de l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, il est ajouté aux dispositions générales du règlement l'article suivant : « *En application de l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, l'implantation et l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations, et réciproquement, doivent respecter une distance de 100 mètres.*

Par dérogation, en cas de constructions existantes, l'implantation et l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations, et réciproquement, peuvent être autorisées, si et seulement si, les nouvelles constructions ne réduisent pas la distance existante. ».

Il est rappelé que les serres agricoles sont assimilées à des exploitations agricoles. Dans ce cadre, les dispositions s'appliquant aux exploitations agricoles doivent être respectées. La Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets est établie autour de la notion de consommation foncière sur la période 2021-2031 et non d'artificialisation des sols.

Les enjeux environnementaux (Espace Remarquable au titre de la Loi Littoral, Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Espace Naturel Sensible, ...) et la protection des trames vertes et bleues présents nécessitent le maintien de la zone naturelle.

- Secteurs PAC

Non identifiée seule mention :

L'ensemble des demandes vont être analysées en tenant compte de la méthodologie portant sur le tracé des zones agricoles et naturelles exposé dans la « *justification des choix* ». Les réponses aux observations concernées sont détaillées ci-dessous.

3. Les observations du public et les réponses de GPA

Approche quantitative : Peu nombreuses (9 dont 1 orale) soit 0,3% de l'ensemble.

Approche spatiale : Begard (3), Gurunhuel (2), Plouézec (2), Paimpol (1) et Plougonver (1)

Approche thématique :

° *L'agriculture en général* (3) : ne pas pouvoir renouveler l'habitat ancien et le mitage par l'éolien sont des freins au maintien des agriculteurs, donner la possibilité aux agriculteurs de s'installer à distance de 150m au moins des bâtiments d'élevage, le PLUi minimise l'impact agricole jamais présenté de façon globale, l'ensemble du territoire est affecté par un déficit de la ressource en eau, la question de l'activité agricole sous serre qui engendre une pollution lumineuse et la part consommée par les élevages sont évoqués).

° *Zonage* (2) :

Une exploitation ostréicole (signalée par la mairie), une exploitation horticole et une pépinière signalent qu'elles se retrouvent en zone N

Signalement que des parcelles avec droits PAC se retrouvent classées en N et des parcelles cultivées en légumes et céréales se retrouvent classées en N

° *Repérage des zones boisées et humides* (3)

Un exploitant signale qu'une parcelle actuellement cultivée en maïs se retrouve pour moitié en zone humide

Un exploitant signale que sa parcelle se trouve classée en zone boisée alors qu'elle a des droits PAC

Un exploitant signale que le classement en Bois classé du fond de parcelle où se trouvent les bâtiments d'exploitation empêche toute évolution de l'exploitation, alors qu'il s'agit de taillis boisé sans valeur.

° *Remarques sur l'impact des serres (3)*

Réponses de GPA

Le PLUi encadre les pratiques agricoles en matière d'urbanisme, il n'a pas vocation à réguler les usages. Les serres agricoles sont assimilées à des exploitations agricoles. Dans ce cadre, les dispositions s'appliquant aux exploitations agricoles doivent être respectées. La Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets est établie autour de la notion de consommation foncière sur la période 2021-2031 et non d'artificialisation des sols.

° D81 : Les caractéristiques des sites mentionnés ne correspondent pas à une occupation naturelle. En l'absence de caractéristiques urbaines ou naturelles, le classement en zone agricole est maintenu ou créé.

° D234 RGU31 : Les enjeux environnementaux (Espace Remarquable au titre de la Loi Littoral, Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Espace Naturel Sensible, ...) et la protection des trames vertes et bleues présents nécessitent le maintien de la zone naturelle.

° D616 Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale et notamment l'application de la Loi Littoral (art L.121-23 du code de l'urbanisme), le site est identifié comme espace remarquable du domaine terrestre. Le déclassement de la zone « Nr » n'est envisageable.

° D119 la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien

° D247 :Après confirmation de la présence d'éléments paysagers remarquables, les éléments protégés sont conservés. Pour rappel, certains espaces sont identifiés comme des landes ou tourbières remarquables nécessitant une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de GPA

° L'enjeu agricole aurait mérité une présentation à part entière. L'analyse de la consommation foncière réalisée met en évidence l'identité agricole du territoire qui est donc à préserver dans la partie sud. Comment cet objectif est-il pris en compte ? Pourquoi ne pas avoir prévu une modulation en fonction du caractère agricole de chaque zone ou commune ? Pourquoi ne pas augmenter la densité dans les parties urbanisées de ces zones ?

Réponse de GPA

Densité et enjeu agricole : La pondération de l'objectif de densité de 20 logements par hectare selon l'armature territoriale, et notamment l'objectif de 12 logements par hectare pour les communes issues du maillage rural prend en compte les enjeux de préservation de terres agricoles mais aussi les modes de vies singuliers

° Les dispositions envisagées afin de permettre et/ou de valoriser le maintien des activités agricoles sur le territoire. La création de plusieurs STECAL à vocation agricole, en zone N, a été plusieurs fois évoquée dans nos permanences. Dans quels cas pensez-vous que cela soit nécessaire ?

Réponse de GPA

Les enjeux environnementaux (Espace Remarquable au titre de la Loi Littoral, Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Espace Naturel Sensible, ...) et la protection des trames vertes et bleues présents nécessitent le maintien de la zone naturelle.

° Quelle stratégie de GPA sur les demandes d'installations d'habitation agricole pour exploitant d'une société GAEC, SCI (nombre de logements de fonctions) ;

Réponse de GPA

La partie changements de destination est traitée dans le thème habitat/logements, ne sont rapportées ici que les dispositions concernant spécifiquement l'agriculture

° **Logements de fonction**

Il est rappelé que le Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale précise que « lorsque la création d'un logement de fonction apparaît nécessaire au bon fonctionnement des activités agricoles, les documents d'urbanisme locaux le permettent dans la limite de deux logements de fonction par site d'exploitation, en accord avec les dispositions de la charte « Construire en zone agricole dans les Côtes-d'Armor ». Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, arrêtée le 2 février 2023 reprend cette disposition dans les zones agricoles.

Tenant compte que la possibilité de construction d'un logement de fonction à proximité d'une exploitation agricole est une mesure exceptionnelle pour permettre la surveillance nécessaire d'un site, les autres dispositions réglementaires limitant la construction de logements de fonction n'ont pas vocation à être revisitées.

° **Distances**

Les bâtiments identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination visant à la création d'un habitat de tiers [...] doivent être situés à plus de 200 mètres d'un bâtiment d'élevage en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 2 ans ». La mention suivante est ajoutée aux dispositions générales à propos des changements de destination : « A ce titre, les demandes de changement de destination situés à moins de 200 mètres d'un bâtiment d'élevage en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 2 ans ne pourront être autorisés. »

° **Annexes :**

Suite aux avis et observations émises, les notions suivantes sont ajoutées :

Dans les zones agricoles et naturelles autorisant les annexes : Les annexes ne peuvent être implantées à plus de 30 mètres de la construction principale pour limiter l'empiètement des activités urbaines en zone agricole ou naturelle ; Conformément aux dispositions prévues pour les extensions, les annexes ne peuvent pas créer de logement supplémentaire ;

Dans les zones agricoles et naturelles autorisant les annexes et soumises à la Loi Littoral : Les annexes doivent être accolée au bâtiment principal.

° **Mentionner l'existence des plans d'épandage, qui peuvent générer des nuisances olfactives**

Réponse de GPA

En application du Schéma de Cohérence Territoriale, « *les documents d'urbanisme locaux limitent les changements de destination visant à la création d'un habitat (non-agriculteur). Les bâtiments identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination visant à la création d'un habitat de tiers [...] doivent être situés à plus de 200 mètres d'un bâtiment d'élevage en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 2 ans* ». La mention suivante est ajoutée aux dispositions générales à propos des changements de destination : « A ce titre, les demandes de changement de destination situés à moins de 200 mètres d'un bâtiment d'élevage en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 2 ans ne pourront être autorisés. »

° La présence de terres agricoles exploitées dans les zones AU et dans les périmètres d'OAP à confronter avec les risques de conflits d'usage.

Réponse de GPA

L'ensemble des demandes vont être analysées en tenant compte de la méthodologie portant sur le tracé des zones agricoles et naturelles exposé dans la « *justification des choix* »

° **Identifier les SAU**

Réponse de GPA

Les informations sur les Surfaces Agricoles Utilisées sera ajoutée au diagnostic selon les données disponibles.

° Quel est le diagnostic agricole réalisé en 2018 cité par la Chambre d'Agriculture. Sera-t-il complété/précisé ?

Réponse de GPA

Lors du lancement de la procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, Guingamp-Paimpol Agglomération a lancé un marché de consultation portant sur un diagnostic agricole. La Chambre d'Agriculture a réalisé le diagnostic pour le compte de l'Agglomération. Les conclusions de ce diagnostic ont permis d'arbitrer certaines dispositions réglementaires, telles que les changements de destination et la proximité d'un bâtiment d'élevage. Cependant, le diagnostic n'a pas vocation d'être intégré au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

4) L'appréciation de la CE sur les enjeux agricoles

A partir du *diagnostic territorial*, la CE constate l'importance de l'agriculture sur le territoire. Cette prégnance de la ruralité se traduit tant par les paysages que par l'activité économique

qu'elle induit en termes de nombre d'exploitations et d'industries agroalimentaires. Ce constat met en lumière les enjeux forts du PLUi : la préservation de l'activité agricole et ses possibilités de diversification, la maîtrise de la consommation du foncier agricole et les règles de constructibilité, le devenir des bâtiments agricoles face au développement de l'urbanisation. Même si un diagnostic a été réalisé son analyse aurait mérité d'être présentée. La CE confirme la remarque émise dans son PVS portant sur l'enjeu agricole qui aurait mérité une présentation à part entière car le territoire est riche d'une agriculture variée avec des signes de reconnaissance (labels, IGP) et des activités liées à la mer. La CE aurait souhaité disposer d'un recensement des sièges d'exploitation et de leur localisation sur un plan afin de vérifier leur classement systématique en zone A comme demandé par la Chambre d'agriculture.

Dans *le PADD* le projet de PLUi consacre 2 objectifs relatifs aux enjeux agricoles mais la CE regrette qu'un point spécifique dédié à l'agriculture en tant qu'activité économique à part entière n'ait pas été identifié.

L'espace est une ressource naturelle non renouvelable et l'enjeu agricole essentiel est la maîtrise de la consommation du foncier. Le premier levier de préservation des espaces agricoles et de l'activité agricole est donc un objectif de « modération de la consommation d'espace » sur le territoire tant pour les opérations à vocation résidentielle qu'à vocation économique. La CE considère que sur ce point de la *sobriété foncière*, le PLUi répond aux objectifs de réduction de la consommation foncière, de constructibilité limitée, d'interdiction de mitage rural. Elle observe que toutes les OAP en extension sont prévues en consommation d'espace agricole et parallèlement un pastillage A en cœur d'îlot en zone urbaine qu'elle regrette et qui devra être justifié. Ce pastillage et le classement de certains fonds de jardin conduisent à une surestimation de la superficie classée en A, supposée assurer la préservation de l'activité agricole, mais parcelles qui ne sont pas véritablement exploitables.

Les dispositions du *règlement littéral et graphique* sont un outil important pour la survie et le développement des activités agricoles : localisation et importance et règles du zonage A, logements de fonction et critères de changement de destination (CD). La CE a noté de nombreuses demandes de diversification des activités agricoles, demandes qui répondent à un des objectifs du PADD : demande de création de gîtes ruraux et gîtes à la ferme, demande de magasins à la ferme et points de vente de produits locaux. Le règlement répond à ces demandes pour les activités liées au siège d'exploitation. Les commerces de détail et de restauration, les locaux destinés à l'accueil d'une clientèle, les activités d'hôtellerie et d'hébergements sont ainsi autorisées en zone A, dans le strict cadre d'une diversification d'une activité agricole pre-existante, à condition que la future activité ne compromette pas l'activité principale et qu'elle soit considérée comme secondaire. Ces mêmes activités situées hors des sièges d'exploitation et destinées à valoriser et à diversifier les activités agricoles sur le territoire nécessiteraient la création d'un STECAL en zone A ou être localisées en zone commerciale.

La CE recommande que les terres porteuses de droits PAC soient prises en compte, vérifiées et intégrées dans le document approuvé, comme demandé par l'Etat.

En conclusion

La CE confirme que l'enjeu agricole aurait mérité une présentation à part entière car le territoire est riche d'une agriculture variée avec des signes de reconnaissance (labels, IGP)

et des activités liées à la mer. Même si un diagnostic a été réalisé son analyse aurait mérité d'être présentée.

L'analyse de la consommation foncière réalisée met en évidence l'identité agricole du territoire qui est donc à préserver en limitant au maximum les OAP en extension sur des terres exploitables.

Les objectifs du PADD de maintenir l'équilibre du territoire et d'encourager un système agricole de qualité correspondent aux enjeux identifiés.

Les dispositions réglementaires et les règles de constructibilité préservent l'activité agricole.

Une volonté de diversification est exprimée (Horticulture- pépinière, gites ruraux, élevage de chevaux, ostréiculture) dénotant un certain dynamisme. La CE recommande d'intégrer la possibilité de prisé en compte de ces demandes dans le règlement.

La CE considère que le classement des parcelles d'une exploitation doit lui permettre de cultiver, exploiter et évoluer sans pour autant impacter des zones ou éléments sensibles. Les demandes portant sur le classement en A ou N pour des terres actuellement cultivées et porteuses éventuellement de droits doivent faire l'objet d'une analyse terrain pour plus de précision.

3.6. Les enjeux environnementaux, paysagers et le cadre de vie

Les objectifs sont :

- Préserver et valoriser la trame verte et bleue ;
- Promouvoir un aménagement urbain qui préserve et valorise la biodiversité, les écosystèmes, les ressources naturelles et les paysages ;
- Concourir à la prévention des pollutions, des risques naturels et technologiques ;
- Concilier développement du territoire et préservation de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol ;
- Promouvoir un cadre et une qualité de vie, en articulant au mieux les espaces urbanisés, naturels et agricoles et en veillant à leurs équilibres respectifs ;
- Préserver la qualité urbaine, architecturale et paysagère.

L'ambition générale du SCoT est d'accroître l'attractivité du Pays de Guingamp. La valorisation de ses vecteurs d'identité, les paysages naturels et patrimoniaux représentent pour cela un atout indéniable. L'objectif « Mieux préparer l'avenir : l'excellence environnementale, clé de voute du développement du territoire » se décline en plusieurs axes : Faire de l'armature verte et bleue un élément structurant pour le développement du territoire, préserver les ressources naturelles supports d'un développement sur le long terme, accélérer la transition énergétique, réduire la vulnérabilité du territoire face aux nuisances et aux risques.

1) Rappel du projet

Le diagnostic fait apparaître les principales caractéristiques du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération est composé de 3 grandes entités paysagères : La côte du Goëlo, le plateau trégorois et le massif armoricain, traversées par les 72 km du Trieux qui parcourt le territoire. Il compte 3 sites Natura 2000, 33 ZNIEFF de type 1, 8 ZNIEFF de type 2, ...) qui représentent 20% du territoire

Le réseau hydrographique de l'agglomération est dense, articulé autour de sept principaux cours d'eau : le Leff, le Jaudy, le Trieux, le Léguer, le Blavet, l'Hyères et l'Aulne. Les cours d'eau du territoire présentent une richesse faunistique et floristique menacée par la densité humaine, les obstacles à l'écoulement, les rejets polluants dans le milieu, les espèces invasives et l'atteinte aux espaces alluviaux.

Les zones humides et les milieux littoraux de par leur richesse et leur diversité (lagunes, vases marines côtières, cordons de galets, falaises littorales, estuaire) ont fait l'objet de diagnostic pour assurer leur protection par rapport aux risques d'urbanisation, de rejets dans le milieu, de sur-fréquentation.

Pour la trame Verte et Bleue, l'agglomération souhaite mettre en valeur comme ligne directrice de son développement le réseau hydrographique (22 095 ha abords de cours d'eau) qui constitue une richesse naturelle qui façonne le territoire. Les zones humides (14 703ha), les boisements (13 590 ha), les landes et tourbières (2 902 ha) et le bocage (9 773 kms haies et talus) constituent des réservoirs complémentaires et éléments facilitateurs pour le déplacement des espèces. Ces espaces peuvent être menacés par des coupes forestières excessives, l'urbanisation et les pratiques sportives. Les espaces dits naturels ont augmenté de 1% suite au délaissement de certains espaces agricoles (283 ha) mais les espaces boisés ont régressé (- 103 ha).

Le territoire dispose d'un littoral de qualité avec des espaces considérés comme remarquable au titre de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme des espaces protégés par le Conservatoire de Littoral. L'Etat initial de l'environnement détaille les grandes unités paysagères, les trames Verte, Bleue et Noire, évoque la Nature en ville, l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels, le traitement des entrées de ville, le paysage, les ressources en eau et énergie puis les risques nuisances et pollution. La notion de trame noire est abordée. Les sources de pollutions lumineuses nocturnes ont été identifiées.

Le PADD met en avant les enjeux environnementaux dans un double objectif de préservation des espaces naturels et de valorisation du territoire. Dès l'axe 1 du PADD l'excellence environnementale est affirmée: « Garantir le maintien des richesses environnementales » et « Valoriser le paysage et le patrimoine » déclinée en orientations qui tendent à « gérer les espaces de biodiversité » tous les espaces naturels diversifiés et remarquables d'un point de vue écologique (espaces naturels littoraux, vallées, sites majeurs, continuités écologiques de la trame verte et bleue) mais aussi les espaces naturels « ordinaires » (boisements, arbres, bocage, zones humides) et la trame noire. Il s'agit également « de l'Armor à l'Argoat de requalifier/valoriser une diversité de paysages » au profit d'une attractivité touristique et résidentielle et d'une image territoriale affirmée. D'autre part l'orientation 13 de l'objectif 6 prévoit de « conforter la sphère maritime », la façade littorale du territoire constituant un élément fort d'attractivité résidentiel, de cadre de vie et d'enjeu économique. L'aménagement urbain doit répondre à ces enjeux. L'orientation 19 « prévoit d'améliorer le traitement paysager des espaces publics et privés », d'assurer une bonne insertion paysagère des projets dans l'environnement, de « préserver les éléments naturels à proximité des espaces urbanisés » (nature en ville). En complément, il fixe comme objectif « d'améliorer

l'aménagement des entrées de ville » et de traiter qualitativement les franges urbaines. En assurant une transition harmonieuse entre espaces ruraux et urbains.

Le zonage intègre les spécificités environnementales. 6 zonages sont prévus : N soit 16% du territoire, Na en cas d'enjeux environnementaux forts, Nr pour les espaces remarquables, Nm pour les espaces maritimes et Nf pour les espaces forestiers soit 11,73% du territoire, et un zonage An (secteurs agricoles à forts enjeux naturels). En Zone N les dérogations spéciales font l'objet de STECAL soit 0,17% du territoire, classés en 5 catégories : Nc, Ne, Ns, Nt et Ny pour encadrer le maintien d'activités ou équipements divers.

Des dispositions réglementaires sont liées aux milieux naturels, au maintien des constructions, au traitement environnemental et paysager des espaces bâtis ou non bâtis. D'autres reprennent l'objectif Eviter Réduire Compenser (ERC) pour les boisements landes tourbières et éléments constitutifs du bocage (haies, talus, fossés) qui ont fait l'objet d'un inventaire.

La protection du réseau hydrique (cours d'eau, zones inondables, zones humides et perméabilité du sol) est bien détaillée : interdiction de toute construction (sauf certains aménagements légers) dans une bande de 10m aux abords des cours d'eau identifiés. Un focus est fait sur l'interdiction des obstacles à l'écoulement et la circulation des poissons migrateurs. L'ensemble des OAP a fait l'objet d'une évaluation en prenant en compte les enjeux environnementaux. Un coefficient de valeur écologique est mis en place pour fixer des obligations inscrites au règlement littéral et réduire l'imperméabilisation des sols.

Au titre de la préservation du littoral, l'ensemble des espaces considérés comme remarquable et les espaces protégés ne font l'objet d'aucun projet d'ouverture à l'urbanisation

2) Les délibérations des communes, les avis des PPA, des PPC et des SAGE, les observations du public et les réponses de GPA

1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA

Belle Isle en Terre : Préciser la cartographie des zones humides sur le plan de zonage général

Réponse de GPA

Pour tenir compte des réelles possibilités de mesures compensatoires, le schéma présent dans la justification des choix [le schéma sera modifié](#). La [représentation des zones humides sur le règlement graphique fera également l'objet d'une modification](#) pour permettre une meilleure lisibilité.

Bredily : Prendre en compte le plan de gestion forestier du château

Réponse GPA

Non identifiée

Callac : Identifier les chemins creux à protéger

Réponse GPA

Cf patrimoine

Guingamp : Supprimer l'élément paysager répertorié du Château des Salles et déjà identifié, classer les parcelles AN 313 -314 en Na

Réponse de GPA

Après confirmation d'erreurs de localisation, le tracé des éléments classés est ajusté, pour tenir compte de la réalité du terrain.

Paimpol : Supprimer l'espace boisé de l'OAP1

Réponse de GPA

Il est rappelé que les secteurs de projet doivent respecter les dispositions générales du règlement, notamment les dispositions portant « *liées aux traitements environnementaux et paysagers des espaces non bâtis et bords des constructions* » et les dispositions spécifiques relatif à la one « Uhe », notamment les dispositions portant sur les

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables prévoyant que « 20% de l'unité foncière dédiée aux surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables est exigée ».

Il est rappelé que le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable n'intègre pas la zone concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Pour tenir compte des évolutions du projet une adaptation de la traduction littérale est nécessaire : « Dans le cadre de la réhabilitation de l'ancien collège de Goas Plat, une mixité de programme entre habitat, services, équipements,..... est à prévoir. Une grande partie des végétaux présents sur site devront être conservés et un travail de végétalisation autour des futures installations est à réaliser afin d'améliorer l'entrée de ville. Une voie permettant de rejoindre l'accès existant sur la parcelle AX171 devra être prévue. Au besoin, d'autres accès pourront être créés. En complément, des liaisons douces peuvent être créées pour améliorer la transversalité du site et l'accessibilité des structures proches. L'urbanisation de la zone peut se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre la réalisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur et de la centralité. »

L'adaptation des orientations d'aménagement littérales nécessite la modification des principes d'aménagement graphique. En ce sens, l'espace naturel et la marge de recul indiqués sont supprimés.

Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est étendu à l'ensemble de la parcelle.

Plouec du Trieux : classer en zone agricole ou naturelle 25 parcelles (B732 B779...ZK730)

Examiner le devenir du site de la carrière dont l'exploitation se termine en 2025

Réponse de GPA

Le tracé des zones urbaines mentionnées respecte les critères de délimitation des enveloppes urbaines et l'application de la Loi Littoral. En cas de présence d'un élément paysager ou environnemental à préserver, une prescription adéquate précise la nécessité de protection dudit élément. Le classement en zone agricole ou naturelle des parcelles mentionnée n'est pas retenu.

Plourivo : Créer une marge de recul sur l'OAP6 pour protéger le caractère naturel du chemin

Réponse de GPA

Compte tenu de l'observation émise, une marge de recul par rapport au à la voie d'accès est à prévoir.

Senven-Léhart : Supprimer les éléments paysagers identifiés sur les parcelles A1126 A1128-31 A1262 et A1336

Réponse de GPA

Après confirmation de l'absence d'éléments paysagers remarquables, les éléments protégés sont supprimés ou confirmés.

Kerfot : Mettre la piste ULM en zone Nt et retirer la parcelle 706 de la zone naturelle, possibilités d'extension si le secteur du Savazou passe de A en N, vérification de la prise en compte des fossés et ruisseaux et impact sur la constructibilité des terrains

Lanloup : Supprimer l'élément paysager parcelle A675 et et les espaces boisés classés du Runiou

Réponse de GPA

Après confirmation de l'absence d'éléments paysagers remarquables, les éléments protégés sont supprimés ou confirmés.

Après confirmation de la présence d'espaces boisés, les éléments classés sont conservés.

Piste ULM Les parcelles sont situées en zone humide

Plouezec : préciser le zonage attribué à l'agriculture ou espaces naturels dans les dents creuses

Réponse GPA

Non identifiée

Ploumagoar : revoir les espaces qui ne sont plus boisés et la ZH de l'OAP5

Réponse GPA

La modification du nom de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sera réalisée. L'analyse de l'emprise de la zone humide sur le périmètre est en cours d'étude. Les conclusions de l'étude seront intégrées au document d'urbanisme.

Après confirmation de l'absence d'éléments paysagers remarquables, les éléments protégés sont supprimés ou confirmés.

Après confirmation d'erreurs de localisation, le tracé des éléments classés est ajusté, pour tenir compte de la réalité du terrain.

2. Les avis des PPA et PPC et les réponses de GPA

MRAE :

Il manque les enjeux, l'évaluation sur l'environnement des choix faits notamment l'impact paysager, l'impact sur les zones Natura 2000 des OAP, l'aspect paysage des communes littorales, le linéaire de ripisylves. Repréciser le zonage Nf, prévoir une OAP paysage, justifier la délimitation des espaces proches du rivage.

Manque de déclinaison TVB qualité et fragilité / évaluation insuffisante des incidences, les risques d'impact et les effets de cumul / comparer les effets environnementaux des scénarios et justifier le choix au regard des enjeux environnementaux / vulnérabilité au changement climatique en prenant en compte l'évolution des impacts : les enjeux du cadre de vie et la protection des espaces boisés

Prévoir des mesures spécifiques sur l'OAP n°2 de Paimpol, renforcer le maintien des haies sur l'OAP n°4 de Ploubazlanec. Préciser les mesures d'accompagnement sur les secteurs d'OAP n°2 de Kerfot, n°1 et 2 de Pabu et n°6 de Plouisy.

Harmoniser le zonage Nf et les zones de boisements présentées dans le PCAET, améliorer l'explication des zones Nf.

Réponse de GPA

Il est rappelé que les zones « Nf » présente dans le Plan Local d'Urbanisme, arrêté le 2 février 2023, définissent les « secteurs naturels liés aux activités sylvicoles avec une gestion spécifique » et non des secteurs boisés tels que présentés dans le Plan Climat-Air-Énergie Territorial.

Améliorer les indicateurs de suivi en termes de préservation des milieux agro-naturels)

Réponse de GPA

Compte tenu de l'observations émise, l'indicateur portant sur l'évolution de la [surface agricole utilisée sera intégrée.](#)

CDNPS : demande un classement en EBC pour les massifs de Penhoat et Beauport . Manque les indicateurs de suivi

Réponse de GPA

En application de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal classe en espace boisé les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs du territoire. Dans une volonté de renaturation des landes originelles sur le massif de Penhoat et de Beauport, Guingamp-Paimpol Agglomération a proposé de protéger les sites uniquement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Compte-tenu de l'avis de la Commission de la Nature, des Paysages et des Sites et des Habitats d'Intérêt Communautaire présents dans ces massifs, il est [proposé de maintenir un classement d'Espace Boisé Classé sur l'ensemble des massifs à l'exception des Habitats d'Intérêt Communautaire identifiés.](#)

DDTM -

Renforcer les dispositions du règlement pour les insertions paysagères

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.

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.

(déclasser les boisements aux abords des voies)

CD préciser les dispositions réglementaires pour les coupes de pin

FAPEL22 Préciser les mesures de protection des berges de rivières. Préciser les mesures de protection des EBC sur Begard Graces Pabu et Pédernec. Préserver les zones naturelles des zones urbaines Pour les carrières vérifier les impacts des ouvertures et les reconversions. Préserver les zones humides et la TVB dans les OAP de Callac Pabu Pledernec Plouisy, Ploumagoar et St Agathon et notamment les abords des cours d'eau sur Lanloup ;

Réponse de GPA

[État Initial de l'Environnement](#)

L'État Initial de l'Environnement va être complété notamment en intégrant une partie sur les « principes et concepts des trames vertes et bleues ». Dans ce cadre, il sera précisé que « Les approches en matière de trame verte et bleue font référence à la discipline de l'écologie du paysage. Le principe est de protéger non seulement les milieux naturels remarquables, mais aussi la nature plus ordinaire qui les met en relation au travers de continuités écologiques. Les réservoirs écologiques (forêt, bois, landes, tourbières, zones humides, ...) et les corridors écologiques (haies, bocages, cours d'eau, ...) permettent aux espèces de se maintenir durablement sur le territoire. Elles peuvent ainsi y vivre, se reproduire et se déplacer. Cependant, plusieurs types de

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

perturbations compromettent ces continuités et conduisent à la rupture ou à la disparition des zones de connexion biologique et des corridors. Même si les milieux naturels sont pris en compte et protégés, leur avenir et leur richesse faunistique et floristiques sont affaiblis voire compromis en cas de destruction d'un corridor. Ces ruptures touchent essentiellement les petits animaux qui ont besoin de milieux différents dans l'année et dont la distance de migration est faible. Par exemple, le crapaud, qui a besoin d'un point d'eau lors de la période de reproduction, ont besoin de boisements le reste du temps. La disparition d'un de ces éléments condamne l'espèce. Parmi les types de perturbations qui compromettent les continuités écologiques, le « remembrement » agricole, l'installation d'infrastructures routières et l'urbanisation sont les plus fréquentes. ».

Les modifications engendrées par le remembrement agricole, l'installation d'une infrastructure routière ou par l'urbanisation seront développées ainsi que les réservoirs de biodiversité (Réseau Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Espace Naturel Sensible, Espace Naturel Remarquable. Une présentation de la faune et flore remarquables est également intégrée à la présentation avec un focus sur les mammifères, les oiseaux marins nicheurs, les reptiles et les amphibiens, les poissons migrateurs et les invertébrés.

L'analyse de la Trame Verte et Bleue est réalisée à l'échelle du périmètre de Guingamp-Paimpol Agglomération.

Pollution lumineuse

Au vu du niveau d'analyse requis pour établir un plan contre la pollution lumineuse, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal n'est pas en capacités actuelles d'intégrer ces éléments. Une évolution du document est à prévoir

Il est rappelé que les éléments paysagers correspondent aux « ensemble des éléments végétaux nécessitant une protection spéciale, et non pris en compte dans le classement des espaces boisés classés sont identifiés en tant qu'éléments paysagers spécifiques. À ce titre, les landes et tourbières, d'intérêt communautaire ou non, les forêts ouvertes de plus de 1 000m², les forêts fermées faisant l'objet d'un déclassement, les haies et talus et les arbres remarquables isolés sont répertoriés. Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ces éléments sont protégés. ».

En cas d'erreur matérielle ou de remise en cause du classement émis lors de l'enquête publique, le détail des explications sont présentés ci-dessous

Espaces boisés

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal classe en espace boisé les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs du territoire. Dans une volonté de renaturation des landes originelles sur le massif de Penhoat et de Beauport, Guingamp-Paimpol Agglomération a proposé de protéger les sites uniquement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Compte-tenu de l'avis de la Commission de la Nature, des Paysages et des Sites et des Habitats d'Intérêt Communautaire présents dans ces massifs, il est proposé de maintenir un classement d'Espace Boisé Classé sur l'ensemble des massifs à l'exception des Habitats d'Intérêt Communautaire identifiés.

Au même titre, il est proposé de déclasser la zone de Saint-Maudez de Plourac'h.

Runiou : Après confirmation de la présence d'espaces boisés, les éléments classés sont conservés.

Classement de la Lande de Supplice et du site de Kerlouët :

Après confirmation de la présence d'éléments paysagers remarquables, les éléments protégés sont conservés. Pour rappel, certains espaces sont identifiés comme des landes ou tourbières remarquables nécessitant une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Espaces non soumis à un espace boisé classé.

- Il est rappelé que les dispositions règlementaires, arrêtées le 2 février 2023, précise « qu'en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments de paysage des espaces boisés identifiés, pour des motifs d'ordre écologique, sont à préserver. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme, à l'exception des situations d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes, la sécurité du système électrique et de communication ou la sécurité en termes de transport. Les travaux d'entretien courant et d'exploitation périodique (taille de formation, élagage, recépage, balivage, éclaircies), qui n'ont pas pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme. [...] ».

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

- Cette disposition ne peut être étendue à des espaces non identifiés, en cas d'inventaire complémentaire une évolution du document est à prévoir.

Boisements de l'OAP n°1 de Plouëc-du-Trieux. Après confirmation de l'absence d'éléments paysagers remarquables, les éléments protégés sont supprimés ou confirmés.

Coupe de pin et protection des espaces

Il est rappelé que les dispositions réglementaires, arrêtées le 2 février 2023, précise « *qu'en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments de paysage des espaces boisés identifiés, pour des motifs d'ordre écologique, sont à préserver. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme, à l'exception des situations d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes, la sécurité du système électrique et de communication ou la sécurité en termes de transport. Les travaux d'entretien courant et d'exploitation périodique (taille de formation, élagage, recépage, balivage, éclaircies), qui n'ont pas pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme. [...] ».*

Cette disposition ne peut être étendu à des espaces non identifiés, en cas d'inventaire complémentaire une évolution du document est à prévoir.

OAP

Compte tenu des observations et avis émis, des études complémentaires sur les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation ont été mandatés. Les résultats seront intégrés dans le document d'urbanisme avant son approbation.

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté le 2 février 2023 sont compatibles avec les dispositions prévues dans les quatre Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau applicables sur le territoire. A ce titre, aucune disposition complémentaire est ajoutée. Dans le cas où, un Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau prévoit des dispositions supplémentaires, spécifique à son territoire, le porteur de projet pourra « être accompagné par l'agglomération et les services des SAGE lors de la définition et la mise en œuvre des mesures de compensation », comme indiqué dans le document.

Il est rappelé que l'ensemble des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'une « analyse croisée d'impact sur l'environnement ». Compte tenu des observations, il sera mentionné que l'ensemble des sites Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, ..., sont exclus du tableau de synthèse en l'absence d'impact.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 de Paimpol sera consolidée au vu des éléments présents dans le règlement graphique et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 de Ploubazlanec fera mention des mesures compensatoires envisagées.

3. Les observations du public et les réponses de GPA

Concernant la TVB

D603-604-605-606 - 550 : décliner les enjeux de la Trame Verte et Bleue par commune, intégrer des dispositions contre les pollutions lumineuses: complément sur la TVB, prise en compte de la pollution lumineuse, C142 (ZN114), RD265 : Suppression EBC et boisement,

RD501 (Runiou) Prise en compte

RD140 (D358), RD154 (AE64), RD234 (AT6), RD606 (AS60). RD642 : Mise à jour

RD150 (D560), RD156 (D560), RD241 (YC50), RD242 (YC50), RD339 (A108).

C142, D265 : Après confirmation de la présence d'espaces boisés, les éléments classés sont conservés.

D140 D154 D234 D606 : Après confirmation d'erreurs de localisation, le tracé des éléments classés est ajusté, pour tenir compte de la réalité du terrain.

RD150 (D560), RD156 (D560), RD241 (YC50), RD242 (YC50), RD339 (A108). Après confirmation de l'absence d'éléments paysagers remarquables, les éléments protégés sont supprimés ou confirmés.

Concernant le Bocage

C83 : constate des suppressions liées à la pression des communes,

RD483 : intégrer une notion d'entrée de champs, préciser le vocabulaire,

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

RD527 : questionne la protection du bocage,

RD636 : interdire tout travaux dans les zones à enjeux, cartographier le linéaire protégé, obliger la compensation du bocage à hauteur de 200% et dans les corridors fragmentés,

RD642 : mentionner les éléments bocages protégés dans le règlement, préciser que les mesures compensatoires sont à réaliser dans les corridors et réservoirs fragmentées.

[Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour ambition de protéger l'ensemble des haies et talus remarquables en application de l'article L.151-23 du code l'urbanisme. A ce titre, le bocage identifié est protégé au même titre que les boisements et landes remarquables.](#)

RD642 : améliorer la lisibilité du bocage protégé,

[La représentation graphique des éléments sera réétudiée pour permettre une meilleure lisibilité](#)

C141 (YB54), C148 (YB54), D501 (A675), D649 (C1378).

[Après confirmation de la présence d'éléments paysagers remarquables, les éléments protégés sont conservés ou ajoutés.](#)

D483 D642 : ajouter une liste d'essence à privilégier.

[Les quatre Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau ne font pas mentions d'essence à privilégier en cas de mesures compensatoires. Il est rappelé qu'une autorisation d'urbanisme ne peut s'appuyer sur le type d'essence. A ce titre, les observations ne peuvent être intégrées](#)

Concernant les cours d'eau

D483 : améliorer la représentation graphique.

[La représentation des cours d'eau sur le règlement graphique fera l'objet d'une modification pour permettre une meilleure lisibilité.](#)

RD483 : supprimer le recul de 35 mètres pour les exploitations, prévoir une bande de protection dans les fonds de vallées, mise à jour des cours d'eau.

RD636 : étendre la bande à 25 mètres et 50 mètres, supprimer la protection dans les zones urbaines, intégrer l'inventaire de la Préfecture.

[Cf réponse aux questions CE](#)

Concernant les zones humides

RD483 : améliorer la représentation graphique.

RD642 : modification du schéma des mesures compensatoires présenté dans la justification des choix.

C83 : constate des suppressions liées à la pression des communes.

C105 (ZL49), RD2 (H97), RD20 (ZS75), RD206 (B918), RD483 : demander à chaque porteur de projet de s'assurer de l'absence de zone humide.

RD636 : établir une bande d'inconstructibilité de 35 mètres autour des zones humides, faire apparaître les zones humides sur le règlement graphique), RD642 (mise à jour des zones humides, préciser la non exhaustivité des zones humides.

[Cf réponse aux questions CE](#)

D642 : informations complémentaires sur l'OAP n°1 et 2 de Plougonver et n°4 de Louargat.

D483 : préciser que la destruction des zones humides est interdite, hors dérogations prévues dans les règles du SAGE.

RD642 : préciser que la destruction des zones humides est interdite, hors dérogations prévues dans les règles du SAGE.

[Cf questions PPA](#)

4. Les observations des Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau applicables sur le territoire (SAGE) et les réponses de GPA

Le SAGE baie de Lannion (D642) a donné un avis suite à la réunion du bureau du 16 mars 2023 réunissant en InterCLE les 2 SAGE Argoat Trégor Goelo et SAGE baie de Lannion.

Cet avis favorable souligne les objectifs adaptés aux enjeux de la gestion de l'eau, de la protection des milieux et aquatiques et du bocage du PLUi mais émet les réserves suivantes :

- fournir dans la justification des choix l'analyse évoquée démontrant l'adéquation entre le développement des territoires et la capacité d'assainissement d'une part les volumes d'eau disponibles d'autre part
- renforcer le règlement du PLUi en matière de gestion intégrée des eaux pluviales d'économies d'eau et de rédaction d'artificialisation des sols et la protection du bocage
- intégrer dans le règlement graphique l'inventaire des cours d'eau de la préfecture 22, l'inventaire des zones humides, l'atlas des zones inondables et les linéaires de bocage issu de mesures compensatoires
- identifier dans l'article 5 du règlement les exceptions prévues pour la création d'obstacles
- revoir les règles de distance aux cours d'eau selon les activités dans le respect de la réglementation
- intégrer la règle du SAGE par rapport aux zones humides
- modification de la figure 19 modification des choix
- vérification de l'absence de ZH pour les OAP 1et2 de Plougouven, 2 de Loc Envel et 4 de Louargat
- mettre en annexe une liste d'essences végétales locales prenant en compte l'évolution climatique
- pour la production énergétique que le bois issu du bocage provienne d'une gestion durable

Le SAGE Argoat-Trégor-Goëlo a donné un avis daté du 7 avril 2023. Il souligne l'ambition du projet mais émet des réserves et demande des compléments :

- Prise en compte du changement climatique et prévisions d'adaptation

Réponse GPA

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté le 2 février 2023 sont compatibles avec les dispositions prévues dans les quatre Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau applicables sur le territoire. A ce titre, aucune disposition complémentaire est ajoutée. Dans le cas où, un Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau prévoit des dispositions supplémentaires, spécifique à son territoire, le porteur de projet pourra « être accompagné par l'agglomération et les services des SAGE lors de la définition et la mise en œuvre des mesures de compensation », comme indiqué dans le document.

EAU PLUVIALE : Il est rappelé que les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, arrêté le 2 février 2023, précise que : « Les eaux pluviales doivent être gérées au niveau de l'opération ou du projet ». Dans ce cadre, il est jugé que les dispositions répondent aux observations émises. Le code de l'urbanisme ne permet pas d'instruire une demande d'autorisation sur les éléments proposés. Il est rappelé que les futures constructions doivent respecter les normes thermiques et autres dispositions prévues dans le code de la construction et de l'habitation indépendamment d'un document d'urbanisme.

Compte tenu des observations émises, la dérogation concernant « le débit de fuite [...] à 20L/s/ha » est supprimée.

Il est rappelé que les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, arrêtée le 2 février 2023, intègre les dispositions de l'article L.171-4-1 du code de l'urbanisme introduit par la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Les observations émises mentionnent des initiatives au-delà du cadre réglementaire prévu dans le code de l'urbanisme, notamment en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme. A ce titre, les observations ne peuvent pas être intégrées.

VOLUME D'EAU : Les données actuellement disponibles ne permettent pas d'apporter une analyse complète à ce stade. Des études Hydrologie, Milieux, Usages et Climat sont en cours au niveau des Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau, leurs conclusions et leurs conséquences seront intégrées dans le document d'urbanisme. Il est rappelé que Guingamp-Paimpol Agglomération n'est pas compétente en matière de gestion des eaux pluviales.

CARTOGRAPHIE : Pour tenir compte des réelles possibilités de mesures compensatoires, le schéma présent dans la justification des choix sera modifié. La représentation des zones humides sur le règlement graphique fera également l'objet d'une modification pour permettre une meilleure lisibilité. La représentation des cours d'eau sur le règlement graphique fera l'objet d'une modification pour permettre une meilleure lisibilité

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

ZONE HUMIDE : Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte les inventaires de zones humides fournis par les Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau. Avant son approbation, le document d'urbanisme intégrera les dernières mises à jours. Après l'approbation, des mises à jours régulières sont à prévoir pour tenir compte de l'évolution des inventaires. La représentation des zones humides sur le règlement graphique fera également l'objet d'une modification pour permettre une meilleure lisibilité. Compte tenu des observations et avis émis, des études complémentaires sur les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation ont été mandatés. Les résultats seront intégrés dans le document d'urbanisme avant son approbation.

COURS D'EAU: En application du Schéma de Cohérence Territorial, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal « identifie les cours d'eau et définit des bandes inconstructibles le long des berges (lorsque ces dernières ne sont pas déjà bâties), choisies au regard d'enjeux de continuité écologique, de qualité de l'eau et de la prévention des risques ». Au vu de la marge d'erreur des données existante, Guingamp-Paimpol Agglomération a souhaité conditionner la bande d'inconstructibilité « aux travaux ayant pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés ». Considérant les risques plus importants, la bande de surveillance est élargie à 35 mètres pour les exploitations. Des mises à jour de la donnée seront intégrées partiellement avant l'approbation du document et au fil de l'évolution de la donnée. Les imprécisions existantes ne permettent pas d'introduire une protection des fonds de vallée, incarnant les cours d'eau initiaux.

ASSAINISSEMENT : Il est rappelé que les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme intercommunale, arrêtée le 2 février 2023, précise que :

- « Les eaux pluviales doivent être gérées au niveau de l'opération ou du projet ».

- « Les terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur assurant le prétraitement, le traitement et l'évacuation des effluents traités et s'assurant de l'acceptabilité du milieu ».

Dans ce cadre, il est jugé que les dispositions répondent aux observations émises.

CAPACITE EPURATOIRE : Compte tenu des observations émises, il sera précisé dans l'État Initiale de l'Environnement « qu'il existe 49 stations d'épuration réparties sur l'ensemble du territoire pour une capacité de 150 096 équivalents habitants. La station d'épuration de Grâce, avec une capacité de 73 300 équivalent habitant permet de traiter la majorité des rejets issue des entreprises agro-alimentaires sur le territoire. 20 stations d'épuration présentent une non-conformité générale. Si les équipements sont conformes, un défaut de performance est souvent à relever. La porosité du réseau, créant une surcharge de volume a traité est la principale cause des débordements sur le milieu naturel. »

Compte tenu des observations émises, il sera précisé dans les dispositions générales que « Les constructions nécessitant une alimentation en eau doivent être raccordées, en tenant compte de ces capacités, en souterrain, au réseau public ». Compte tenu de l'observations émise, les indicateurs suivants seront ajoutés : Capacité épuratoire nominale globale en équivalent habitant, nombre de pics d'alerte, superficie du territoire soumis à un schéma d'assainissement, nombre de schémas des eaux usées.

ELEMENT PAYSAGER : L'identification des boisements à préserver intègre les boisements remarquables, non soumis à un Espace Boisé Classé et aux landes identifiés. L'analyse de ces entités a été réalisées par photo-interprétation et étude terrain. Compte tenu des écarts potentiels entre références cadastrales et photo-satellite, des ajustements du tracé sont à réaliser.

Il est rappelé que les dispositions réglementaires, arrêtées le 2 février 2023, précise « qu'en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments de paysage des espaces boisés identifiés, pour des motifs d'ordre écologique, sont à préserver. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme, à l'exception des situations d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes, la sécurité du système électrique et de communication ou la sécurité en termes de transport. Cette disposition ne peut être étendu à des espaces non identifiés, en cas d'inventaire complémentaire une évolution du document est à prévoir.

ZONE URBAINE : Le tracé des zones urbaines mentionnées respecte les critères de délimitation des enveloppes urbaines et l'application de la Loi Littoral. En cas de présence d'un élément paysager ou environnemental à préserver, une prescription adéquate précise la nécessité de protection dudit élément. Le classement en zone agricole ou naturelle des parcelles mentionnée n'est pas retenu.

BOCAGE : La représentation graphique des éléments sera réétudiée pour permettre une meilleure lisibilité. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour ambition de protéger l'ensemble des haies et talus remarquables en application de l'article L.151-23 du code l'urbanisme. A ce titre, le bocage identifié est protégé au même titre que les boisements et landes remarquables.

Il est rappelé que les dispositions réglementaires portant sur les « éléments boisés paysagers » précise que « Les travaux d'entretien courant et d'exploitation périodique (taille de formation, élagage, recépage, balivage, éclaircies), qui n'ont pas pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme. ». Dans ce cadre la gestion des haies et bois énergie est rendue possible. Les quatre Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau ne font pas mentions d'essence à privilégier en cas de mesures compensatoires. Il est rappelé qu'une autorisation d'urbanisme ne peut s'appuyer sur le type d'essence. A ce titre, les observations ne peuvent être intégrées.

ENTREE DE CHAMPS : Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour ambition de protéger l'ensemble des haies et talus remarquables en application de l'article L.151-23 du code l'urbanisme. A ce titre, le bocage identifié est protégé au même titre que les boisements et landes remarquables.

Il est rappelé que les dispositions réglementaires portant sur les « éléments boisés paysagers » précise que « Les travaux d'entretien courant et d'exploitation périodique (taille de formation, élagage, recépage, balivage, éclaircies), qui n'ont pas pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme. ». Dans ce cadre la gestion des haies et bois énergie est rendue possible.

ESSENCES: Les quatre Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau ne font pas mentions d'essence à privilégier en cas de mesures compensatoires. Il est rappelé qu'une autorisation d'urbanisme ne peut s'appuyer sur le type d'essence. A ce titre, les observations ne peuvent être intégrées.

3) Les questions de la CE dans le procès-verbal et les réponses de GPA

- Sur quels critères ont été définis les zones boisées et éléments de paysage à conserver, éléments parfois remis en cause durant l'enquête (arbustes plantés par eux-mêmes ou des taillis de fond de parcelle).
 - Quelle stratégie de GPA sur le rôle de gestion des haies et bois énergie par le monde agricole à préciser.
 - Justifier la disposition réglementaire interdisant pour les exploitations agricoles de construire à moins de 35m des cours d'eau ;
 - Préciser les modalités de repérage et les critères retenus concernant le classement des zones humides ;
- Quelle est votre position pour compléter le dossier ?

Réponse GPA

Classement des espaces boisés

Les espaces boisés classés correspondent aux « forêts fermées de plus de 1 000m² et représentant un couvert végétal supérieur à 50%, conformément à la méthodologie d'identification du SCoT du Pays de Guingamp, ont fait l'objet d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). Par dérogation, un espace présentant les deux caractéristiques décrites ci-avant, peut faire l'objet d'un simple classement au titre de la Loi Paysage ou d'aucun classement, si et seulement si, un plan de gestion garanti une protection suffisante du boisement. Conformément à l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, les espaces boisés significatifs, situés sur une commune littorale ou estuarienne, ne peuvent pas faire l'objet de la présente dérogation. ».

L'identification des boisements à préserver intègre les boisements remarquables, non soumis à un Espace Boisé Classé et aux landes identifiés. L'analyse de ces entités a été réalisée par photo-interprétation et étude terrain. Compte tenu des écarts potentiels entre références cadastrales et photo-satellite, des ajustements du tracé sont à réaliser.

Les éléments paysagers

Il est rappelé que les éléments paysagers correspondent aux « ensemble des éléments végétaux nécessitant une protection spéciale, et non pris en compte dans le classement des espaces boisés classés sont identifiés en tant qu'éléments paysagers spécifiques. À ce titre, les landes et tourbières, d'intérêt communautaire ou non, les forêts ouvertes de plus de 1 000m², les forêts fermées faisant l'objet d'un déclassement, les haies et talus et les

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

arbres remarquables isolés sont répertoriés. Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ces éléments sont protégés. ».

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour ambition de protéger l'ensemble des haies et talus remarquables en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. A ce titre, le bocage identifié est protégé au même titre que les boisements et landes remarquables.

Il est rappelé que les dispositions règlementaires portant sur les « *éléments boisés paysagers* » précise que « *Les travaux d'entretien courant et d'exploitation périodique (taille de formation, élagage, recépage, balivage, éclaircies), qui n'ont pas pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme.* ».

Dans ce cadre la gestion des haies et bois énergie est rendue possible.

Les cours d'eau

En application du Schéma de Cohérence Territorial, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal « *identifie les cours d'eau et définissent des bandes inconstructibles le long des berges (lorsque ces dernières ne sont pas déjà bâties), choisies au regard d'enjeux de continuité écologique, de qualité de l'eau et de la prévention des risques* ». Au vu de la marge d'erreur des données existante, Guingamp-Paimpol Agglomération a souhaité conditionner la bande d'inconstructibilité « *aux travaux ayant pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés* ». Considérant les risques plus importants, la *bande de surveillance est élargie à 35 mètres* pour les exploitations. Des *mises à jour de la donnée seront intégrées* partiellement avant l'approbation du document et au fil de l'évolution de la donnée. Les imprécisions existantes ne permettent pas d'introduire une protection des fonds de vallée, incarnant les cours d'eau initiaux.

Les zones humides

Pour tenir compte des réelles possibilités de mesures compensatoires, le schéma présent dans la justification des choix *le schéma sera modifié. La représentation des zones humides sur le règlement graphique fera également l'objet d'une modification* pour permettre une meilleure lisibilité.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte les inventaires de zones humides fournis par les Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau. Avant son approbation, le *document d'urbanisme intégrera les dernières mises à jour.* Après l'approbation des mises à jours régulières sont à prévoir pour tenir compte de l'évolution des inventaires.

Il est précisé que l'article L.151-23 du code de l'urbanisme permet aux documents d'urbanisme « *d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques* ». A ce titre, il *ne peut être demandé aux porteurs de projet de réaliser des études complémentaires, ni même d'élargir la prescription sans fondements.*

Compte tenu des observations et avis émis, des études complémentaires sur les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation ont été mandatés. Les résultats seront intégrés dans le document d'urbanisme avant son approbation.

4) L'appréciation de la CE

La CE apprécie que l'excellence environnementale constitue le *premier objectif du PADD* et soit un enjeu fort du développement du territoire et de son urbanisation. La sauvegarde de la biodiversité et du paysage qui crée l'identité de ce territoire, la valorisation des atouts naturels existants, l'intégration des opérations d'aménagement permettent de développer l'attractivité de l'agglomération et d'offrir un bon cadre de vie aux habitants.

Dans le *rapport de présentation*, le contexte environnemental et paysager a été globalement bien décrit. Pour autant, la CE estime que, au-delà du diagnostic et de la présentation de la situation, les éléments de paysage constitutifs et caractéristiques de ce territoire ont été insuffisamment analysés qu'il s'agisse des espaces ruraux (éléments paysagers, espaces boisés, bocage) ou littoraux pour permettre de définir correctement les enjeux, leur fonction écologique et biologique. Le littoral qui est une des richesses du territoire aurait pu faire l'objet d'une étude ciblée.

La CE observe que l'analyse du contexte environnemental a essentiellement débouché sur la mise en évidence de diverses sensibilités ou fragilités environnementales et sur la mise en

évidence d'enjeux forts en faveur du maintien et de la protection de cet environnement. Elle aurait aimé voir ces analyses déboucher sur un plan paysage, qui aurait mieux permis d'intégrer la présence humaine, son habitat, les équipements qui lui sont nécessaires dans ce contexte paysager, et en caractérisant les différents espaces paysagers, de décliner davantage les prescriptions règlementaires dans le règlement littéral. La CE prend note que les éléments de l'Atlas départemental paysager en cours par le département seront intégrés dès sa réalisation.

La CE regrette que certains éléments patrimoniaux comme les chemins creux et les haies sur talus n'aient pas été plus complètement recensés alors qu'ils sont aussi des éléments importants pour la biodiversité ne soient pas suffisamment pris en compte. La CE recommande que la valorisation de l'entretien des haies et boisements soit encouragée dans les ambitions du PLUi en lien avec le PCAET. La CE souhaite attirer l'attention de GPA sur la continuité de la Trame verte et Bleue qui est l'un des axes du SCoT et qui n'est pas évoquée. Seule est mise en avant dans les critères de choix « sa préservation ». Dans son MER, GPA présente les principes qui seront repris pour la TVB « L'Etat initial de l'Environnement va être complété notamment en intégrant une partie sur les « principes et concepts des trames vertes et bleues ». Il sera précisé que « Les approches en matière de trame verte et bleue font référence à la discipline de l'écologie du paysage ». Mais la CE aurait aimé un engagement sur une analyse concrète du territoire pour que les continuités écologiques existantes ou manquantes soient détectés en fonction de la faune et flore remarquables présentes. Au-delà de la présentation de la situation cet exercice aurait permis de définir les enjeux

La CE note l'engagement de GPA dans son MER de répondre favorablement aux observations de la population, des SAGE, de la MRAe et de l'Etat : de « compléter l'État Initial de l'Environnement en intégrant une partie sur les « principes et concepts des trames vertes et bleues » et de réaliser des ajustements du tracé pour les espaces boisés compte tenu des écarts potentiels entre références cadastrales et photo-satellite » d'apporter des « compléments sur les modifications engendrées par le remembrement agricole, l'installation d'une infrastructure routière ou par l'urbanisation, les réservoirs de biodiversité, la faune et la flore ». La CE note que, concernant certains éléments de l'environnement, en réponse à l'avis de la Commission de la Nature, des Paysages et des Sites et suite aux demandes des élus et de la population GPA s'est engagé à « maintenir un classement d'Espace Boisé Classé sur l'ensemble des massifs à l'exception des Habitats d'Intérêt Communautaire identifiés, de revoir le classement ou la mise en valeur de certains éléments, après vérification et contrôle » et pour affiner compte tenu des écarts potentiels entre références cadastrales et photo-satellite, des ajustements du tracé sont à réaliser. La CE note également l'engagement de GPA dans son MER de compléter les documents « La représentation des cours d'eau et des zones humides sur le règlement graphique fera l'objet d'une modification pour permettre une meilleure lisibilité » et de prévoir des inventaires complémentaires (coupe de pins, pollutions lumineuses). La CE regrette que l'impact du changement climatique et les fragilités engendrées sur les éléments naturels soient insuffisamment analysés.

La CE observe la volonté de GPA de prendre en compte les enjeux environnementaux dans les OAP par une analyse croisée des différents critères. Mais elle regrette que les prescriptions environnementales des différentes OAP soient lacunaires et la démarche ERC insuffisante. La CE note que GPA a pris en compte les demandes de critères environnementaux plus stricts relatifs aux OAP « Compte tenu des observations et avis émis, des études complémentaires sur les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation ont été mandatés. Les résultats seront intégrés dans le document d'urbanisme avant son approbation ». Les modifications demandées par les communes portant sur l'OAP 1 de Paimpol, OAP6 de Plourivo sont prises

en compte. La CE note l'engagement de GPA dans son MER de réaliser des « études complémentaires sur les OAP4 Paimpol, OAP2 Ploubazlanec qui seront intégrées dans le document approuvé.

La CE aurait aimé que la notion de « Nature en ville » soit abordée de façon plus précise pour répondre aux orientations du PADD, en proposant un état initial qui aurait permis d'analyser les manques et besoins lors des opérations d'aménagement (OAP).

Concernant *le règlement* la CE apprécie que dans les espaces naturels classés en A et N, la constructibilité soit limitée voire interdite selon les destinations, et que dans les STECAL l'extension limitée des constructions préexistantes et les constructions strictement nécessaires à l'activité déclarée sont les seules constructibilités permises.

Les STECAL prévus empiétant sur les espaces agricoles et naturels, la CE souhaite que leur implantation soit justifiée par l'absence d'autre solution, les dispositions réglementaires doivent les limiter.

Concernant les éléments repérés sur les planches du *règlement graphique*, la CE note l'engagement de GPA, exprimé dans son MER « La représentation des cours d'eau, des zones humides et du bocage sur le règlement graphique feront l'objet d'une modification pour permettre une meilleure lisibilité », et « d'ajuster les éléments de paysage, les espaces boisés classés, risque de pollution lumineuse, coupe de pins,... en fonction des inventaires ou diagnostics complémentaires qui seront effectués »

La CE regrette que les SAGE, en raison de leur rôle pour la gestion des milieux, ne se soient pas exprimés lors de l'élaboration du projet, ni directement durant l'enquête et que la réunion inter SAGE n'ait pas fait l'objet d'une déposition commune. GPA a pris en compte les 2 contributions déposées « Des études Hydrologie, Milieux, Usages et Climat sont en cours au niveau des Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau, leurs conclusions et leurs conséquences seront intégrées dans le document d'urbanisme. il sera précisé dans les dispositions générales que « Les constructions nécessitant une alimentation en eau doivent être raccordées, en tenant compte de ces capacités, en souterrain, au réseau public ».

Pour permettre *le suivi et l'évaluation*, GPA précise dans son MER que « les indicateurs suivants seront ajoutés : Capacité épuratoire nominale globale en équivalent habitant, nombre de pics d'alerte, superficie du territoire soumis à un schéma d'assainissement, nombre de schémas des eaux usées » et que « l'indicateur portant sur l'évolution de la surface agricole utilisée sera intégrée ».

La CE suggère que la valorisation de l'entretien des haies et boisements soit encouragée dans les ambitions du PLUi en lien avec le PCAET. Ce point est traité dans la partie transition énergétique

En conclusion,

La CE apprécie que les enjeux environnementaux constituent le 1^{er} axe du PADD. Elle aurait cependant souhaité que les enjeux liés au littoral soient mieux identifiés.

La CE estime que le travail de *diagnostic* est globalement satisfaisant en dépit de certains manques que GPA s'est engagé à compléter, sur la base des observations reçues, des avis des PPA et des DM, en fonction des informations disponibles et de l'avancement des études en cours. En revanche l'analyse du diagnostic fait défaut et aurait permis de donner des éléments pour vérifier la cohérence des mesures à mettre en place afin d'assurer et maintenir une continuité de la Trame verte et Bleue, une meilleure prise en compte du littoral et de l'impact attendu du changement climatique. La CE a noté que des compléments seront apportés concernant certains éléments (chemins creux, haies sur talus..)

et un état des lieux de la « nature en Ville » qui permettrait de mettre en place une politique plus adaptée. La CE suggère que la valorisation de l'entretien des haies et boisements soit encouragée.

La CE considère que les *règlements*, littéral et graphique, sont cohérents avec les enjeux identifiés et apprécie qu'ils soient ajustés suite aux observations reçues.

3.7. Les enjeux patrimoniaux

Les objectifs sont :

- Pourvoir à la protection, à la conservation et à la restauration du patrimoine bâti et culturel
- Préserver la qualité urbaine, architecturale et paysagère

L'ambition générale du *SCoT* est d'accroître l'attractivité du Pays de Guingamp. La valorisation de ses vecteurs d'identité ...représente pour cela un atout indéniable.

L'ensemble de ces éléments, qu'ils soient culturels ou physiques, sont porteurs d'attractivité et leur préservation ainsi que leur mise en valeur sont encouragées par le SCoT : Mettre en valeur les paysages et le patrimoine (naturel, culturel et bâti) emblématiques, marqueurs de l'identité du territoire

1) Rappel du projet

L'histoire du territoire qui s'étend des premiers peuples du paléolithique à nos jours est présente à travers les Sites Patrimoniaux Remarquables, les Monuments Historiques, le patrimoine vernaculaire plus commun mais aussi les sites archéologiques : Trois sites (Guingamp, Paimpol, Pontrieux) ont fait l'objet d'une protection apparentée aux Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), 150 édifices ou éléments sont classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques sur le territoire

L'objectif 2 du *PADD* « valoriser le paysage et le patrimoine éléments uniques du territoire » se décline en 2 orientations : « De l'Argoat à L'Armor une diversité de paysages à requalifier » et « Le patrimoine historique et architectural vecteur d'identité ». Cela tend à mettre en valeur les sites remarquables et le patrimoine architectural exceptionnel et aussi à identifier et préserver les éléments du patrimoine bâti et vernaculaire non protégé identitaire du territoire.

Cette protection passe par une *réglementation* adéquate au maintien et à l'évolution du patrimoine.

- Des *servitudes d'utilité publique* sont mises en place (SPR Guingamp, Paimpol, Pontrieux ; Monuments historiques, Monuments ou espaces naturels remarquables ou sensibles ainsi que les sites classés ou inscrits)
- Une information est faite sur les *zones de présomption archéologique*
- Le *règlement graphique* identifie les éléments protégés par le code de l'urbanisme : patrimoine bâti, éléments paysagers classés ou protégés au titre des trames verte et bleue (cours d'eau protégés et leurs bandes de protection, zones humides, espaces boisés classés, éléments de paysage), linéaire bocager.
- Le *règlement littéral* affiche l'ambition de préserver les bâtiments, édifices ou aménagements singuliers répertoriés, éléments considérés comme indispensables pour

construire une identité commune et les transmettre aux futures générations. Le règlement organise une application stricte des dispositions réglementaires et contient diverses dispositions de manière à ce que les nouvelles constructions viennent s'insérer harmonieusement dans leur environnement patrimonial. A cette fin le règlement identifie plusieurs zones dans lesquelles les prescriptions sont renforcées (Uha : Zone de centre-ville historique ; Uhf : Hameau ; Nr : espaces terrestres remarquables, Na : espaces naturels classés.

Les *changements de destination* (CD) sont conditionnés à la qualité patrimoniale ou architecturale du bâti agricole.

L'ensemble des OAP a fait l'objet d'une évaluation en prenant en compte les éléments patrimoniaux. Des dispositions réglementaires sont prises sur la protection de l'existant et sur l'insertion architecturale et paysagère des projets. Pour une protection du patrimoine paysager, les sites Natura 2000, les Espaces Naturels Remarquables, les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), type 1 et 2, les Espaces Naturels Sensibles, ne font l'objet d'aucune OAP, à l'exception d'une seule, sur Plouezec, où l'identification de l'enjeu se traduit par la cristallisation de l'aspect naturel des parcelles mentionnées.

2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA

1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA

Belle Isle en Terre :

Retirer l'église B624, ajouter CastelMond B755 Mairie B1454 Halles B1259 Chapelle C249 Lavoirs B890 B900 B1027 Et près de A947 bâtiments B188

Quemper-Guezennec :

Supprimer le moulin Bescond et Kerlouet de l'inventaire du patrimoine

Squiffiec :

Identifier le manoir de Kertanguy comme patrimoine remarquable

Mousteru :

Mentionner tous les sites protégés de la commune

Plouisy :

Compléter l'inventaire du patrimoine

D530 mairie de Bulat-Pestivien D640 maire de Plouisy D316 maire de Quemper Guezennec

Réponse de GPA

Des éléments patrimoniaux complémentaires pourront être identifiés dès lors qu'ils ont été mentionnés dans le cadre de l'enquête publique

La demande de déclassement de l'église de Belle-Isle-en-Terre est retenue en raison des désordres structurels qu'elle présente. La demande de déclassement du Manoir de Kerlouet et du Moulin de Bescond n'est pas retenue.

Dans un souci d'harmonisation de l'inventaire à l'échelle de l'agglomération, les lavoirs dits "communs" ne sont pas identifiés à l'inventaire, à ce titre les demandes des communes de Moustéru et Belle-Isle-en-Terre (B890, B900, B947, B1027) ne sont pas retenues. La demande de la commune de Plouisy ne précise pas les édifices à prendre en compte, elle ne peut pas être retenue.

Saint Agathon:

Créer une OAP sur la protection du patrimoine naturel

Réponse de GPA

La collectivité prend acte des observations en lien avec l'inventaire du patrimoine qui pourront être versées à la réflexion lors d'une évolution future du document d'urbanisme.

Callac :

Inventorier l'ensemble des chemins creux.

Réponse de GPA

La collectivité prend acte de cette observation qui pourra être versée à la réflexion lors d'une [évolution future du document d'urbanisme](#).

2. Les avis des PPA et des PPC et les réponses de GPA

MRAe :

Préciser les enjeux liés à la préservation des paysages et Réaliser une OAP thématique sur le paysage

Réponse de GPA

Guingamp-Paimpol Agglomération ne dispose pas d'atlas paysager à l'échelon communal et intercommunal. C'est pourquoi, dans le cadre de l'élaboration du PLUi cette thématique n'a pas été abordée. Le département a élaboré un Atlas des Paysages à l'échelle départementale en cours d'approbation, fixant des orientations par unité paysagère à l'échelle de chaque agglomération. A la suite de ces travaux, une réflexion plus fine portant sur les enjeux des paysages emblématiques du territoire pourrait être menée et venir alimenter les réflexions portant sur les paysages emblématiques, l'intégration des zones économiques et le développement éolien. La collectivité prend acte de cette observation qui pourra être versée à la réflexion lors d'une [évolution future du document d'urbanisme](#).

Etat :

Repérer les typologies de constructions identitaires du territoire et permettre leur évolution dans le respect de leurs caractéristiques ; Mettre en valeur les éléments identitaires non protégés au titre des Monuments historiques tel que l'ensemble hospitalier de Bégard ou les ensembles urbains patrimoniaux.

Réponse de GPA

Des éléments patrimoniaux complémentaires pourront être identifiés dès lors qu'ils ont été mentionnés dans le cadre de l'enquête publique [ou](#) par voie de modification du document, sur la base des résultats du schéma du tourisme et des loisirs, et des campagnes d'inventaire complémentaires réalisées par les communes ou l'agglomération.

Le premier niveau d'inventaire intégré au PLUi pourra faire l'objet de compléments dans le cadre des futures évolutions du document. Guingamp-Paimpol Agglomération est favorable à l'identification des éléments identitaires non protégés au titre des Monuments historiques tel que l'ensemble hospitalier de Bégard et des éléments patrimoniaux mentionnés dans les contributions déposées lors de l'enquête publique. (La réponse apportée aux demandes de [changement de destination](#) présentant un intérêt patrimonial figure dans la partie du mémoire en réponse se référant à cette disposition).

Préservation du patrimoine architectural et paysager : le PADD fait état d'un souhait de préservation du patrimoine architectural ; néanmoins, aucune disposition ne se traduit d'un point de vue réglementaire. Cette absence de règle interdit toute maîtrise du développement des futures architectures. De même, concernant les enjeux paysagers, aucun des objectifs ne se traduit dans le règlement littéral.

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-Paimpol Agglomération (articles 6,16,17,18,19,21) ;

Dans l'état initial de l'environnement, le recensement du patrimoine vernaculaire est très lacunaire. Le recensement du bâti repéré est également insuffisamment renseigné et doit être complété pour nourrir la règle dans le sens de sa préservation et sa transformation.

Réponse de GPA

Un inventaire des éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale urbaine et paysagère a été réalisé à l'échelle de chaque commune. La population et des associations de protection du patrimoine ont également été invités à contribuer à la réalisation de cet inventaire. Seuls les éléments présentant un intérêt patrimonial, un bon niveau de conservation ou une singularité historique ou architecturale, et qui ne font pas déjà l'objet d'une

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

protection au titre des monuments historiques, ont été retenus. Au regard de l'hétérogénéité des informations collectées, seuls les édifices soumis à demande d'autorisation d'urbanisme en cas de travaux, figurent à l'inventaire intégré au règlement graphique, sous la forme d'un symbole. Il comprend les édifices d'intérêt tels que les chapelles, manoirs, habitations, corps-de-ferme et édifice du patrimoine rural comprenant notamment des moulins ; abbayes, églises, chapelles et autres édifices religieux participant grandement à la structuration de l'urbanisation de nos villes, villages, quartiers ou hameaux ; édifices ou structures secondaires de l'époque féodale ; les infrastructures civiles telles que les écoles ; les infrastructure ferroviaire, portuaire.

Les édifices ne faisant pas l'objet de travaux soumis à demande d'autorisation d'urbanisme ne font pas l'objet d'une protection au titre du PLUi (mottes féodales, tumulus, ...). Ces éléments peuvent être protégés au titre de l'archéologie préventive dont les secteurs à enjeux figurent en annexe du document (ZPPA - Zone de Présomption de Prescription Archéologique).

La collectivité prend acte des observations en lien avec l'inventaire du patrimoine qui pourront être versées à la réflexion lors d'une évolution future du document d'urbanisme.

Au titre de la politique tourisme, dont la compétence relève de l'agglomération, un bilan annuel de fréquentation des sites touristiques majeurs et de l'attractivité de l'agglomération est réalisé. L'agglomération a engagé l'élaboration d'un schéma du tourisme et des loisirs, dont les travaux sont en cours. Les éléments issus des résultats de ces enquêtes a permis d'orienter les choix de l'agglomération concernant les demandes de STECAL hébergement touristique et l'aménagement des lieux touristiques majeurs de l'agglomération (Embarcadère de l'Arcouest, Abbaye de Beauport, Vallée des Saints, La roche Jagu, les Sites patrimoniaux et naturels emblématiques tels que les espaces naturels, Loc Envel, Pontrieux, ...). L'accès et la fréquentation des sites majeurs a été jugée adaptée aux usages observés. Les sites nécessitant des aménagements spécifiques font l'objet de STECAL ou d'OAP pour permettre leur mise en œuvre. Pour favoriser l'émergence de projets individuels et/ou structurants, l'agglomération propose un accompagnement aux porteurs de projet dans le cadre des missions de la Direction Tourisme, Culture et Sport.

Dans l'état initial de l'environnement, le recensement du patrimoine vernaculaire est très lacunaire. Le recensement du bâti repéré est également insuffisamment renseigné et doit être complété pour nourrir la règle dans le sens de sa préservation et sa transformation.

Réponse de GPA

La définition de règles plus précises permettant de maîtriser l'évolution du bâti existant et les futures architectures doit s'appuyer sur l'identification d'ensemble urbains à préserver au regard de leur intérêt patrimonial. La collectivité prend acte de cette observation qui pourra être versée à la réflexion lors d'une évolution future du document d'urbanisme.

Les cahiers des charges établis dans le cadre des Labels Petites Cités de Caractère ou Communes du Patrimoine Rural pourront venir alimenter la réflexion, pour l'écriture de règles. A ce stade, il est proposé de ne pas annexer ces documents au PLUi.

ABF :

Éléments lacunaires concernant :

- Rapport de présentation Etat initial de l'environnement : recensement du patrimoine vernaculaire lacunaire. Manque inventaire. Manque modalités réglementaires de la préservation du patrimoine et paysager.

- OAP Envisager une OAP « Patrimoine » pour intégrer les orientations des projets dans le tissu ancien existant. Celles de Paimpol (n°2 à 8, n°1 vigilance sur son intégration), Guingamp et Pontrieux doivent être conformes aux règlements des SPR. Etudier les densités dans leur contexte spécifique environnant.

Ploubazlanec : réflexion globale sur l'aménagement du secteur de l'Arcouest, en partie en site inscrit et classé (surfréquentation et qualités paysagères) au niveau de l'embarcadère, stationnements, flux, parkings intégration paysagère, voie douce sur Paimpol.

- Règlement Préciser dans le règlement les enjeux du territoire identifier dans le RP.

Compléter pour un développement structuré du territoire GPA et conserver son identité :

a.6 (éléments bâtis identifiés), règle trop générale. Préciser les éléments. Aborder la rénovation et les possibilités d'extension.

a 16 (implantation des constructions) considérer le contexte.

- a 17 (hauteur) règles particulières par zonage
- a 18 (façades) recherche de qualité est trop générale. Développer par secteur.
- a 19 (toiture) trop général. Développer par secteur.
- a 21 (énergie et ressource) compléter les dispositifs d'énergies renouvelables selon l'âge du bâti.

Secteur Uah

- a 4-1(emprise au sol) en fonction du tissu existant
- a 4-2 (hauteurs) compléter pour un développement cohérent et intégré des futures constructions (gabarit, niveaux,...)

Compléter les a. 5 et 6 sur le traitement paysager et la qualité architecturale sans report à la règle générale.

- Annexes, quelques correctifs :

MH classés (Guingamp), MH inscrits (Guingamp, Paimpol, Pontrieux, Plourivo). Les localiser précisément. Corrections sur la liste. Recensement du bâti incomplet. Règlement trop général. A compléter selon les objectifs du PADD.

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.

Réponse de GPA

Le premier niveau d'inventaire intégré au PLUi pourra faire l'objet de compléments dans le cadre des futures évolutions du document. Guingamp-Paimpol Agglomération est favorable à l'identification des éléments identitaires non protégés au titre des Monuments historiques tel que l'ensemble hospitalier de Bégard et des éléments patrimoniaux mentionnés dans les contributions déposées lors de l'enquête publique. (La réponse apportée aux demandes de changement de destination présentant un intérêt patrimonial figure dans la partie du mémoire en réponse se référant à cette disposition).

Au regard des éléments dont dispose l'agglomération à ce stade, l'élaboration d'une OAP Patrimoine portant sur le patrimoine architectural, urbain, paysager et naturel n'est pas envisagée. Les enjeux patrimoniaux des communes de Bulat Pestivien, Loc-Envel, Paimpol, Plouëc-du-Trieux, Pontrieux et Saint-Servais sont identifiés au titre des OAP centralités ou sectorielles, dans un objectif de maîtrise de l'évolution du bâti existant et de prise en compte des enjeux d'insertion des nouvelles constructions au sein de ces ensembles.

La collectivité prend acte des observations en lien avec l'inventaire du patrimoine qui pourront être versées à la réflexion lors d'une évolution future du document d'urbanisme.

DRAC Avis du service régional de l'archéologie :

Les zones de protection demandées au titre de l'archéologie ne sont pas intégrées aux documents graphiques du PLUi. La présentation de ces zones est insuffisante dans le rapport de présentation. Aucun règlement portant sur le patrimoine archéologique n'est retranscrit dans le PLUi.

Réponse de GPA

L'état initial de l'environnement mentionne l'existence des Zones de Présomption de Prescription Archéologiques. Ces dernières figurent en annexe du document, Livre II – informations complémentaires Volume 1 (p179) et Volume 2 (Atlas des informations complémentaires). Les classements intervenus depuis septembre 2022 pourront être pris en compte à l'approbation du PLUi.

Les mesures de protection des Zones de Présomption de Prescription Archéologiques (ZPPA) seront complétées dans le règlement littéral du PLUi.

3. Les observations du public et les réponses de GPA

- C91 - D212 (Manoir de Kertanguy),
- D316 (Manoir de Kerlouet), D375 D 425 C533.

Réponse de GPA

Des éléments patrimoniaux complémentaires pourront être identifiés dès lors qu'ils ont été mentionnés dans le cadre de l'enquête publique ou par voie de modification du document, sur la base des résultats du schéma du tourisme et des loisirs, et des campagnes d'inventaire complémentaires réalisées par les communes ou l'agglomération.

Le premier niveau d'inventaire intégré au PLUi pourra faire l'objet de compléments dans le cadre des futures évolutions du document. Guingamp-Paimpol Agglomération est favorable à l'identification des éléments identitaires non protégés au titre des Monuments historiques tel que l'ensemble hospitalier de Bégard et des éléments patrimoniaux mentionnés dans les contributions déposées lors de l'enquête publique. (La réponse apportée aux demandes de changement de destination présentant un intérêt patrimonial figure dans la partie du mémoire en réponse se référant à cette disposition).

D375 Moulin à protéger

Réponse de GPA

La demande RD375 ne permet pas de juger de l'intérêt et du niveau de conservation du bâti, de ce fait elle n'est pas retenue.

D420, D530, D534 : intégrer le cahier de prescriptions architecturales par le label des communes du patrimoine rural.

Réponse de GPA

Les cahiers des charges établis dans le cadre des Labels Petites Cités de Caractère ou Communes du Patrimoine Rural pourront venir alimenter la réflexion, pour l'écriture de règles. A ce stade, il est proposé de ne pas annexer ces documents au PLUi.

D505 D556 butte féodale

Le secteur présente des enjeux modérés. La demande de suppression du secteur n'est pas retenue. Dans le cas d'un projet de renouvellement et/ou d'extension, il faudra veiller à respecter les principes paysager et patrimoniaux, ainsi que les recommandations associées mentionnées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

RPO7 signalement de bâtiments à classer

Pas de réponse identifiée

3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de GPA

Préciser la méthode d'inventaire des éléments de patrimoine et sur quels critères ils ont été retenus ? ;

Il semble incomplet tant au niveau historique (comme la butte féodale ou le patrimoine rural souvent évoqué) qu'au niveau architectural ?

Un bilan de *fréquentation touristique* des sites a-t-il été fait (périodes, fréquence, type d'hébergement, mode de transport...) ? Un bilan de la fréquentation touristique donnerait des éléments sur la pertinence des projets : Vallée des saints, ER pour un parking proche du littoral....

Réponse de GPA

Cf ci-dessus

Envisagez-vous des OAP patrimoine ?

Réponse de GPA

L'accès et la fréquentation des sites majeurs a été jugée adaptée aux usages observés. Les sites nécessitant des aménagements spécifiques font l'objet de STECAL ou d'OAP pour permettre leur mise en œuvre. Pour favoriser l'émergence de projets individuels et/ou structurants, l'agglomération propose un accompagnement aux porteurs de projet dans le cadre des missions de la Direction Tourisme, Culture et Sport.

Quelle est la stratégie de Guingamp-Paimpol Agglomération pour mettre en valeur certains atouts du territoire implantés au sein de secteurs présentant des enjeux environnementaux très significatifs (vallées, cours d'eau, forêts...) ?

Il manque un recensement des paysages emblématiques ou à préserver. Sur quelles bases allez-vous vous appuyer pour prendre en compte ces éléments dans les projets que ce soit les OAP activités ou les projets éoliens

Réponse de GPA

Guingamp-Paimpol Agglomération ne dispose pas d'atlas paysager à l'échelon communal et intercommunal.

C'est pourquoi, dans le cadre de l'élaboration du PLUi cette thématique n'a pas été abordée. Le département a élaboré un Atlas des Paysages à l'échelle départementale en cours d'approbation, fixant des orientations par unité paysagère à l'échelle de chaque agglomération. A la suite de ces travaux, une réflexion plus fine portant sur les enjeux des paysages emblématiques du territoire pourrait être menée et venir alimenter les réflexions portant sur les paysages emblématiques, l'intégration des zones économiques et le développement éolien. La collectivité prend acte de cette observation qui pourra être versée à la réflexion lors d'une [évolution future du document d'urbanisme](#).

Comment comptez-vous procéder pour corriger les oublis ou erreurs de classement ? ;

Quelle est la position de Guingamp-Paimpol Agglomération sur les projets présentés dans les contributions : Four à Chaux, musée-forge et site d'accueil sur le GR. Un accompagnement est-il prévu pour favoriser ces projets tout en veillant à la protection du milieu ?

Des éléments patrimoniaux complémentaires pourront être identifiés dès lors qu'ils ont été mentionnés dans le cadre de l'enquête publique ou par voie de modification du document, sur la base des résultats du schéma du tourisme et des loisirs, et des campagnes d'inventaire complémentaires réalisées par les communes ou l'agglomération.

Réponse de GPA

Le premier niveau d'inventaire intégré au PLUi pourra faire l'objet de compléments dans le cadre des futures évolutions du document. Guingamp-Paimpol Agglomération est favorable à l'identification des éléments identitaires non protégés au titre des Monuments historiques tel que l'ensemble hospitalier de Bégard et des éléments patrimoniaux mentionnés dans les contributions déposées lors de l'enquête publique. (La réponse apportée aux demandes de changement de destination présentant un intérêt patrimonial figure dans la partie du mémoire en réponse se référant à cette disposition).

Un inventaire des éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale urbaine et paysagère a été réalisé à l'échelle de chaque commune. La population et des associations de protection du patrimoine ont également été invités à contribuer à la réalisation de cet inventaire. Seuls les éléments présentant un intérêt patrimonial, un bon niveau de conservation ou une singularité historique ou architecturale, et qui ne font pas déjà l'objet d'une protection au titre des monuments historiques, ont été retenus. Au regard de l'hétérogénéité des informations collectées, seuls les édifices soumis à demande d'autorisation d'urbanisme en cas de travaux, figurent à l'inventaire intégré au règlement graphique, sous la forme d'un symbole. Il comprend les édifices d'intérêt tels que les chapelles, manoirs, habitations, corps-de-ferme et édifice du patrimoine rural comprenant notamment des moulins ; abbayes, églises, chapelles et autres édifices religieux participant grandement à la structuration de l'urbanisation de nos villes, villages, quartiers ou hameaux ; édifices ou structures secondaires de l'époque féodale ; les infrastructures civiles telles que les écoles ; les infrastructures ferroviaires, portuaires.

Les modalités de rénovation énergétique du patrimoine ou des constructions existantes ne sont pas précisées.

Réponse de GPA

La collectivité prend acte de la demande de précision des modalités de rénovation énergétique du bâti existant. Cette observation pourra être versée à la réflexion lors d'une [évolution future du document d'urbanisme](#), à l'appui d'une étude portant sur les techniques d'isolation respectueuses des principes de construction des principales morphologies urbaines du territoire.

En application du PLUi, l'isolation des murs des bâtiments patrimoniaux ou des constructions existantes devra respecter l'article 18 des dispositions générales « *Par leur nature, leurs proportions, leur composition, le choix des matériaux ou des couleurs, les façades doivent présenter une cohérence architecturale du bâti et assurer la cohérence urbaine, en s'harmonisant dans le tissu urbain environnant.* ». Les modalités de rénovation énergétique des toitures sont encadrées à l'article 21 des dispositions générales. En application de ces principes, l'isolation thermique par l'extérieur pourra faire l'objet de recommandations lorsque les constructions existantes, dans l'environnement immédiat, présentent des matériaux de même nature.

4) L'appréciation de la CE

Le PADD prévoit de cultiver les identités locales et consolider l'attractivité du territoire par la prise en compte de son patrimoine, l'identification, la préservation et la valorisation.

Un inventaire des éléments du patrimoine a été réalisé à l'échelle de chaque commune. La population et des associations de protection du patrimoine ont également été invitées à contribuer à la réalisation de cet inventaire. La CE note l'engagement de GPA de revoir le

premier niveau d'inventaire et d'apporter des compléments, des éléments patrimoniaux pourront être identifiés dès lors qu'ils ont été mentionnés dans le cadre de l'enquête publique.

« La collectivité prend acte des observations en lien avec l'inventaire du patrimoine qui pourront être versées à la réflexion lors d'une évolution future du document d'urbanisme », « les classements intervenus depuis septembre 2022 pourront être pris en compte à l'approbation du PLUi ». Mais pour autant GPA n'envisage pas « l'élaboration d'une OAP Patrimoine portant sur le patrimoine architectural, urbain, paysager et naturel » comme recommandé par l'ABF.

Concernant le *patrimoine paysager* la CE regrette une prise en compte insuffisante. Seule la protection des trames vertes et bleues et l'atlas des paysages sont abordés. Il faudrait préciser comment est définie l'identité patrimoniale d'un site pour pouvoir la prendre en compte. GPA rappelle dans son MER que « Le département a élaboré un Atlas des Paysages à l'échelle départementale en cours d'approbation, fixant des orientations par unité paysagère à l'échelle de chaque agglomération ». La CE recommande de mener une réflexion dans les meilleurs délais pour alimenter en particulier les critères de choix pour les projets envisagés sur le territoire, notamment pour l'éolien, et considère satisfaisant l'accompagnement proposé par l'agglomération aux porteurs de projet. La CE comprend que l'agglomération pour ce premier PLUi ne puisse examiner et conclure sur l'ensemble des demandes, par exemple intégrer le cahier de prescriptions architecturales édité par le Label des Communes du Patrimoine Rural mais note avec intérêt qu'elle prévoit de revoir toutes les demandes lors d'une révision du document notamment pour les éléments du patrimoine et les paysages emblématiques.

La CE note que la protection du patrimoine et de son identité est renforcée par les dispositions réglementaires littérales et par les critères retenus pour les changements de destination des bâtiments agricoles et elle estime que leur mention au règlement graphiques viendra sensibiliser le public à la prise en compte de ces protections.

En conclusion,

Le PADD, dans son axe 1 sur l'excellence environnementale, vise la protection de l'eau comme « un milieu à protéger, une richesse à partager » dans le respect du SCoT.

La CE apprécie cette orientation mais considère que la gestion des eaux, sous tous ses aspects, est insuffisamment déclinée par rapport aux enjeux actuels de raréfaction de la ressource.

La gestion de l'eau potable est abordée sous l'angle de la production, mais insuffisamment évaluée au niveau quantitatif et qualitatif sous l'angle de l'impact de l'urbanisation (habitat et activités) et de l'évolution attendue du tourisme. La situation de la collecte et du traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales ont bien été prises en compte. Mais la CE regrette que des indicateurs adaptés et pertinents n'aient pas été prévus pour suivre l'ajustement entre la demande en eau potable notamment en période estivale et la capacité de la ressource et de ses équipements de gestion (schémas directeurs).

La CE apprécie les engagements pris par GPA pour prendre en compte les enjeux liés aux capacités limitées de la ressource en eau et des réseaux et ouvrages pour les nouveaux projets ainsi que les conséquences du changement climatique. Mais elle considère que les alertes régulières sur le niveau des nappes, sur des inondations lors d'épisodes de pluies violentes ou sur des défaut de fonctionnement des stations d'épuration justifient que des dispositions soient présentées dans le PLUi soumis à l'approbation. La CE est consciente que pour affiner les mesures prises, le résultat des études en cours doit être connu. Dans

l'attente d'une révision ou modification, la CE souhaite cependant que, pour tout projet d'urbanisation ou d'aménagement, les indicateurs correspondants aux enjeux liés à la gestion des eaux potables, usées et pluviales soient intégrés et pris en compte pour statuer.

3.8. Les enjeux de mobilité et de déplacements

1) Rappel du projet

Le Diagnostic montre que le territoire bénéficie d'une offre de transport ferroviaire significative, de car, d'une route nationale (RN12) et 4 routes départementales importantes. Ce réseau de transport est utilisé pour des déplacements pendulaires puisque 2 actifs sur 3 ne travaillent pas dans leur lieu de résidence.

Cependant les déplacements restent majoritairement liés à l'utilisation de la voiture individuelle, même si 4 aires de co-voiturage existent. Le stationnement qu'il soit individuel ou collectif semble suffisant sauf ponctuellement sur le littoral ou dans les sites touristiques. Guingamp-Paimpol Agglomération ne dispose pas d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU). Le chapitre Transport et mobilité propose 11 cartes présentant le réseau de divers modes de transport, les parkings relais et les sites de stationnement

Les objectifs sont de permettre la mobilité et les échanges avec l'extérieur de l'agglomération, améliorer les conditions d'accessibilité à l'emploi aux commerces et aux services, faciliter le recours aux modes de déplacement alternatifs à l'usage de la voiture

Le PADD se fixe comme principe d'aménagement de « renforcer l'attractivité et l'accessibilité du territoire » (orientation 9). A cette fin l'accessibilité pour tous (interne et externe) est un élément majeur. Il souligne ainsi la nécessité de « renforcer les portes d'entrée ferroviaires du territoire » (PEM), de « renforcer la porte d'entrée maritime de l'agglomération » et de « s'appuyer sur le réseau viaire », portes d'entrée complémentaires sur le territoire. Il se fixe aussi comme objectif de « conforter le fonctionnement du territoire par le renforcement des centralités » et « d'orienter l'Agglomération vers un territoire de proximité », en rapprochant l'habitat, les services et les activités, en améliorant les conditions de déplacements, l'organisation de transports multimodaux, le renforcement d'aires de stationnements (orientation 16), de « garantir le bon fonctionnement de l'armature territoriale », et à cette fin, de « favoriser les déplacements doux et planifier l'offre de transports en commun ».

Le PLUi intègre des *dispositions réglementaires* en terme de stationnement motorisé et vélo pour chaque type de construction afin d'encourager la pratique du vélo :

Les règles définissent un nombre minimal de places de stationnement à réaliser pour toutes nouvelles constructions afin d'éviter une obstruction des places de stationnement situées sur l'espace et précisent les modalités de réalisation pour le stationnement automobile et le stationnement vélo. Dans une optique d'optimisation du foncier, la mutualisation de places de stationnement est rendue possible et les exigences sont réduites dans des cas particuliers (dispositifs de recharge adaptés, stationnement réservés aux véhicules propres en auto-partage)

Les dispositions réglementaires imposent aussi la gestion du stationnement vélos dans les constructions et opérations diverses, avec un niveau d'exigence relevé s'il s'agit d'équipements et services recevant du public

Le projet compte 110 *emplacements réservés (ER)*, répartis sur 22 communes. Une grande majorité est dédiée à des projets d'aménagement de voirie communales (aménagements de carrefours, aménagements de voiries comportant probablement des aménagements de pistes cyclables, aires de stationnement diverses et parkings, ...). Le dossier ne précise pas le contenu de ces emplacements réservés.

Une quarantaine d'OAP « *équipements* » ou *mixtes* comprennent la réalisation de nouvelles voies de desserte, de liaisons douces interquartier ou en liaison avec les équipements voisins, et de parkings/poches de stationnement. Toutes les OAP « *Habitat* » contiennent également des orientations concernant les accès, et la plupart contiennent également des orientations en terme de stationnement et de liaisons douces.

2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA

1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA

Kerfot :

Préciser pour l'OAP2 les dispositions relatives au stationnement

Réponse de GPA

L'observation émise, portant sur le trafic ne nécessite pas de réponse particulière.

Runan :

Modifier la marge de recul le long de la D8

Réponse de GPA

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux emprises publiques sont ajoutées : « En application des articles L.111-6, L.111-7 et L.111-8 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites dans les marges de recul identifiées sur le règlement graphique. Par dérogation, l'interdiction ne s'applique pas pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public et aux infrastructures de production d'énergie solaire. A titre dérogatoire, les changements de destination, les réfection ou l'extension des constructions existantes peuvent être autorisées. ».

Il est souligné le fait que l'article L.111-6 du code de l'urbanisme mentionne la notion « *d'espace urbanisés des communes* » et non de la notion « *d'agglomération* » au sens du code de la route.

2. Les avis des PPA et PPC et les réponses de GPA

MRAE :

Développer les enjeux de la mobilité notamment les autres modes que l'autosolisme, préciser les liaisons douces et les stationnements vélo. Manque les indicateurs de suivi. Prendre en compte le dossier départemental des risques majeurs et la vulnérabilité au changement climatique en prenant en compte l'évolution des impacts .

Réponse de GPA

Il est proposé de retenir l'observation et d'ajouter dans les critères d'évaluation du document à 3 ans, l'évolution du nombre de liaisons de transport en communs, la prise en compte de la longueur du réseau de transport collectif, le nombre d'arrêt en transport en commun, le linéaire d'itinéraire doux et l'évolution de la part modale de chaque mode de transport dans les déplacements « *domicile-travail* ».

Etat :

Le stationnement pour les commerces doit être modéré(art L111-19 CU)

CD 22 :

Prendre en compte certaines précisions à apporter sur le réseau routier départemental

SNCF :

Prendre en compte la spécificité du réseau

La CE n'a pas trouvé de réponse à ces questions dans le MR

FAPEL22 :

Préciser les mesures pour favoriser le vélo. Prévoir des mesures d'encadrement du stationnement à Plouezec

Réponse de GPA

L'agglomération dispose de données sur les modes de déplacements induits par la fréquentation touristique du territoire. Toutefois, ces derniers ne permettent pas d'anticiper les besoins de parking ou de points intermodaux. Des réflexions ou projets sont à l'étude pour réaménager l'offre de stationnement et l'accès par tous les modes de transport aux abords des sites touristiques majeurs (Vallée des Saints, embarcadère de l'Arcouest, Abbaye de Beauport) et les pointes de Plouézec. L'agglomération n'a pas connaissance d'autres projets en cours. Ces derniers pourront être intégrés au PLUi par voie de modification du document afin de programmer la création d'emplacements réservés.

3. Les observations du public et les réponses de GPA

D 17 regrette le manque de prise en compte du vélo

Réponse de GPA

La volonté de développer les mobilités douces, se traduit également à travers les dispositions réglementaires qui imposent la réalisation de places de stationnement vélo afin de rendre facilement accessibles les stationnements dédiés (rez-de-chaussée, 1^{er} sous-sol, ...) et ainsi favoriser le développement de ce mode de déplacements. Les dispositions sont adaptées au regard des destinations et sous-destinations. Un focus sur les équipements et services recevant du public est effectué.

D8 : manque des prise en compte de déplacements doux, notamment entre le Bourg de Plouézec, le Questel et Bréhec.

Réponse de GPA

Le Plan Vélo vise à déterminer des orientations d'aménagement en termes de mobilités douces, notamment sur des axes structurants. La découverte du littoral par les mobilités douces fait partie intégrante des enjeux identifiés. Au regard des orientations retenues dans le cadre du Plan Vélo, en cours d'élaboration, des aménagements pourraient être déterminés sur le littoral de Guingamp-Paimpol Agglomération, notamment sur la commune de Plouézec, qui présente une urbanisation tentaculaire propice aux déplacements véhiculaires entre le centre-bourg, le Questel et Bréhec notamment.

D498 : Des précisions sur les aires de stationnement sont nécessaires.

Réponse de GPA

Il est proposé **de retenir l'observation** et de préciser que les aires de stationnements correspondent à la somme des surfaces dédiées aux places de stationnements et aux voies d'accès aux places.

D497 : La dérogation à l'obligation de stationnement en cas de rénovation et d'extension interroge.

Réponse de GPA

Il est proposé **de retenir l'observation** et de préciser dans le règlement littéral que « *par dérogation, l'interdiction ne s'applique pas pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public et aux infrastructures de production d'énergie solaire.* »

D499 : Sur quel article se base le règlement portant sur les voies et accès.

Réponse de GPA

Il est proposé **de retenir l'observation** et de préciser dans le règlement littéral « *qu'en application des articles L.111-6, L111-7 et L.111-8 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites dans les marges de recul identifiées sur le règlement graphique.* »

D63 D92 D185 D386 D449 D465 D467 D546 D548 D544 D536 D538 D548 D552 D557

Création d'un parking Ploubazlanec, Loguivy

Réponse de GPA

La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.

3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de GPA

Stratégie de GPA pour organiser les liaisons entre les modes de déplacement et notamment des liaisons douces intercommunales permettant des déplacements aisés tant pour le tourisme sur le littoral que pour le maillage communal et les déplacements domicile travail ;

Prévoir une cartographie des infrastructures de déplacement, des complémentarités et des points multi-modaux : train, bus, gares, pistes cyclables, aires de co-voiturage...Précisions à apporter sur les PEM Guingamp et Paimpol (OAP) et sur les STECAL Haltes ferroviaires à Squiffiec/Treglamus et Plougonver. Y a-t-il un PDU en cours ?

Réponse de GPA

Guingamp-Paimpol Agglomération ne dispose pas d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU). Néanmoins, le PADD souligne la nécessité d'organiser les modes de transports et les mobilités pour garantir le bon fonctionnement de l'armature territoriale (axe 1, objectif 7 – Orienter l'agglomération vers un territoire de proximité).

Plusieurs cartographies des infrastructures sont intégrées dans le document Rapport de présentation – Diagnostic, page 36 à 39. Les aménagements cyclables dont l'inventaire sera réalisé dans le cadre du Plan Vélo ne figurent pas sur ces cartographies. Le quartier Gare de Guingamp a fait l'objet d'une étude d'aménagement dont les 1ers résultats sont traduits dans le PLUi sous la forme d'une OAP. Guingamp-Paimpol Agglomération et la Ville de Paimpol ont engagé une réflexion sur l'aménagement de la Corne de la Gare à Paimpol. Les conclusions de cette étude pourront être versées à la réflexion sous la forme d'une OAP, lors d'une évolution future du document d'urbanisme.

Les communes littorales mènent des réflexions en commun sur la question des mobilités douces, intégrées en OAP centralité. Sur ces communes des aménagements sont en cours ou à venir pour conforter le maillage des voies existantes et sécuriser les flux en termes notamment de déplacements vélos et de transports en commun. Par ailleurs, suite à l'approbation du Plan Vélo en cours d'élaboration à l'échelle de l'agglomération, des projets de mobilités douces pourront être inscrits dans le PLUi lorsqu'ils impliquent un portage foncier ou des aménagements soumis à demande d'autorisation.

Le PADD fixe également pour orientation de favoriser la création de liaisons douces depuis les centralités vers des pôles d'attraction ou de services et vice-versa (école, médiathèques, ...). Cette orientation implique de repenser les espaces publics en faveur des mobilités douces. Des aménagements pourront être déterminés dans le cadre du plan Vélo et des projets d'aménagement d'espaces publics. Ils feront l'objet d'une intégration dans les OAP centralités de chaque commune concernée par voie de modification du PLUi.

La volonté de développer les mobilités douces, se traduit également à travers les dispositions règlementaires qui imposent la réalisation de places de stationnement vélo afin de rendre facilement accessibles les stationnements dédiés (rez-de-chaussée, 1^{er} sous-sol, ...) et ainsi favoriser le développement de ce mode de déplacements. Les dispositions sont adaptées au regard des destinations et sous-destinations. Un focus sur les équipements et services recevant du public est effectué.

Déplacement des touristes : Un bilan a-t-il été fait des modes de déplacement des touristes afin d'anticiper les besoins de parkings ou de points relais inter-modaux ?

Réponse de GPA

L'agglomération dispose de données sur les modes de déplacements induits par la fréquentation touristique du territoire. Toutefois, ces derniers ne permettent pas d'anticiper les besoins de parking ou de points intermodaux. Des réflexions ou projets sont à l'étude pour réaménager l'offre de stationnement et l'accès par tous les modes de transport aux abords des sites touristiques majeurs (Vallée des Saints, embarcadère de l'Arcouest, Abbaye de Beauport) et les pointes de Plouézec. L'agglomération n'a pas connaissance d'autres projets en cours. Ces derniers pourront être intégrés au PLUi par voie de modification du document afin de programmer la création d'emplacements réservés.

4) L'appréciation de la CE

La CE considère que le PADD a bien pris en considération la problématique des transports/déplacements/mobilité au triple niveau de l'attractivité du territoire, du renforcement de l'armature territoriale et du souci d'un territoire de proximité Orientation 16 territoire des courtes distances (pour une qualité de vie des habitants) en s'appuyant sur les réseaux existants (ferroviaire et viaire) et une organisation des transports adaptée, tant pour les déplacements domicile-travail qu'en période touristique. Le PADD fixe également pour orientation de favoriser la création de liaisons douces depuis les centralités vers des pôles

d'attraction ou de services. Reconquérir les cœurs de ville (offre de stationnement, nouveaux modes de transports aires de covoiturage, déplacements doux.

La CE observe l'importance du réseau routier et ferroviaire susceptible de favoriser les connexions entre les différents pôles de l'armature territoriale et le maillage rural. Elle constate que le chapitre Transport et mobilité du *Diagnostic* du territoire propose une description intéressante des disponibilités relative à l'offre de transports accompagnée de 11 cartes présentant le réseau de divers modes de transport, les parkings relais et les sites de stationnement. Ce recensement est assez complet mais la CE considère qu'il manque d'analyse et de prospective, notamment pour planifier, comme le demande le SCoT, l'offre de *transport en commun*.

La CE reconnaît que pour assurer un véritable territoire de proximité, des orientations accompagnent la réflexion relative aux déplacements. La limitation de l'étalement urbain, la localisation des zones à urbaniser, la volonté de maîtriser la constructibilité en milieu rural, le rapprochement habitat/équipements/services contribuent à limiter l'utilisation de la voiture et à fluidifier la circulation. Pour assurer les liaisons entre les communes sur un territoire aussi étendu, prendre en compte les développements du diagnostic relatifs aux « déplacements pendulaires » montrant que la partie sud Callac est plutôt liée à l'extérieur du territoire et répondre à l'objectif de proximité mis en lumière dans le PADD, le développement des transports en commun est un impératif pour accompagner ces choix d'urbanisation. Cette situation mérite réflexion d'autant plus que les élus rencontrés par la CE lors de la réunion d'échange du 24 avril à Guingamp ont largement évoqué un manque de liaisons pour les déplacements.

La CE recommande également de renforcer l'usage de son *réseau ferroviaire* et des nombreuses haltes ferroviaires qui traversent son territoire. Le PEM de Guingamp mérite d'être développé et l'OAP Gare de Paimpol (à proximité du port) d'être approfondie avec la SNCF dans une logique d'intermodalité sous la contrainte du PPRi et des activités maraîchères localisées à proximité.

Concernant les *mobilités douces et l'intermodalité*, la population et les PPA se sont exprimées sur leur importance au cœur du territoire. Des cartes des infrastructures sont bien intégrées dans le document Diagnostic, mais la CE regrette le manque de prise en compte des liens entre les divers transports : pistes vélo à partir des aires de co-voiturage ou des lignes de transports en commun. La CE note que des dispositions ont pour objectif de favoriser le développement des mobilités douces et qu'une réflexion est en cours pour la mise en place d'un Plan vélo. Elle note également que « [Les communes littorales mènent des réflexions en commun sur la question des mobilités douces, intégrées en OAP centralité](#) ». Elle recommande de poursuivre ces réflexions en cours à plusieurs niveaux, intégrant l'impact de la fréquentation touristique, les besoins de parkings, les liaisons avec les services et le *développement de l'intermodalité*. La CE note l'engagement de GPA dans son MER « [d'ajouter dans les critères d'évaluation du document à 3 ans, l'évolution du nombre de liaisons de transport en communs, la prise en compte de la longueur du réseau de transport collectif, le nombre d'arrêt en transport en commun, le linéaire d'itinéraire doux et l'évolution de la part modale de chaque mode de transport dans les déplacements « domicile-travail](#) ». La CE considère que cet engagement devrait contribuer à analyser les insuffisances observées dans le projet de PLUi pour répondre aux demandes exprimées tant par la population que les PPA durant l'enquête.

Directement liée à la mobilité et aux déplacements la problématique, des parkings et *stationnements*, sous forme d'*emplacements réservés*, a mobilisé la population principalement dans les communes à forte fréquentation touristique. La CE regrette l'impossibilité de

connaître leur justification et leurs caractéristiques qui ne sont pas détaillées. Le projet de création d'un ER pour parking à Loguivy (Ploubazlanec) a provoqué beaucoup de réactions. Ce projet d'ER susceptible d'engendrer un accroissement de la fréquentation du secteur et de la circulation a été jugé incompatible avec la voirie déjà inadaptée au flux actuel. La CE a donné sur ce point un avis défavorable. Ce projet montre bien la distorsion entre une situation jugée actuellement accidentogène avec des véhicules qui stationnent et manœuvrent anarchiquement en période estivale et des riverains opposés à une arrivée croissante de véhicules. Une réflexion doit être menée pour maintenir l'attractivité du site tout en limitant les impacts d'une surfréquentation du secteur, sans doute dans un compromis avec des stationnements en amont et un encouragement aux modes doux avec des voies piétonnes et des pistes cyclables.

Au niveau de l'Arcouest une réflexion globale est à mener comme le souligne l'Etat, du fait du caractère particulier du site et point de départ pour Bréhat. La CE souligne que l'accès par des moyens autres que la voiture comme des pistes cyclables ou des chemins piétons, la problématique des stationnements et la création de parkings sont récurrentes sur les sites touristiques du territoire, notamment du littoral, et recommande d'y répondre dans la perspective du ZAN.

En conclusion,

Face à cet enjeu de mobilité-déplacements sur le territoire communautaire, la CE pense qu'il serait judicieux d'assurer une meilleure organisation des modalités de déplacements et transports, essentiellement dans les zones rurales. L'offre de transport doit être étudiée avec les correspondances existantes et potentielles et en particulier les transports en commun pour permettre à chacun d'accéder aux commerces, équipements et services. Les modes de déplacements moins polluants (ferroviaire, mobilités douces) sont à développer.

La réflexion sur le Plan Vélo, sur le Pôle d'Echange Multimodal (PEM) de Guingamp et sur l'OAP gare de Paimpol sont des enjeux majeurs pour le développement et l'attractivité du territoire communautaire.

Une réflexion doit être engagée sur l'intermodalité. Des outils d'information et de communication doivent être étudiés pour en optimiser l'usage.

3.9. La transition énergétique et les énergies renouvelables

Les objectifs sont :

- Développer les conditions d'accueil pour les activités innovantes notamment en matière de production d'énergies renouvelables ;
- Intégrer des objectifs de maîtrise de consommation énergétique et de diminution des gaz à effet de serre ;
- Promouvoir les modes de productions d'énergie renouvelable
- Encourager la gestion raisonnée des ressources naturelles

Les choix en ce domaine s'inscrivent dans un contexte réglementaire :

- Législatif : La loi 3DS du 21 février 2022 a créé l'article L.151-42-1 du code de l'urbanisme visant à permettre l'encadrement des installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dans les plans locaux d'urbanisme.

Elle conditionne les zones d'exclusion à une incompatibilité avec le voisinage, l'usage ou le patrimoine et à la mise en œuvre de zones d'accélération.

- Régional : Le SRADDET de la région Bretagne, prévoit d' « Accélérer la transition énergétique en Bretagne », de multiplier par 7 la production d'énergie renouvelable en Bretagne et de réduire de 39% les consommations d'énergie bretonne à l'horizon 2040), territorial.

Le contexte éolien de la région Bretagne démontre que de nouveaux projets sont nécessaires pour atteindre ces objectifs.

- Territorial : Le SCoT dans son axe 1 sur l'excellence environnementale demande dans son objectif 1.3 d'accélérer la transition énergétique avec un engagement et une action locale pour le climat et le PCAET fixe des objectifs.

La production des énergies renouvelables du territoire de Guingamp Paimpol Agglomération était de 286,3 GWh en 2021 (Source Enedis)

Ces objectifs sont chiffrés dans le Plan Climat Air Energie (PCAET) approuvé en 2021 : Objectif 2026 : 551 GWh - Objectif 2030 : 693 GWh - Objectif 2050 : 857,5 GWh.

1) Rappel du projet

La consommation d'énergie du territoire est estimée à 1934 GWh, Dont 32% pour le résidentiel, 22% pour le transport, 16% pour l'industrie, 12% pour le tertiaire et 18% pour l'agriculture. Dans le monde agricole près de 50% de la consommation énergétique est due aux serres qui utilisent quasi intégralement le gaz de réseau (90%).

Le bilan de la consommation énergétique de l'agglomération révèle les progrès réalisables en termes d'énergie renouvelable. La production d'énergie renouvelable, 341 952 MWh produits en 2014, provient essentiellement des éoliennes terrestre (46%), du bois (35%) et de la cogénération (15%). La production d'énergie renouvelable présente un potentiel de développement à travers l'éolien terrestre, le bois de chauffage et la cogénération.

Dans son axe 1 sur l'excellence environnementale *le PADD* prévoit dans son objectif 3 d'accompagner la transition énergétique du territoire. Dans la *Justification des choix* il est indiqué que le PLUi et le PCAET ont été réalisés parallèlement et le projet présente comment les objectifs du PCAET sont repris dans le PLUi. L'article 21 du règlement impose des dispositions de production d'énergie renouvelable dès que l'emprise au sol des constructions dépasse 500m².

Le zonage prévoit deux secteurs de STECAL spécifiquement dédiés, autour des anciens espaces pollués et des carrières et stockage des déchets inertes (Ac et Nc).

2) Délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA

1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA

Callac : Permettre la création d'un parc photovoltaïque sur les parcelles WC 28-31, WC 33 WC34 WC 36 WC62-63et WD8

Réponse de GPA

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale et du Plan Climat Air-Énergie Territorial. A ce titre, les observations émises, non assimilées à une ancienne carrière ou un secteur d'Informations sur les Sols, ne peuvent être retenues.

Pont Melvez : Indiquer sur le règlement graphique les zones des parcs éoliens existants et prévoir les implantations futures

[Cf réponses particuliers](#)

2. Les avis des PPA et PPC et les réponses de GPA

DDTM :

Permettre pour les constructions la prise en compte des enjeux énergie identifier un emplacement réservé pour la chaufferie bois de St Agathon. Les modalités de rénovation énergétique du patrimoine ne sont pas précisées.

Réponse de GPA

Les emplacements réservés peuvent porter uniquement sur des projets d'intérêt public. La demande ne peut être retenue.

FAPEL22 :

Prévoir des parcs éoliens de plusieurs mâts et non des projets de faible densité

[Cf réponses particuliers](#)

3. Les observations du public et les réponses de GPA

Eolien

Prise en compte des enjeux environnementaux et cohérence des secteurs retenus : D266, D293, D323, D464, D633, D639

Règles paysagères : D677 / D654, D633

Mitage des zones : D473 / D633 / D709 / RD615

Distance aux habitations : D503, D111, D615

Puissance des projets autorisés : D415

Préciser les cartes de l'OAP éolien : D503

Hauteur et renouvellement des parcs : D639, D673

Choix des secteurs : RCa4, RCa8, D36, D38, RD71, D77, RD79, D84, D104, D108, D120, D129, D130, D146, D147, D155, D174, D182, D245, D266, D301, D356, D321, D324, D325, D372, D456, RD505, D510, D517, D520, D521, D551, D569, D593, D600, D602, D608, D619, D623, RD631, D664, D668, D670, D676, D679, D683

Réponse de GPA

L'installation des parcs éoliens répond à une réglementation nationale transcrite dans l'arrêté du 6 novembre 2014 modifiant l'arrêté du 26 août 2011. Après évaluation environnementale, puis enquête publique spécifique sur le dossier déposé par le requérant, une autorisation unique peut être accordée par le Préfet de Département s'il juge le projet satisfaisant sur le plan environnemental et paysager notamment. L'application de la méthodologie SFPEM constitue une recommandation, en vue d'enrichir les résultats de l'évaluation environnementale. Les demandes de précision portant sur la portée des règles et leur application **seront prises en compte**, notamment concernant les règles paysagères, la puissance des projets autorisés, la hauteur des parcs et la notion de mitage. Le cas échéant, des définitions pourront être introduites pour préciser certaines notions tel que le mitage, la cohérence des parcs et le nombre d'éoliennes autorisées, ...

Les cartes intégrées dans les OAP éoliens tiennent compte des périmètres de réciprocité avec les habitations. Il est proposé de ne pas faire apparaître le rayon de 500m autour des habitations afin de ne pas alourdir la lecture des cartes.

Demande de secteurs à ajouter

- La Lande Supplice à Louargat (RD517) : il est proposé de **ne pas prendre en compte** l'ajout de ce secteur au regard de son caractère particulièrement sensible sur le plan environnemental (localisation sur une ZNIEFF 1, présente d'une espèce en danger sur le site (la petite centaurée à fleurs de scille), impacts mal évalués sur la population de chiroptères) ;

- Le secteur de renouvellement en exploitation à Saint-Servais (RD266) **peut être réintégré** aux secteurs de développement préférentiel, sous réserve de l'avis qui sera émis par la commune et du respect des modalités de renouvellement des parcs situés à moins de 500 mètres des habitations qui prévoient un renouvellement automatique possible de l'ensemble d'un parc si la modification reste inférieure à 10% en hauteur. Cette modification de la hauteur, dans le cadre d'un projet de renouvellement devra être argumentée ;

- La demande de remplacement du secteur 24, par le secteur de renouvellement de Saint-Servais sera étudiée en

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

concertation avec la commune ;

- La proposition de suppression du secteur de Coat Yen à Bégard n'est pas retenue (RD517 - secteur Coat-Yen à Bégard 500m des habitations et éloignement par rapport à la voie existante). Ce secteur, bien que très restreint, est intéressant de par son positionnement à proximité de la 4 voies Bégard / Lannion, à proximité de la zone artisanale qui confère au secteur un caractère anthropique très marqué. Ce projet est en lien avec le parc de Pluzunet. Il permet l'implantation d'une 4ème éolienne dans son prolongement.

Demandes de secteurs à retirer : D174, RD71, D77, D79, D301, D356, D517, RCa4, D36, D38, D84, D104, D108, D120, D129, D130, D146, D155, D182, D245, D321, D324, D325, D372, D505, RD510, D516, D601, D554, D419 D521, D569, D593, D608, D631, D664, D668, D679, D683

Secteur de Callac / La Chapelle Neuve) : RCa8

Réponse de GPA

Le parc respecte les principes d'identification des secteurs de développement. La demande n'est pas retenue.

Secteur de Kerien : D505, D510, D520, D551, D600, RD619

Réponse de GPA

Le secteur présente des enjeux modérés. La demande de suppression du secteur n'est pas retenue. Dans le cas d'un projet de renouvellement et/ou d'extension, il faudra veiller à respecter les principes paysager et patrimoniaux, ainsi que les recommandations associées mentionnées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

Secteur à Louargat sur les 3 sites éloignés : D517, D623, D676, D602

Réponse de GPA

Un des enjeux du schéma est de « Valoriser la proximité de la N12 (infrastructure anthropique majeure) par une mise en scène de l'implantation au sein des différentes zones. ». La demande de suppression du secteur n'est pas retenue ;

Secteur 12 et 13 de Magoar et Kerpert : D456

Réponse de GPA

Le secteur présente des enjeux forts, toutefois la commune a souhaité pouvoir le maintenir en totalité. Sa mise en œuvre s'accompagne de mesures permettant de veiller au respect des principes paysager et patrimoniaux sous la forme de recommandations mentionnées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation. La demande de suppression du secteur n'est pas retenue ;

Secteur de Maël-Pestivien à Kerlan : D670

Réponse de GPA

L'agglomération est plutôt favorable aux extensions dans la mesure où le secteur est déjà impacté et que l'extension respecte les critères retenus dans le cadre de la méthodologie. La demande n'est pas retenue ;

Secteur de Saint-Adrien : D147

Réponse de GPA

Le Conseil Municipal de Saint-Adrien s'est prononcé pour le retrait de la zone. La demande de suppression du secteur est retenue.

Les secteurs du sud de l'agglomération : D670

Réponse de GPA

Le schéma de développement éolien répond aux objectifs du PCAET en matière de développement des énergies renouvelables. L'application de la règle des 500 mètres de distance par rapport aux habitations constitue le critère le plus excluant. Par ailleurs, les secteurs de développement éolien ont été délimités en cohérence avec la prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux ce qui explique que le développement éolien s'exprime principalement au sud du territoire de l'agglomération. La demande n'est pas retenue ;

Avis général sur l'éolien : C113, D456, D503 (La mise en œuvre d'une OAP éolien ne permet pas d'influer sur l'acceptabilité des projets), D 684 (Défavorable aux projets d'éoliennes), D517 (Les projets présentés sont-ils compatibles avec les scénarii exposés dans le cadre du Schéma de Développement Eolien concerté avec la population et les acteurs), D623, D702, D703,

L'étude Planification Éolien a fait l'objet d'une concertation large en phase diagnostic dans le cadre de laquelle 4 ateliers thématiques, un questionnaire grand public, une balade sur le paysage et l'éolien, un questionnaire dédié aux maires et des entretiens avec des élus ont été organisés. Sur la base des scénarii qui ont été développés, un dialogue avec les communes a été mis en place, permettant de valider en concertation avec les conseils municipaux, ou les Maires des communes concernées, les secteurs retenus au regard des enjeux faibles, modérés

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

ou élevés identifiés. La DREAL et la DDTM ont été associés aux réflexions portées par l'agglomération. Un comité technique, associant des acteurs plus larges, s'est également réuni tout au long de l'étude. L'agglomération a notamment associé la Région Bretagne, la DDTM22 avec Architecte conseil de l'Etat, le Conseil départemental (direction environnement), le CAUE, Enedis en qualité de gestionnaire de réseau, la Chambre d'agriculture, l'ADEME, Géoca, le Groupe Mammalogie Breton et Taranis. La concertation a permis d'aboutir à un diagnostic partagé mettant en évidence l'importance de planifier le développement ; de maîtriser les impacts à l'appui de diagnostics techniques et paysagers, de définir si nécessaire des contraintes complémentaires spécifiques ; d'associer au mieux l'échelon local ; d'informer les habitants et concerter le plus tôt possible ; de maximiser les retombées vers le territoire et de développer le financement participatif. Le diagnostic et l'application des critères pris en compte pour définir les différents scénarios a fait l'objet d'une présentation aux développeurs en janvier 2022. Le choix des secteurs a fait l'objet d'un échange entre l'Agglomération et les communes à l'issue duquel chaque commune a été invitée à se prononcer, par délibération du Conseil municipal ou simple avis selon son choix, sur l'opportunité de retenir les secteurs présents sur son territoire communal et ce sans exclure à priori les secteurs à enjeux modérés et forts. Lorsqu'ils ont été retenus, ces secteurs ont fait l'objet de prescriptions complémentaires visant à mieux analyser leur impact en phase opérationnelle. Les secteurs de développement préférentiels inscrits au schéma prennent en compte les critères retenus pour établir le scénario final défini en 2022 : les principes paysagers de composition des parcs, l'impact paysager des parcs existants sur les bourgs centres et principaux hameaux, de la topographie des sites, distance entre les parcs, le maintien d'espaces de respiration de 120° sur 5km de profondeur pour encadrer le phénomène de saturation et la préservation de la biodiversité (chiroptères). Deux communes ont délibéré après la définition du scénario final sur le retrait de zones initialement maintenues. Les 3 zones concernées, à très forts enjeux, ont été retirées du schéma en conséquence. Le PLUi pourra intégrer les nouvelles orientations retenues sur les communes de Bulat-Pestivien et Saint-Adrien. Les secteurs retenus dans le schéma permettent de remplir, voire dépasser, l'objectif de production d'énergie éolienne déterminé dans le PCAET. Cela n'obère pas la capacité du schéma à répondre aux objectifs de production inscrits au PCAET.

Demande de Déclassement du secteur de Bulat-Pestivien

Réponse de GPA

La proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien ;

Avis général sur l'éolien : C113, D456, D503 (La mise en œuvre d'une OAP éolien ne permet pas d'influer sur l'acceptabilité des projets), D 684 (Défavorable aux projets d'éoliennes), D517 (Les projets présentés sont-ils compatibles avec les scénarii exposés dans le cadre du Schéma de Développement Eolien concerté avec la population et les acteurs), D623, D702, D703,

Réponse de GPA

Cf plus haut

D422, D464, D633, D639, D654, D677 : Questionne la légalité juridique de l'OAP éolienne, notamment l'obligation de s'implanter dans les secteurs identifiés et sur le caractère réglementaire des règles établies.

Réponse de GPA

La loi 3DS du 21 février 2022 a créé l'article L. 151-42-1 du code de l'urbanisme visant à permettre l'encadrement des installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dans les plans locaux d'urbanisme.

Il précise que le règlement du PLU(i) "*peut délimiter les secteurs dans lesquels l'implantation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est soumise à conditions, dès lors :*

- *Qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité*
- *Ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant."*

Le périmètre des OAP pourront être traduites dans les pièces du règlement sous la forme de secteurs soumis à conditions, pour tenir compte des observations émises. Les orientations prises par les communes dans le cadre l'application de la loi portant sur l'accélération des ENR pourront être versées à la réflexion lors d'une évaluation

[future du document d'urbanisme.](#)

La loi portant sur l'accélération des ENR prévoit une organisation ascendante du choix des secteurs de développement (choix des communes. Le Schéma de Développement Éolien élaboré, à l'échelle de l'agglomération, a respecté cette gouvernance. Le choix des secteurs résulte d'une expression des conseils municipaux ou des Maires. Par ailleurs, la loi d'accélération des EnR confirme la possibilité de définir des zones de développement ciblées posant un principe d'interdiction en dehors de ces zones.

Le schéma tel que défini permet d'envisager un potentiel maximal de 756 MWh de production annuelle, toutefois cette puissance ne sera mise en œuvre car le phénomène de saturation devra être respecté au cours de la programmation des secteurs. Ce potentiel est à mettre en relation avec les 456 MWh en objectif retenu à 2050 dans le cadre du PCAET.

Règlement littéral et graphique : D422 (Préciser les destinations et sous-destinations) ; D323, RBo4 (Reporter les périmètres des secteurs de développement éolien aux plans graphiques du règlement

Réponse de GPA

Les destinations et sous-destinations doivent respecter les catégories définies par le code de l'urbanisme, il n'est pas possible de prévoir de dispositions propres à l'énergie éolienne dans le règlement littéral. Le projet de zonage et les destinations – sous-destinations autorisées ou autorisées sous conditions seront adaptées afin de mettre en cohérence le règlement graphique et littéral avec les secteurs de développement préférentiels délimités dans les OAP.

Afin de tenir compte de l'article L. 151-42-1 du code de l'urbanisme, les orientations fixées dans le cadre de l'OAP éolien devront faire l'objet d'une traduction dans la partie réglementaire du PLUi.

D 503 : Fait partie d'un collectif anti éolien lettre jointe notamment carte imprécises et hauteur trop importante

D417 : Ne pas donner suite aux demande des développeurs d'allègement des règles d'implantation annoncées

D677 : Contribution sur l'importance de l'éolien et sur le projet de Plourach

Réponse de GPA

Les observations émises ne nécessitent pas de réponse particulière dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

D293 : Prestataire gérant de plusieurs parcs sur le territoire Demande que dans les OAP ne figurent pas d'interdiction mais des recommandations, la prise en compte du guide du Ministère relatif aux études d'impact et diverses précisions

Réponse de GPA

Les observations émises ne nécessitent pas de réponse particulière dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Hors éolien

D139 : 2 parcelles potentielles PV avec bâtiments désaffectés et déchets granit 1,7ha potentiel 2MW impropres à l'agriculture

D56 : un projet de parc photovoltaïque développé sur Ploumagoar, en accord avec le propriétaire du terrain au lieu-dit « Parc Guen ». Le site est pollué, il a accueilli une décharge dans les années 1990. Une centrale solaire permettrait de valoriser le terrain pollué de manière écologique avec une production d'électricité renouvelable et locale tout en développant l'éco-pâturage. Le futur règlement littéral ainsi que le futur règlement graphique sur la parcelle du projet l'autorise-t-il une installation de production d'énergie renouvelable un zonage Nc serait idéal?

Réponse de GPA

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale et du Plan Climat Air-Énergie Territorial. A ce titre, les observations émises, non assimilées à une ancienne carrière ou un secteurs d'Informations sur les Sols, ne peuvent être retenue.

D675 : ancienne carrière du Sullé, sur les communes de Plésidy et Saint-Adrien. Un secteur Nc est créé mais le secteur à l'Est de la zone Nc est classé en A. Il nous semblerait pertinent qu'il soit classé en Nc.

Réponse de GPA

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale et du Plan Climat Air-Énergie Territorial. A ce titre, les observations émises, assimilées à une ancienne carrière ou un secteurs d'Informations sur les Sols, peut être intégrée.

3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de GPA

Stratégie de l'agglomération en matière d'énergies renouvelables Quelle est la stratégie de GPA pour la promotion de la production énergétique renouvelable. Présenter la situation actuelle (chaufferies bois, unités de méthanisation) et la situation envisagée. Cela est du ressort du PCAET mais des emplacements peuvent être envisagés, notamment sur les sites pollués.

Réponse de GPA

Dans le cadre des emplacements réservés, aucun projet public n'est connu en matière d'énergies renouvelable. Les projets en cours d'étude sont portés par des porteurs de projets privés. Une réflexion a été initiée par l'agglomération sur le développement de chaufferie bois. Un projet a ainsi été développé sur la commune de Bourbriac et au titre de sa compétence énergie, l'agglomération accompagne les porteurs de projets privés ou publics dans ces réflexions.

Face à l'enjeu d'acceptabilité du développement éolien sur le territoire Guingamp Paimpol Agglomération a mené une étude de développement stratégique de l'énergie éolien en concertation avec les communes. Suite aux orientations retenues dans le cadre du PCAET, l'agglomération souhaite se doter d'une stratégie de développement similaire pour accompagner, impulser le développement des unités de méthanisation et définir un cadre pour le développement des énergies photovoltaïques. Ces études pourront être versées à la réflexion lors d'une évolution future du document d'urbanisme, pouvant se traduire sous la forme d'une OAP thématique.

Des projets photovoltaïques ont été évoqués durant l'enquête, comment seront-ils pris en compte, des sites ont-ils été étudiés ? Pourquoi pas une OAP thématique.

Réponse de GPA

Le Schéma de Cohérence Territoriale détermine que « *les documents locaux d'urbanisme peuvent permettre le développement de parcs photovoltaïques au sol dans les friches industrielles ne pouvant faire l'objet de projets de renouvellement urbain (par exemple en cas de conditions rendant la remobilisation impossible, de pollution importante des sols, ...). Le développement des parcs photovoltaïques est également autorisé dans les anciennes décharges et carrières, à l'intérieur d'un établissement classé pour la protection de l'environnement. Dans les zones de danger des établissements SEVESO, l'installation de parcs photovoltaïques est également autorisée, uniquement si ces zones de danger ne sont pas exploitées par des activités agricoles. [...]* ». Par ailleurs, le Plan Climat Air-Énergie Territorial prévoit que « *Les projets d'énergie renouvelable ne doivent pas avoir d'impact significatif en termes d'emprise sur le sol agricole. C'est pourquoi les projets solaires thermiques ou photovoltaïques au sol ne sont pas retenus dans le Plan climat* ». Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale et du Plan Climat Air-Énergie Territorial. A ce titre, les observations émises, non assimilées à une ancienne carrière ou un Secteur d'Informations sur les Sols, ne peuvent être retenue.

Un recensement des serres a-t-il été fait pour évaluer leur besoin énergétique et envisager de réserver des zones pour la mise en place de production d'énergie renouvelable

. Réponse de GPA

L'agglomération n'a pas de données sur les besoins énergétiques des serristes. Des projets photovoltaïques en auto-consommation se développent sur le territoire. Pour être autorisés, l'installation d'une production énergétique, photovoltaïque, sur les serres ne doit pas devenir l'activité principale. Les revenus perçus en lien avec l'activité agricole doivent rester la source de revenus principale. Les projets d'énergie photovoltaïque, sous la forme de trackeur, installés à proximité d'une exploitation agricole ou d'une serre présente des enjeux en termes d'intégration paysagère. Ainsi, dans le cadre d'une évolution future du document d'urbanisme, des orientations en termes d'intégration paysagères des projets pourrait être proposé.

Présenter les conditions de concertation/information avec la population, les élus, les développeurs concernant le diagnostic relatif au repérage des zones potentielles d'implantation d'éoliennes, rappeler le diagnostic qui a été fait sur ce sujet et préciser les critères qui ont conduit au scénario final.

Réponse de GPA

Cf Plus haut

Diagnostic. Le document ne comprend pas de recensement des paysages emblématiques ou à préserver. Sur quelles bases allez-vous vous appuyer pour prendre en compte ces éléments dans les projets éoliens ?

Réponse de GPA

Dans le cadre de l'étude de développement stratégique de l'éolien l'analyse du patrimoine bâti, paysager et culturel s'est portée autour de 3 catégories : les monuments historiques (MH), les sites protégés (ponctuels et surfaciques) et les sites patrimoniaux remarquables (SPR). L'analyse paysagère a été complétée par une analyse de l'implantation des principaux lieux de vie.

Sur quels critères sera pris en compte l'impact de chaque projet local dans la stratégie globale du territoire (effet cumulé et approche globale du paysage) ? Quelle est la stratégie sur le Repowering ?

Réponse de GPA

En retirant des zones à enjeux paysagers forts, le schéma permet de limiter le risque d'apparition d'effet cumulé de plusieurs projets sur un même secteur. Les élus ont ainsi clarifié la localisation des parcs dont le développement présente un caractère soutenable, en application du principe de saturation.

Le schéma privilégie le repowering dans le choix des zones, en cohérence avec les enjeux soulevés dans le cadre de la concertation citoyenne et en adéquation avec les enjeux environnementaux identifiés. Le scénario final a donc tenu compte de cette priorisation du repowering dans l'analyse du risque d'encerclement et de saturation.

Les modalités de rénovation énergétique du patrimoine ou des constructions existantes ne sont pas précisées.

Réponse de GPA

La collectivité prend acte de la demande de précision des modalités de rénovation énergétique du bâti existant. Cette observation pourra être versée à la réflexion lors d'une évolution future du document d'urbanisme, à l'appui d'une étude portant sur les techniques d'isolation respectueuses des principes de construction des principales morphologies urbaines du territoire.

En application du PLUi, l'isolation des murs des bâtiments patrimoniaux ou des constructions existantes devra respecter l'article 18 des dispositions générales « *Par leur nature, leurs proportions, leur composition, le choix des matériaux ou des couleurs, les façades doivent présenter une cohérence architecturale du bâti et assurer la cohérence urbaine, en s'harmonisant dans le tissu urbain environnant.* ». Les modalités de rénovation énergétique des toitures sont encadrées à l'article 21 des dispositions générales. En application de ces principes, l'isolation thermique par l'extérieur pourra faire l'objet de recommandations lorsque les constructions existantes, dans l'environnement immédiat, présentent des matériaux de même nature.

4) L'appréciation de la CE

La CE considère que GPA a engagé un travail très important sur la définition de zones propices à l'éolien avec des réunions préparatoires et une concertation. Le projet de PLUi y consacre une OAP thématique dans l'optique de répondre à un des objectifs du PADD, du SCoT, du SRADDET et de la réglementation nationale sur la base du diagnostic établi sur le territoire, du recensement des parcs existants et des potentialités du territoire.

La CE constate que le projet présenté a fait l'objet de *nombreuses réactions lors de l'enquête* : visites lors des permanences, manifestations sur le territoire et 85 contributions individuelles d'anonymes (18), de particuliers (25), de maires (4), de collectifs, (11), de développeurs (13) et d'1 entreprise de TP. Ces remarques concernent 17 communes et plus particulièrement le projet de Bulat-Pestivien qui a fait l'objet d'une opposition massive. Dans son MER GPA s'est attachée à répondre à chaque demande, le projet de Bulat Pestivien sera réétudié et elle précise qu'elle va accompagner les porteurs de projets privés ou publics dans leurs réflexions.

L'opposition exprimée dans les contributions porte pour un tiers contre l'éolien en général, un tiers contre la saturation du paysage et un tiers pour demander des règles plus strictes. Il faut noter que les contributions ne remettent pas en cause les éoliennes existantes.

Les contributions favorables proviennent de l'entreprise de TP qui y voit une source de création d'emploi, des développeurs qui saluent le travail réalisé et expriment leur accord avec les zones présentées lors de la réunion du 25 janvier 2022. Elles demandent cependant une révision des règles qu'ils jugent trop contraignantes ou contradictoires (par exemple le mitage est interdit mais certaines OAP limitent le nombre d'éoliennes ; certaines rédactions sont jugées imprécises ou sujettes à interprétation).

Certaines observations sont plus du ressort du projet d'implantation que de la délimitation de zones

La CE regrette que le contenu du projet relatif à la *transition énergétique* tel que prôné par le PADD « pour un développement territorial adapté au changement climatique » soit essentiellement consacré au volet production d'énergies renouvelables et peu au volet économies d'énergie. La réponse apportée par GPA à la question de la CE sur la transition énergétique reste très lacunaire. La transition énergétique est mise en avant mais la prise en compte de la sobriété énergétique est peu perceptible. Pour autant la CE apprécie que dans cette perspective, l'organisation territoriale la limitation de l'étalement urbain et du mitage de l'espace rural ainsi que les dispositions pour favoriser les liaisons douces, le rapprochement de l'habitat et des équipements concourent à la sobriété énergétique. Si le règlement ne prévoit pas de dispositions particulières pour les formes ou l'orientation de l'habitat la CE note que GPA s'engage à mettre en place des dispositions relatives à la construction et à la rénovation lors d'une révision du PLUi

Concernant *l'OAP éolien*, la CE considère que la délimitation de zones potentielles est un travail préparatoire qui est demandé réglementairement. Il doit être justifié par les critères requis mais ne doit pas préjuger des études conduites dans le cadre des projets. La CE regrette une mauvaise information auprès de la population et l'absence de note explicative en introduction. Ces études préalables n'ont pas été présentées dans le projet de PLUi et les critères qui ont conduit à délimiter un zonage final ne sont pas expliqués d'où une incompréhension des développeurs et du public qui pense apparemment que cette partie Eolien du PLUi est au stade du projet. La démarche mérite d'être présentée avec les critères de choix sans entrer dans les dispositions qui relèvent des projets et sans donner de contraintes imprécises qui seront matière à interprétation. La position des maires et du public doit être prise en compte et les dispositions finales qui en découleront justifiées et concertées. La CE note les engagements de GPA concernant cette OAP. Les orientations fixées dans le cadre de l'OAP éolien feront l'objet d'une traduction dans la partie réglementaire du PLUi. Le projet de zonage et les destinations sous-destinations autorisées, ou autorisées sous conditions, seront adaptées afin de mettre en cohérence le règlement graphique et littéral avec les secteurs de développement préférentiels délimités dans les OAP. La proposition de déclassement est retenue pour Bulat Pestivien et St Adrien. Des demandes de secteurs à réétudier ont été retenues : le secteur de renouvellement en exploitation à Saint-Servais et la demande de remplacement du secteur 24, par le secteur de renouvellement de Saint-Servais.

La CE observe que la production d'énergie renouvelable est essentiellement consacrée à l'éolien alors que le territoire est riche en opportunités d'énergies d'autre nature. GPA s'en explique arguant du fait que [« les projets solaires thermiques ou photovoltaïques au sol ne sont pas retenus en cohérence avec le PCAET »](#). Cette réponse apparaît en contradiction avec les préconisations du SCoT : *« les documents locaux d'urbanisme peuvent permettre le développement de parcs photovoltaïques au sol dans les friches industrielles ne pouvant faire l'objet de projets de renouvellement urbain, dans les anciennes décharges et carrières, à l'intérieur d'un établissement classé pour la protection de l'environnement, dans les zones de danger des établissements SEVESO »*, mais conforme à celles du PCAET *« Les projets*

d'énergie renouvelable ne doivent pas avoir d'impact significatif en termes d'emprise sur le sol agricole. C'est pourquoi les projets solaires thermiques ou photovoltaïques au sol ne sont pas retenus dans le Plan climat ».

Face à cette distorsion entre le SCoT et le PCAET, la CE souhaite que GPA vérifie auprès du porteur de projet du PCAET cette disposition qui est contraire au SCoT. Deux projets sont en effet présentés liés à des sols pollués.

La CE souhaite qu'un point soit fait sur les stations de compostage existantes et leur gestion notamment pour la prise en compte des coupes d'entretien des haies. La CE suggère que la valorisation de l'entretien des haies et boisements soit encouragée d'une part dans les ambitions du PLUi en lien avec le PCAET et d'autre part en étudiant la mise en place d'équipements communautaires (création de plateformes de dépôt par exemple). Pour la prise en compte de la valeur énergétique des haies et boisements, répondre que « *Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour ambition de protéger l'ensemble des haies et talus remarquables en application de l'article L.151-23 du code l'urbanisme* » apparaît insuffisant. La réponse apportée à la remarque de l'Etat pour la chaufferie bois de St Agathon doit être revue elle ne paraît pas adaptée. La CE recommande une réflexion avec la profession agricole sur un recensement des implantations et besoins des serristes et des autres projets d'énergie renouvelables (méthanisation par exemple).

En conclusion,

La CE reconnaît l'ampleur du travail réalisé pour la définition de secteurs propices à l'éolien mais cet investissement en temps et moyens a 2 conséquences : d'une part les autres volets de la transition énergétique ont été peu étudiés et d'autre part le choix de traiter ce volet de façon précise a conduit à entrer dans des détails qui sont plus du stade projet que du stade amont de repérage de zones. En effet malgré la concertation préalable expliquée par GPA avec les élus, les réactions et demandes de modification montrent bien que la finalisation est difficile à ce stade. La CE regrette que la cartographie n'ait pas permis de mettre en valeur le projet et d'apprécier l'effet cumulé des implantations des parcs existants et des parcs en projet. La CE recommande de rendre plus lisible la présentation du projet des zones potentielles d'implantation d'éoliennes et les effets de cumul et définir des critères pour les futurs projets..

D'autre part la CE recommande de réétudier les demandes portant sur les autres énergies notamment photovoltaïque et chaufferie bois.

La CE recommande enfin de développer les dispositions relatives à la sobriété énergétique. Le règlement pourrait prévoir des dispositions particulières pour la construction, les formes ou l'orientation du bâti.

3.10. Pollution, risques et nuisances

1) Rappel du projet

Un des objectifs du PLUi est de concourir à la prévention des pollutions, des risques naturels et technologiques ;

1. Le PADD dans son axe 1 sur l'excellence environnementale se fixe comme objectif de « guider l'aménagement vers un urbanisme durable et résilient » (objectif 3) et à cette fin, de « répondre aux enjeux de sécurité et santé publique » et de « prévoir un développement territorial adapté au changement climatique » (orientation 7 et 8), conformément au SCoT qui prévoit de « réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques et (objectif 1.6). Cela doit tendre à construire un cadre de vie apaisé et sécuritaire « en limitant les nuisances et les impacts des risques, en intégrant leur prise en compte dans les projets d'aménagements » (le risque inondations et submersion marine, présent et futur, l'évolution du trait de côte, les nuisances sonores, la qualité de l'air, les risques technologiques), d'accompagner la transition énergétique du territoire (cf point transition énergétique).

2. L'Etat initial de l'environnement

Le Rapport de présentation a identifié les principaux risques et nuisances présents sur le territoire :

Le risque inondation : Les plans à disposition permettent d'évaluer le niveau d'aléas et de risques à l'échelle locale et quatre communes disposent d'un Plan de Prévention du Risque d'inondations (PPRi) ou d'un Plan de Préservation du Risque d'inondations et de submersions marines

Le risque submersion marine du fait du réchauffement climatique, est amené à s'étendre sur des terrains non concernés aujourd'hui, mais aussi à s'aggraver sur les terrains cartographiés déjà soumis à ce risque.

Le risque érosion côtière : Le territoire était faiblement impacté par l'érosion et le recul du trait de côte, cependant l'accélération du phénomène d'érosion impose une grande vigilance.

Le risque mouvements de terrains : un inventaire des cavités souterraines, réalisé par le BRGM en 2013, a pu identifier 27 cavités présentes sur le territoire

Le risque de retrait-gonflement des argiles est réputé plus présent à l'ouest, au niveau de la commune de Bégard, jusqu'au sud de l'agglomération.

Le territoire est également soumis à *d'autres risques* qui doivent faire l'objet d'une surveillance : Risque sismique (l'ensemble du département est classé en zone de sismicité faible 2), feux de forêt (landes de Kerpert, la forêt de Malaunay à Ploumagoar et le bois de Penhoat-Lancerf à Plourivo, le Radon (la grande majorité des communes de l'agglomération est sujette aux risques d'exposition au radon catégorie 3 lié à la formation granitique de la Bretagne)

Les risques technologiques sur le territoire sont liés à des aménagements (barrage ou digues), à l'activité industrielle ou au transport de matières dangereuses. La forte présence de l'agriculture et d'activités agro-alimentaires entraîne la classification de 2 sites agro-alimentaires en seuil bas SEVESO (Vitalac à Carnoët et Timac Agro à Pontrieux).

Sites et sols pollués, ou potentiellement pollués : l'agglomération accueille 90 sites identifiés. Il s'agit notamment d'anciennes décharges (83), d'anciens sites de stockage de déchets de marées noires (6). Ces sites avec sols pollués ou potentiellement pollués, sont répartis sur l'ensemble du territoire.

La production de déchets ménagers et assimilés (DMA) sur le territoire s'élève à 824kg par habitant (2019), supérieure à la moyenne nationale. Six déchèteries sont présentes sur le territoire (Bégard, Bourbriac, Callac, Paimpol, Plouëc- du-Trieux, Saint-Agathon). Une fois collectés, les déchets sont acheminés vers les centres de transfert de Plourivo et Plouisy ou directement vers des installations extérieures.

Qualité de l'air : Le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération présente une concentration modélisée de particules fines inférieure à la valeur limite annuelle

réglementaire et en émission d'ozone un nombre de jours de dépassement inférieur à l'objectif à long terme fixé. L'indice de qualité de l'air mesuré à partir des concentrations de trois polluants (dioxyde d'azote, ozone et les PM10), qualifie 318 jours de l'année de « Très bon à bon ». Les émissions de GES élevées s'expliquent par la structure du territoire et la place forte de l'activité agricole qui produit 59% des émissions de GES.

Émission sonore : 23 communes de l'agglomération sont concernées par un classement sonore des infrastructures terrestres de transport. Cette exposition nécessite une vigilance auprès de la population et dans les opérations d'aménagement.

Dans la Justification des choix la protection des 6 sous trames qui composent la trame Verte et Bleue est considérée comme un enjeu majeur : protection des cours d'eau, des zones inondables, des zones humides de la zone littorale et des espaces proches du rivage(cf volet environnemental).

3. Les dispositions réglementaires traduisent ces orientations du PADD

Le *règlement littéral* renvoie dans ses dispositions générales au code de l'urbanisme concernant les règles de salubrité publique, les zones inondables, le PPRI, la protection des cours d'eau, la prévention de la pollution des sols (a. 1,5, 8). Concernant la *perméabilité du sol*, le règlement met en place un coefficient de valeur écologique qui exprime la valeur d'un espace ou d'un aménagement pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre.

Les planches du *règlement graphique* présentent les ZH et les cours d'eau avec les marges de protection. Les autres protections et servitudes (PPRI) sont cartographiés dans les plans du dossier en annexes.

Le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération intègre un *Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI)* sur 4 communes (Guingamp, Paimpol, Belle Isle en Terre et Pontrioux) et les prend en compte pour les opérations et aménagements prévus. La stratégie de développement urbain et économique intègre l'atlas des zones inondables réalisé.

L'ensemble des OAP a fait l'objet d'une évaluation en prenant en compte les risques encourus. Les choix d'implantations des futurs secteurs d'extension urbaine prennent en compte 3 sites identifiés pour un risque de feux de forêt. Une information est apportée sur le classement sonore des infrastructures terrestres, les zones de gonflement des argiles et les sols. Les communes concernées par une canalisation de gaz sont listées

2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA

1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA

Belle Isle en Terre : mentionner les servitudes PT1 et PT2 dans les documents annexes
La réponse de GPA n'a pas été identifiée

2. Les avis des PPA et PPC et les réponses de GPA

MRAE

- Prendre en compte du bruit et niveau sonore dans les OAP et les zones d'activité,

Réponse de GPA

En application de l'article R.151-53, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal mentionne dans les annexes du document « *le périmètre des secteurs situées au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement*, Des études acoustiques complémentaires n'ont pas été priorisées par Guingamp-Paimpol Agglomération. En cas de nouvelles études, le document d'urbanisme prendra en compte lors d'une évolution les conclusions de ces travaux.

- Garantir l'absence d'effet sur l'environnement des dispositions règlementaires du PLUi, démontrer l'absence d'incidence sur les sites classés Natura 2000.

Réponse de GPA

Il est rappelé que l'ensemble des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'une « *analyse croisée d'impact sur l'environnement* ». Compte tenu des observations, il sera mentionné que l'ensemble des sites Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, ..., sont exclus du tableau de synthèse en l'absence d'impact.

- Détailler l'impact du changement climatique sur le littoral et prendre en compte le dossier départemental des risques majeurs et la vulnérabilité au changement climatique avec l'évolution des impacts : revoir l'anticipation du risque de submersion marines et du recul du trait de côte, améliorer la protection des personnes face au risque d'inondation, prévoir des dispositions de protections liés aux risques d'inondation).

Réponse de GPA

En application du Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal « *identifie les secteurs concernés, en compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire-Bretagne, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer et les documents locaux (atlas des zones inondables et zones submersibles dans les secteurs dépourvus de Plan de Prévention des Risques d'Inondation et soumis à ce risque) et au vu des études existantes, intègrent les dispositions des Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau.* ». A ce stade, les futures études portant sur l'actualisation des risques ne peuvent être anticipées.

Etat

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,
- 2°) Risques majeurs naturels : campings de PAIMPOL et PLOUBAZLANEC sont des campings à risque inondation
- 3°) Le plan est exposé à un aléa moyen et faible de retrait-gonflement des sols argileux
- 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.
- 5°) Dans le règlement, il conviendra d'ajouter au paragraphe sur le risque sismique les règles relatives aux zone de sismicité 2

Réponse de GPA

Il est rappelé que l'État Initial de l'Environnement précise que l'ensemble du territoire est soumis à un niveau de sismicité faible. A ce titre, il n'est pas nécessaire de prévoir de dispositions règlementaires spécifiques dans un document d'urbanisme.

Compte tenu des observations émises, il sera précisé dans les dispositions générales que : « *En application de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, les affouillements et exhaussements qui ne sont pas directement liés et nécessaires à la réalisation d'une construction, d'une installation, d'un ouvrage, de travaux ou d'un aménagement admis dans la zone sont interdits. En complément, les affouillements et exhaussements peuvent être refusés s'ils permettent l'émergence excessive des constructions dans le paysage proche ou lointain, notamment les travaux ne permettent pas de préserver la salubrité et l'intimité des constructions adjacentes, existantes ou potentielles.* »

FAPEL22

Définir la reconversion des sites et sols pollués. Préciser ce qu'est une gestion durable du territoire. Préciser les mesures pour lutter contre les menaces sur les espaces littoraux. Revoir la constructibilité en zone inondable. Prévoir des mesures compensatoires aux nuisances lors des extensions de carrière.

Réponse de GPA

La CE n'a pas trouvé de réponse sur ce point

Créer des mesures contre les carénages sauvages sur l'estran

Cf réponse au point 3-10-4

Revoir l'OAP de Calanhel du fait des nuisances et risques technologiques

Réponse de GPA

Du fait de la proximité de la carrière le transfert de parcelle est acté

CDPENAF STECAL de Begard Cf D634

3. Les observations du public et les réponses de GPA

D480 : préciser les règles concernant l'affouillement et l'exhaussement des sols

Réponse de GPA

Il sera précisé dans les dispositions générales que : « *En application de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, les affouillements et exhaussements qui ne sont pas directement liés et nécessaires à la réalisation d'une construction, d'une installation, d'un ouvrage, de travaux ou d'un aménagement admis dans la zone sont interdits. En complément, les affouillements et exhaussements peuvent être refusés s'ils permettent l'émergence excessive des constructions dans le paysage proche ou lointain, notamment les travaux ne permettent pas de préserver la salubrité et l'intimité des constructions adjacentes, existantes ou potentielles.* »

D642 : Intégrer les PPRi dans le règlement graphique.

Réponse de GPA

Conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les Plans de Préventions des Risques sont intégrés dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

D634 STECAL de Bégard

Réponse de GPA

Nouvelle délimitation réduite de la déchetterie

D294 Création d'alternatives aux déchetteries

Réponse de GPA

Les équipements publics et assimilés sont autorisés dans plusieurs zones du PLUi. Le règlement permettra l'émergence de projets alternatifs, tels que les recycleries, point de collecte, ou autre.

D550 D603 D604 D605 D606 D607 Pollution lumineuse

Réponse de GPA

Au vu du niveau d'analyse requis pour établir un plan contre la pollution lumineuse, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal n'est pas en capacité actuelle d'intégrer ces éléments. Une évolution du document est à prévoir

D522, D598 Prise en compte d'un site pollué

Réponse de GPA

Observation hors cadre du PLUi

D125 Antennes relais

Réponse de GPA

Il est rappelé que l'article R421-9 du code de l'urbanisme précise les éléments soumis à autorisation d'urbanisme. Le cas échéant, les projets doivent respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

D583 : prévoir les emplacements réservés nécessaires pour des installations de récupération des eaux grises et noires des bateaux, pour une aire de carénage et pour des aires de vidange des camping-cars)

Réponse de GPA

La demande n'est pas suffisamment précise et ne peut être prise en compte.

D33 Justification de l'OAP 7 rue P. Loti (habitat/zone naturelle) en zone submersible et dans la bande des 100m

Réponse de GPA

Non identifiée

3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de GPA

Pourquoi la production de déchets est-elle supérieure à la moyenne nationale, un diagnostic a-t-il été fait ? Politique à mettre en place ?

Réponse de GPA

Le diagnostic des déchets collectés sur le territoire met en évidence un taux de collecte des déchets supérieur à la moyenne nationale qui se justifie par le type de déchets collectés. Les déchèteries du territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération acceptent notamment l'ensemble des déchets verts, sans limitation de volume pour les particuliers, comme pour les professionnels.

La collecte des déchets ménagers et le verre sont dans la moyenne des autres territoires bretons.

L'Agglomération souhaite se doter d'une feuille de route de l'économie circulaire. Un travail préparatoire a été effectué dans ce but et le territoire peut s'appuyer sur l'expérimentation réussie de création d'une filière locale de recyclage des filets de pêche usagés et souhaite poursuivre cette démarche pour d'autres filières tel que le bois déchet.

Mentionner l'existence des plans d'épandage, qui peuvent générer des nuisances olfactives ;

Réponse de GPA

La mention suivante est ajoutée aux dispositions générales à propos des changements de destination : « A ce titre, les demandes de changement de destination situés à moins de 200 mètres d'un bâtiment d'élevage en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 2 ans ne pourront être autorisés. »

La vérification des indicateurs liés au changement climatique est-elle prévue avant tout projet : érosion côtière et submersion marine notamment ?

Réponse de GPA

Conformément à l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, « six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, [...] l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale « après avoir sollicité l'avis de ses communes membres » [...] procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports [...]. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant [...] sur l'opportunité de réviser ce plan. [...] ». Au vu du contexte réglementaire précis, l'analyse des indicateurs ne peut être réalisée avant tout projet.

4) L'appréciation de la CE

La CE observe que les risques ont été bien identifiés et analysés dans *l'Etat initial de l'environnement*, et repris dans la *Justification des choix*. Il en ressort que le territoire est peu exposé aux risques majeurs mais est surtout concerné par le risque lié à la présence de l'eau, risque inondation et risque de submersion marine. Au regard de ce risque, les PPRi constituent un élément majeur pour garantir la sécurité des personnes et des biens sur les 4 communes de Paimpol, Pontrioux, Guingamp et Belle Isle en Terre. La CE note et regrette que les dispositions du PPRi n'aient pas été reprises au chapitre des dispositions générales du règlement littéral du PLUi et dans le règlement graphique plutôt que de limiter l'information dans les annexes. La CE rejoint les remarques de la FAPEL22 qui demande de préciser les mesures pour lutter contre les menaces sur les espaces littoraux et de revoir la constructibilité en zone inondable.

La CE reconnaît que le territoire semble peu soumis aux risques industriels. Mais la forte présence de l'agriculture et d'activités agro-alimentaires entraîne la classification de 2 sites agro-alimentaires en seuil bas SEVESO. La Commission considère que les risques liés à ces activités relèvent des autorisations d'exploitation délivrées pour chacun de ces sites.

La CE constate que la *résilience de l'aménagement* est mise en avant dans l'objectif 4 du PADD « guider l'aménagement vers un urbanisme durable et résilient » en anticipant les risques liés au changement climatique dans les opérations d'aménagement urbain. Pour autant elle considère qu'il manque une analyse des enjeux et des mesures concrètes. La CE demande de préciser ce qu'est une gestion durable du territoire notamment les mesures pour lutter

contre les menaces sur les espaces littoraux, la constructibilité en zone inondable, les nuisances lors des extensions de carrière.

Concernant la prise en compte des risques dans les opérations d'aménagement la CE a bien noté comme rappelé dans le MER « que l'ensemble des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'une « analyse croisée d'impact sur l'environnement ». Elle rejoint les remarques de la MRAe qui demande de « détailler l'impact du changement climatique sur le littoral, prendre en compte le dossier départemental des risques majeurs et la vulnérabilité au changement climatique avec l'évolution des impacts, revoir l'anticipation du risque de submersion marine et du recul du trait de côte, améliorer la protection des personnes face au risque d'inondation, prévoir des dispositions de protections liés aux risques d'inondation ». Les PPRI sont évoqués, pour les autres risques seule une surveillance de l'évolution est abordée. Un bilan préalable de l'évolution des risques pourrait être attendu avant chaque projet. De ce fait elle s'étonne en particulier que l'OAP rue P. Loti à Paimpol située en zone portuaire et soumise au risque submersion ait donné lieu pour partie à des prévisions d'habitat. La CE a donné un avis défavorable à ce projet qu'elle considère contraire aux orientations du PADD.

Il manque les références du zonage risque gonflement des argiles qui est mentionné dans l'état initial. Les questions de la FAPEL22 méritent une réponse argumentée car un recensement sols pollués et l'étude d'une potentielle reconversion des sites (cf D522) répondent aux enjeux actuels notamment énergétiques (cf chapitre sur les ENR).

La CE apprécie les actions concrètes engagées par GPA pour gérer les déchets et éviter les pollutions notamment que « Les déchèteries du territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération acceptent notamment l'ensemble des déchets verts, sans limitation de volume pour les particuliers, comme pour les professionnels » et que « l'Agglomération souhaite se doter d'une feuille de route de l'économie circulaire « (expérimentation réussie de création d'une filière locale de recyclage des filets de pêche usagés). La CE encourage le territoire à poursuivre dans ce sens. A titre d'exemple, la FAPEL22 demande de créer des mesures contre les carénages sauvages sur l'estran. Cette demande rejoint la remarque D583 sur les emplacements réservés nécessaires pour des installations de récupération des eaux grises et noires des bateaux, pour une aire de carénage et pour des aires de vidange des camping-cars). La réponse de GPA : « La demande n'est pas suffisamment précise et ne peut être prise en compte » doit être revue.

En conclusion,

Le rapport de présentation du PLUi identifie et décline l'ensemble des risques et nuisances susceptibles d'affecter le territoire. Il en ressort que les inondations fluviales ou maritimes constituent le risque majeur sur le territoire de GPA. La CE note que ce risque se traduit par la prescription de PPRI sur 4 communes. Compte tenu de ce risque majeur pour le territoire la CE regrette que la cartographie des risques n'ait pas été reportée aux plans généraux, mais seulement dans les annexes. Elle recommande de procéder à cet ajout dans le document approuvé.

Pour mettre en œuvre son objectif d'un développement urbain résilient et durable, la CE recommande que GPA s'engage à mettre en place une vérification des risques sur la base des indicateurs disponibles liés au changement climatique, avant tout projet d'urbanisation, notamment érosion côtière et submersion marine et à développer des indicateurs pour suivre et protéger l'urbanisation existante dans les zones à risque.

Concernant la prise en compte des sols pollués, la CE recommande un engagement pour leur recensement et l'étude d'une potentielle reconversion des sites. Pour les autres risques naturels identifiés, la CE considère qu'ils ne sont pas très significatifs et qu'ils sont traités globalement dans le PLUi à la hauteur des enjeux.

3.11. La gestion de l'eau (potable, pluviale, usée)

Les objectifs sont :

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

Le SCoT dans son axe 1 sur l'excellence environnementale demande dans son objectif 1.2 de préserver les ressources naturelles supports d'un développement à long terme avec 2 orientations : garantir l'approvisionnement en eau et améliorer la qualité des eaux douces et littorales

1) Rappel du projet

Dans le Rapport de présentation le *diagnostic territorial* informe sur les caractéristiques relatives à l'eau omniprésente sur le territoire avec les différents enjeux qui y sont liés.

L'eau est la ressource la plus menacée sur le territoire, tant sur sa qualité (qualité bactériologique, ...) que sur sa quantité. Classée en Zone Sensible à l'Eutrophisation, l'agglomération est particulièrement sensible aux pollutions de phosphore et d'azote. Le caractère agricole de la région impose une vigilance sur les pratiques. Dans la partie nord de l'agglomération, l'état écologique des eaux de surface se détériore et dans sa majorité, l'agglomération affiche un état chimique de ses eaux souterraines médiocre lié à la présence de nitrates et de pesticides.

Le territoire est couvert par de nombreux sites de captage d'eau surtout d'eau superficielle (15% du volume distribué d'origine souterraine). Toutefois, le nombre de sites important ne suffit pas à l'alimentation de l'ensemble de la population. Trois sites extérieurs sont nécessaires pour garantir la bonne alimentation en eau potable. Ces sites font l'objet de périmètres de protection.

En termes de consommation domestique, la consommation d'eau potable s'est stabilisée ces dernières années cependant les volumes consommés augmentent depuis 2014 du fait de gros consommateurs et de l'augmentation de la population en période estivale. De plus le rendement du réseau d'alimentation en eau potable inférieur à 80% sur certains secteurs, le phénomène d'infiltrations d'eaux salées dans les nappes d'eau et la montée du niveau de la mer sont à prendre en compte.

Sur le territoire, 49 communes disposent d'un réseau d'assainissement collectif et 50 stations d'épuration sont réparties sur l'ensemble du territoire. Mais 45% des stations d'épuration présentent des non conformités, souvent dues à la surcharge du fait de la porosité des réseaux d'assainissement. Le mitage impose la mise en place d'un assainissement non collectif pour 40% de la population. De ce fait, plus de 14000 dispositifs d'assainissements non collectifs sont présents sur le territoire, avec seulement 45% d'entre eux qui sont conformes aux normes en vigueur. Il est estimé qu'environ 6500 systèmes d'assainissements non collectifs rejettent tout, ou une partie, de leur traitement dans le milieu naturel

Les activités portuaires et de plaisance (carénage) sont des sources importantes de pollution du domaine maritime. Aujourd'hui, il n'existe qu'une aire de carénage à Kerpallud.

Le PADD dans son axe 1 sur l'excellence environnementale prévoit de « garantir le maintien des richesses environnementales » avec une orientation première « L'eau un milieu à protéger, une richesse à partager » car il considère que la ressource en eau sera plus vulnérable et aléatoire dans sa disponibilité à l'avenir. De ce constat se déclinent des orientations en matière de qualité de l'eau (préserver la qualité de l'eau potable, maintenir les éléments jouant un rôle épuratoire, assurer l'adéquation entre le développement du territoire et l'acceptabilité du milieu récepteur), le niveau de la ressource en eau (récupération des eaux pluviales, réutilisation des eaux usées, dispositifs limitant les besoins en eau, nouveaux points de prélèvements, favoriser l'infiltration de l'eau,...). Dans un « objectif de sécurité et de santé publique », le PADD préconise une « gestion efficace et durable de l'assainissement, de la qualité de l'eau potable distribuée et des eaux pluviales ». Cela conduit à prendre en considération les capacités épuratoires (« garantir un développement en adéquation avec les capacités épuratoires du territoire », « conditionner l'urbanisation à la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectifs » s'assurer de « l'absence de rejets directs d'eaux traitées dans le milieu récepteur superficiel ») et la gestion des eaux pluviales (gestion efficace et intégrée au développement urbain, perméabilité du sol, aménagements adaptés). Dans les 6 sous trames qui composent la trame Verte et Bleue la protection est un enjeu majeur : protection des cours d'eau, des zones inondables, des zones humides, de la zone littorale et des espaces proches du rivage

Ces orientations du PADD se traduisent dans les *dispositions réglementaires* en matière de politique de l'eau, pour les eaux de surface, les eaux souterraines ou les eaux de baignade dans les documents de référence. Dans les dispositions générales se retrouvent des règles relatives à la protection des zones humides, aux surfaces non imperméabilisées, au raccordement aux réseaux (eau, écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, assainissement). Il prévoit d'adapter les aménagements futurs à la capacité épuratoire et à l'acceptabilité du milieu du territoire en prenant en compte la perméabilité du sol.

Chaque OAP mentionne le système d'assainissement privilégié. Lorsqu'il existe, elles sont prévues en assainissement collectif. Les dispositions générales reprennent les articles du code de l'urbanisme et l'a.27 précise que les eaux pluviales doivent être traitées au niveau de l'opération ou du projet. Au sein des zones indicées « m », toutes nouvelles constructions doivent justifier d'une installation de récupération des eaux grises et noires des bateaux.

Les zones d'assainissement collectif, les classements sonores des infrastructures de transports terrestres, les zones de retraits ou gonflements des argiles, les secteurs d'information des sols au titre de l'article R151-53 du CU, sont cartographiés communes par communes dans les annexes.

2) Les délibérations des communes, les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de GPA

1. Les délibérations des communes et les réponses de GPA

Thème eau potable

Belle Isle en Terre : Erreurs sur les PPC

Réponse de GPA

En application de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal « comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol [...] ». A ce titre, les périmètres de protection de points de prélèvements d'eau destinés à l'alimentation des collectivités humaines sont intégrés aux annexes du document.

Plouec du Trieux : Instaurer un droit de préemption sur le PPR de la station de captage du Rocher du Corbeau

Réponse de GPA

Non identifiée

Thème eaux usées

Plourivo : installer un poste de relèvement pour accélérer le flux des eaux usées

Réponse de GPA

Cf Réponses aux CE

Thème eaux pluviales

Plouezec : Cartographier les servitudes des eaux pluviales pour mettre en place une politique de prévention des inondations et glissements de terrains

Réponse de GPA

Cf Réponses aux CE

2. Les avis des PPA et PPC et les réponses de GPA

Thème eau potable

MRAE

Prendre en compte les enjeux de la disponibilité de la ressource en eau aux plans quantitatif et qualitatif.

DDTM identifier les périmètres de captage les réseaux AEP sur le règlement graphique.

ARS

- Les périmètres de protection de captages d'eau ne figurent pas sur les cartes de règlement graphique du PLUi

- 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.

Réponse de GPA

Cf Réponses aux CE

Thème eaux pluviales

MRAE

Préciser les modalités de gestion des eaux pluviales

Réponse de GPA

Cf Réponses aux CE

Il faudrait fixer une surface perméable min pour les OAP en lien avec ma vulnérabilité au changement climatique en prenant en compte l'évolution des impacts

Réponse de GPA

Il est rappelé que les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, arrêtée le 2 février 2023, intègrent les dispositions de l'article L.171-4-1 du code de l'urbanisme introduit par la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Les observations émises mentionnent des initiatives au-delà du cadre règlementaire prévu dans le code de l'urbanisme, notamment en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme. A ce titre, les observations ne peuvent pas être intégrées.

Thème eaux usées

MRAE

Manque les indicateurs de suivi, le bilan de fonctionnement des STEP, l'état du réseau, le dysfonctionnement des stations d'épuration

Améliorer les indicateurs de suivi en termes d'assainissement

Démontrer l'acceptabilité des nouveaux aménagements en termes d'assainissement

Caractériser l'effet de l'assainissement individuel

Réponse de GPA

Il sera précisé dans l'État Initial de l'Environnement « qu'il existe 49 stations d'épuration réparties sur l'ensemble du territoire pour une capacité de 150 096 équivalents habitants. La station d'épuration de Grâces, avec une capacité de 73 300 équivalents habitant permet de traiter la majorité des rejets issue des entreprises agro-alimentaires sur le territoire. 20 stations d'épuration présentent une non-conformité générale. Si les équipements sont conformes, un défaut de performance est souvent à relever. La porosité du réseau, créant une surcharge de volume a traité est la principale cause des débordements sur le milieu naturel. » Les indicateurs suivants seront ajoutés : Capacité épuratoire nominale globale en équivalent habitant, nombre de pics d'alerte, superficie du territoire soumis à un schéma d'assainissement, nombre de schémas des eaux usées.

Autre thème

ARS

Etat initial de l'environnement : Des données plus récentes sur la qualité des eaux de baignade sont disponibles

Réponse de GPA

Compte tenu des observations émises, la [mise à jour du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera réalisée dans la mesure des données disponibles.](#)

Les observations des SAGE sont traitées dans le volet environnement.

3. Les observations du public et les réponses de GPA

Thème eau potable

D636 : intégrer les points de pompage en rivières ou des captages d'eau souterraine dans le règlement graphique.

Réponse de GPA

En application de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal « comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol [...] ». A ce titre, les périmètres de protection de points de prélèvements d'eau destinés à l'alimentation des collectivités humaines sont [intégrés aux annexes](#) du document.

D356 : Demande la mise en place de dispositions règlementaires pour limiter les constructions nécessitant une alimentation en eau importante.

Réponse de GPA

Cf Réponses aux CE

D483 : exiger la mise en place des meilleurs techniques disponibles pour économiser l'eau,

Réponse de GPA

Le code de l'urbanisme [ne permet pas d'instruire une demande d'autorisation sur les éléments proposés](#). Il est rappelé que les futures constructions doivent respecter les normes thermiques et autres dispositions prévues dans le code de la construction et de l'habitation indépendamment d'un document d'urbanisme.

Thème eaux usées

D483 : limiter la constructibilité à la mise en place d'un système d'assainissement conforme, obliger à chaque porteur de projet de s'assurer de la capacité des sols en cas d'ANC,

D550 : capacité épuratoires, ajouter des indicateurs sur l'évolution des rejets des systèmes d'assainissement.

D636 : limiter la constructibilité à la mise en place d'un système d'assainissement conforme et à la capacité d'eau potable.

Réponse de GPA

Il est rappelé que les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme intercommunale, arrêtée le 2 février 2023, précise que :

- « Les eaux pluviales doivent être gérées au niveau de l'opération ou du projet ».

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Conclusions

- *« Les terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur assurant le prétraitement, le traitement et l'évacuation des effluents traités et s'assurant de l'acceptabilité du milieu ».*

Dans ce cadre, il est jugé que les dispositions répondent aux observations émises.

Compte tenu des observations émises, il sera précisé dans les dispositions générales que : *« Les constructions nécessitant une alimentation en eau doivent être raccordées, en tenant compte de ces capacités, en souterrain, au réseau public ».*

Thème eaux pluviales

D483 : supprimer la dérogation portant le débit de fuite à 20L/s/ha, obligation d'une gestion des eaux pluviales sans préjudices, D642 renforcer le règlement en matière d'eau pluviale.

Réponse de GPA

Il est rappelé que les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme intercommunale, arrêtée le 2 février 2023, précise que : *« Les eaux pluviales doivent être gérées au niveau de l'opération ou du projet ».* Dans ce cadre, il est jugé que les dispositions répondent aux observations émises.

Compte tenu des observations émises, la dérogation concernant *« le débit de fuite [...] à 20L/s/ha »* est supprimée. Il est rappelé que les futures constructions doivent respecter les normes thermiques et autres dispositions prévues dans le code de la construction et de l'habitation indépendamment d'un document d'urbanisme.

D483 : ajouter des indicateurs sur l'évolution des rejets des systèmes d'assainissement

Réponse de GPA

Cf réponse MRAE

Autre thème

D636 : précisions sur une étude portant sur l'acceptabilité du Trieux.

Réponse de GPA

L'observation mentionne une étude indépendante du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

D306 : Demande la mise en place de dispositions règlementaires pour limiter les constructions nécessitant une alimentation en eau importante),

RD368 : Questionne les autorisations d'urbanisme impliquant la création de piscines ou spas

Réponse de GPA

Les objets mentionnés n'ont pas l'obligation d'apparaître lors d'une demande d'urbanisme. Dans ce cadre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne peut pas intégrer ces éléments.

RBO7, D91, D550, RD618 : remarques sur les éléments cartographiques

Réponse de GPA

L'ensemble des données cartographiques vont être retravaillées pour permettre une meilleure lisibilité du document. Toutefois, il est rappelé que l'article 151-43 du code de l'urbanisme prévoit de faire figurer en annexe les servitudes d'utilité publique.

3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de GPA

Thème eau potable

Compléter l'approche de la gestion de l'eau par un volet quantitatif. Le développement prévu de l'urbanisation devrait être conditionné à la capacité de la ressource en eau. Cette étude a-t-elle été faite ?

Réponse de GPA

L'approche de la gestion de l'eau par un volet quantitatif constitue une piste d'amélioration du PADD. Cette évolution pourrait intervenir lors d'une révision simplifiée du document pour mettre en adéquation les orientations du PADD avec la prise en compte des résultats des études sur les milieux en cours et des orientations retenues dans le cadre de l'élaboration du Schéma d'Assainissement Collectif et du Schéma d'eau potable en cours.

Détailler, préciser la localisation de la ressource en eau potable et les dispositions envisagées pour pallier les effets des épisodes de sécheresse qui risquent de perdurer et s'intensifier et l'impact de la saison estivale sur les consommations et rejets des zones touristiques.

Réponse de GPA

En application de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal « *comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol [...]* ». A ce titre, les périmètres de protection de points de prélèvements d'eau destinés à l'alimentation des collectivités humaines sont intégrés aux annexes du document.

Le détail et la localisation de la ressource en eau potable sont présentés dans le Livre II des annexes, page 11. Afin d'évaluer les effets des épisodes de sécheresse et de l'accroissement de la demande en eau, les SAGE Baie de Lannion et ATG ont commandité des études (Hydrologie, Milieux, Usages et Climat). Les résultats de ces études seront pris en compte dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par voie de révision ou modification. A l'appui des résultats de ces études, les indicateurs de suivi en matière de ressource en eau pourront être complétés.

L'agglomération envisage également de mettre en place une tarification du prix de l'eau différencié entre la période hivernale et estivale pour les communes touristiques afin de renforcer la participation des résidences secondaires aux travaux structurants du réseau d'eau potable et inciter les usagers à modérer leur consommation en eau.

Des actions de sensibilisation auprès des professionnels de l'Industrie Agro-Alimentaire sont également portées par l'agglomération afin de moderniser les installations de prélèvement, traitement et l'impact des prélèvements sur le cycle de l'eau. Le règlement ne prévoit pas de dispositions réglementaires pour limiter les constructions nécessitant une alimentation en eau importante. Les besoins induits par les projets industriels font l'objet d'un suivi régulier et d'une analyse au stade des autorisations d'urbanisme, effectuée en lien avec les services de l'Etat.

L'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont fait l'objet d'une étude de capacité des réseaux, en tenant compte des travaux projetés portant sur la conformité de certaines stations d'épuration programmés. Cette étude ne certifie pas la conformité de la station lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Thème eaux usées

Le développement prévu de l'urbanisation devrait être conditionné, à la capacité des réseaux d'assainissement. Cette étude a-t-elle été faite ?

Réponse de GPA

L'approche de la gestion de l'eau par un volet quantitatif constitue une piste d'amélioration du PADD. Cette évolution pourrait intervenir lors d'une révision simplifiée du document pour mettre en adéquation les orientations du PADD avec la prise en compte des résultats des études sur les milieux en cours et des orientations retenues dans le cadre de l'élaboration du Schéma d'Assainissement Collectif en cours.

Systèmes d'assainissement collectifs : Envisagez-vous de conditionner l'autorisation des projets ou permis de construire à la capacité des réseaux d'assainissement et stations existantes et leur dimensionnement au regard des besoins futurs ? Quels indicateurs seront retenus pour être critères de décision ? Le rapport de présentation fait état de nombreuses non conformités sur les STEP. Avez-vous prévu de réaliser et mettre à jour une cartographie des réseaux et stations (avec l'état de disponibilité) pour permettre aux aménageurs d'avoir une visibilité sur les équipements.

Réponse de GPA

Il est rappelé que les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme intercommunale, arrêtée le 2 février 2023, précise que :

- « *Les eaux pluviales doivent être gérées au niveau de l'opération ou du projet* ».
- « *Les terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur assurant le prétraitement, le traitement et l'évacuation des effluents traités et s'assurant de l'acceptabilité du milieu* ».

Compte tenu des observations émises, il est proposé de conditionner l'autorisation des projets ou permis de construire à la règle suivante :

- « *Les constructions nécessitant une alimentation en eau doivent être raccordées, en tenant compte de ces capacités, en souterrain, au réseau public* ».

La délivrance des autorisations d'urbanisme est soumise au principe de conformité de l'installation d'assainissement collectif et au respect du zonage d'assainissement collectif. Chaque année le préfet rend un avis portant sur la conformité des installations. Au regard du classement induit pour chaque système d'assainissement collectif les permis de construire sont ou non autorisés. En cas de non-conformité sur les terrains équipés d'un branchement existant peuvent faire l'objet d'un accord de Permis de construire, sous réserve que le nombre de logement créé soit limité.

L'élaboration d'un Schéma d'Assainissement Collectif est en cours à l'échelle de l'agglomération. Dans ce cadre une mise à jour des réseaux et stations est programmé. La donnée pourra être intégrée au PLUi par voie de modification du document

Les conditions de construction tiennent-elles compte des contraintes d'assainissement sur les projets d'urbanisation mentionnées au PADD ? Cette problématique pourrait être un frein à la mise en œuvre du scénario retenu, a-t-elle été travaillée, en quels termes ? Conformité de la STEP correspondante et disponibilité ? Le phasage des opérations tient-il compte de cette problématique ? Le projet ne dit rien d'éventuels besoins de stations supplémentaires, ou d'éventuels besoins en foncier pour permettre leur réhabilitation/agrandissement (1 STECAL à Grâces, partie en Ae, partie en Ne est en lien avec une de ces stations).

Réponse de GPA

Les premières orientations prises pour mettre aux normes les réseaux d'assainissement collectifs portent sur des stations existantes. La création de microstation, au sein de l'enveloppe urbaine, est actuellement à l'étude sur les communes de Saint-Adrien, Duault et Carnoët. La réhabilitation ou l'agrandissement des équipements existants ne nécessite pas d'évolution du règlement graphique. Le STECAL Ae et Ne situé sur la commune de Grâces répond à un projet de ...

Les enjeux propres à la mise aux normes des stations d'épurations et l'amélioration des réseaux (station de relevage, traitement des eaux parasitaires, ...) ont été traitées en concertation avec le Préfet. Les préconisations formulées pour tendre vers une mise aux normes des systèmes d'assainissement ont permis de définir un plan pluri-annuel des investissements en matière d'assainissement collectifs visant une mise aux normes sur le secteur de guingamp à l'horizon 2024-2025. Les travaux portés sur les communes littorales et le secteur de Bégard ont permis de maintenir ces réseaux aux normes ou pour Bégard de retrouver une situation conforme, permettant de lever les réserves qui pesaient sur l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Compte tenu de la situation sur la commune de Plourivo, l'installation d'un nouveau poste de refoulement n'est pas programmé. Un retour à la conformité des installations est souhaité dans une temporalité de 5 ans, le scénario d'aménagement retenu dans le cadre du PLUi à l'horizon des 10 prochaines années, n'est par conséquent remis en cause.

La programmation des secteurs d'OAP et le phasage a tenu compte de la conformité des stations. Pour répondre favorablement à la demande de la MRAe, les dysfonctionnements des stations d'épuration à la date de l'approbation du PLUi seront présentés. Une analyse de l'acceptabilité des nouveaux aménagements sera réalisée en termes d'assainissement. En cas de non-conformité ou de non-retour à une situation conforme à l'horizon 2024, le reclassement de certains secteurs en zone 2AU pourra intervenir. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés sera alors conditionnée à un retour à une situation conforme en matière d'assainissement collectif. La liste des indicateurs de suivi sera complétée en intégrant les critères suivants : capacité épuratoire nominale globale en équivalent habitant, superficie du territoire soumis à un schéma d'assainissement, nombre de schémas des eaux usées.

Systèmes d'assainissement autonomes. Quelles dispositions sont prises pour vérifier la conformité lors de la mise en service ou donner suite aux signalements ?

Réponse de GPA

La loi prévoit un contrôle périodique des installations qui n'est pas en place sur le territoire de l'agglomération. Un renforcement des contrôles sera mis en œuvre entre 2023 et 2026, dans un objectif d'amélioration de la qualité de l'eau et de préservation des milieux prioritaires pour lesquels les rejets en milieu naturel ne sont pas autorisés.

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II » a renforcé la réglementation dans le cadre des ventes. Depuis le 1er janvier 2011, le document établi par le Service Public d'Assainissement Non Collectif doit obligatoirement être joint aux dossiers de promesse et actes authentique de vente afin d'informer l'acquéreur de l'état du dispositif d'assainissement non collectif de l'habitation. Ce rapport de contrôle doit être daté de moins de 3 ans. En cas de non-conformité le vendeur doit procéder à la mise aux normes de l'installation dans un délai fixé à 1 an.

Les installations neuves et réhabilitations des systèmes d'assainissement font également l'objet de contrôle dans le cadre de travaux soumis à autorisation d'urbanisme (extension d'une habitation, construction neuve, ...).

Thème eaux pluviales

Le développement prévu de l'urbanisation devrait être conditionné, à la capacité des réseaux de pluvial. Cette étude a-t-elle été faite ?

Réponse de GPA

Les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme intercommunale, arrêté le 2 février 2023, précisent que : « *Les eaux pluviales doivent être gérées au niveau de l'opération ou du projet* ». Dans ce cadre, il est jugé que les dispositions répondent aux observations émises.

Compte tenu des observations émises, la dérogation concernant « le débit de fuite [...] à 20L/s/ha » est supprimée.

Les conditions de collecte et la gestion des eaux pluviales dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation devront être gérées au niveau de l'opération ou du projet. A titre dérogatoire, un rejet dans le milieu naturel limité à un débit de fuite de 3L/s/ha est prévu.

Le Code de l'Urbanisme ne permet pas l'intégration des servitudes d'eaux pluviales dans les documents d'urbanisme. L'aménagement de nouveaux ouvrages peut faire l'objet d'emplacements réservés pour permettre à une commune d'avoir une maîtrise foncière permettant la mise en œuvre des ouvrages ou réseaux. Dans le cadre de l'avis émis par chaque commune sur les demandes d'autorisation d'urbanisme, les Maires sont invités à formuler un avis sur la gestion du pluvial qui relève de la compétence communale

Prévoyez-vous un Schéma directeur des eaux pluviales ?

Réponse de GPA

Les données actuellement disponibles ne permettent pas d'apporter une analyse complète à ce stade. Des études Hydrologie, Milieux, Usages et Climat sont en cours au niveau des Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau, leurs conclusions et leurs conséquences seront intégrées dans le document d'urbanisme. Il est rappelé que Guingamp-Paimpol Agglomération n'est pas compétente en matière de gestion des eaux pluviales.

Que prévoyez-vous pour adapter les conditions de collecte et gestion des eaux pluviales dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation ? Quelles règles générales seront préconisées pour une gestion optimisée des eaux pluviales dans le cadre des OAP ?

Réponse de GPA

Il est rappelé que les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sont soumis aux dispositions réglementaires et notamment les dispositions réglementaires liées aux traitements environnementaux et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

4) L'appréciation de la CE

La CE considère que GPA a conscience des enjeux liés à la gestion de l'eau en affichant dans le *premier axe du PADD* l'objectif « L'eau un milieu à protéger, une richesse à partager » dans le respect du SCoT. Dans les critères de choix des Scénarii envisagés, la protection de l'eau et son milieu est mise en avant.

La CE note que le PLUi oriente sa politique de développement de l'urbanisation dans ce sens dans *le règlement* :

« Les constructions nécessitant une alimentation en eau doivent être raccordées, en tenant compte de ces capacités, en souterrain, au réseau public ».

« Les eaux pluviales doivent être gérées au niveau de l'opération ou du projet ».

« Les terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur assurant le prétraitement, le traitement et l'évacuation des effluents traités et s'assurant de l'acceptabilité du milieu ».

« Les questions d'assainissement individuel, la récupération des eaux pluviales pour les surfaces de plus de 1000m², une part de surface non imperméabilisée et la récupération des eaux grise et noires aux abords de zones maritimes » sont soulignées.

La CE note également que les périmètres de protection de points de prélèvements d'eau destinés à l'alimentation des collectivités humaines sont intégrés aux annexes du document, mais pour une meilleure information elle aurait préféré qu'ils soient indiqués sur le règlement graphique.

Elle prend en compte l'engagement de GPA de retravailler l'ensemble des données cartographiques pour permettre une meilleure lisibilité du document comme demandé en particulier par la MRAe.

Concernant l'eau potable

La CE note avec intérêt que, compte tenu du risque de tension en eau potable sur le territoire, dans son MER, l'agglomération « envisage de mettre en place une tarification du prix de l'eau différenciée entre la période hivernale et estivale pour les communes ». De plus, des actions concrètes sont mises en place et portées par l'agglomération, par exemple des actions de sensibilisation auprès des professionnels de l'Industrie Agro-Alimentaire. Les besoins induits par les projets industriels font l'objet d'un suivi régulier et d'une analyse.

Afin d'évaluer les effets des épisodes de sécheresse liés au changement climatique et de l'accroissement de la demande en eau, les SAGE Baie de Lannion et ATG ont commandité des études (Hydrologie, Milieux, Usages et Climat) dont les résultats seront pris en compte et les indicateurs de suivi en matière de ressource en eau complétés lors d'une révision ou modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. La CE prend note de l'engagement de GPA dans son MER à intégrer dans les dispositions générales que « *Les constructions nécessitant une alimentation en eau doivent être raccordées, en tenant compte de ces capacités, en souterrain, au réseau public* ». La CE attire l'attention de GPA sur les captages d'eau potable, ils pourraient faire l'objet de mesures de protection complémentaires aux PPC, dans le respect de la réglementation en vigueur (cf la demande de Plouec du Trieux).

Concernant l'assainissement collectif

Les enjeux propres à la mise aux normes des stations d'épurations et l'amélioration des réseaux et ouvrage ont été traitées en concertation avec le Préfet. Les préconisations formulées pour tendre vers une mise aux normes des systèmes d'assainissement ont permis de définir un plan pluri-annuel des investissements en matière d'assainissement collectifs visant à y répondre sur le secteur de Guingamp à l'horizon 2024-2025. La CE note l'engagement de GPA dans son MER, en réponse à la MRAe, à présenter dans le PLUi approuvé « *les dysfonctionnements des stations d'épuration* », à réaliser « *une analyse de l'acceptabilité des nouveaux aménagements en termes d'assainissement* » et « *en cas de non-conformité ou de non-retour à une situation conforme à l'horizon 2024, à reclasser certains secteurs en zone 2AU* ». L'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés sera alors conditionnée à un retour à une situation conforme en matière d'assainissement collectif. D'autre part GPA s'engage à ajouter dans l'Etat initial de l'environnement, « *Les indicateurs suivants : Capacité épuratoire nominale globale en équivalent habitant, nombre de pics d'alerte, superficie du territoire soumis à un schéma d'assainissement, nombre de schémas des eaux usées* ».

Conformément aux orientations du PADD, la CE observe que la délivrance des autorisations d'urbanisme est soumise au principe de conformité de l'installation d'assainissement collectif et au respect du zonage. Elle apprécie que l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation aient fait l'objet d'une étude de capacité des réseaux, en tenant compte des travaux projetés portant sur la conformité de certaines stations d'épuration programmée. Elle note que l'élaboration d'un Schéma d'Assainissement Collectif est en cours à l'échelle de l'agglomération. Dans ce cadre, une mise à jour des réseaux et stations est programmée. La CE recommande que cette donnée soit intégrée au PLUi par voie de modification du document.

Concernant l'assainissement individuel

La loi prévoit un contrôle périodique des installations qui à ce jour n'est pas en place sur le territoire de l'agglomération. La CE note dans son MER que « le renforcement des contrôles sera mis en œuvre entre 2023 et 2026, dans un objectif d'amélioration de la qualité de l'eau et de préservation des milieux prioritaires pour lesquels les rejets en milieu naturel ne sont pas autorisés ». Les installations neuves et réhabilitations des systèmes d'assainissement font également l'objet de contrôle dans le cadre de travaux soumis à autorisation d'urbanisme (extension d'une habitation, construction neuve). Cette mise en place du contrôle, qui relève des obligations légales, est important pour la protection des milieux, des rejets d'eau illégaux ayant été signalés.

Concernant les eaux pluviales

La CE rappelle que Guingamp-Paimpol Agglomération n'est pas compétente en matière de gestion des eaux pluviales. Elle apprécie que GPA, dans son MER, précise « les conditions de collecte et la gestion des eaux pluviales dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation devront être gérées au niveau de l'opération ou du projet. A titre dérogatoire, un rejet dans le milieu naturel limité à un débit de fuite de 3L/s/ha est prévu » (la dérogation concernant « le débit de fuite [...] à 20L/s/ha » est supprimée).

La CE note que « l'aménagement de nouveaux ouvrages peut faire l'objet d'emplacements réservés pour permettre à une commune d'avoir une maîtrise foncière permettant la mise en œuvre des ouvrages ou réseaux ».

Dans le cadre de l'avis émis par chaque commune sur les demandes d'autorisation d'urbanisme, les Maires sont invités à formuler un avis sur la gestion du pluvial qui relève de la compétence communale. La CE considère que GPA a pris en compte les interrogations et mises en garde des contributeurs au PLUi. La CE note l'engagement de GPA dans son MER à intégrer « une approche de la gestion de l'eau par un volet quantitatif qui constitue une piste d'amélioration du PADD. Cette évolution pourrait intervenir lors d'une révision simplifiée du document pour mettre en adéquation les orientations du PADD avec la prise en compte des résultats des études sur les milieux en cours et des orientations retenues dans le cadre de l'élaboration du Schéma d'Assainissement Collectif et du Schéma d'eau potable en cours ».

Concernant les eaux maritimes et de baignades

Comme le souligne l'ARS, la qualité des eaux de baignade n'est pas présentée. La CE regrette que, plus largement, une présentation de la qualité des eaux maritimes et fluviales n'ait pas été abordée. Le lien est à faire avec l'environnement, le tourisme et l'attractivité du territoire.

En conclusion,

Le PADD, dans son axe 1 sur l'excellence environnementale, vise la protection de l'eau comme « un milieu à protéger, une richesse à partager » dans le respect du SCoT. La CE apprécie cette orientation mais considère que la gestion des eaux, sous tous ses aspects, est insuffisamment déclinée par rapport aux enjeux actuels de raréfaction de la ressource.

La gestion de l'eau potable est abordée sous l'angle de la production, mais insuffisamment évaluée au niveau quantitatif et qualitatif sous l'angle de l'impact de l'urbanisation (habitat et activités) et de l'évolution attendue du tourisme. La situation de la collecte et du traitement des *eaux usées* et la gestion des *eaux pluviales* ont bien été prises en compte. Mais la CE regrette que des indicateurs adaptés et pertinents n'aient pas été prévus pour suivre l'ajustement de l'offre et de la demande (schémas directeurs).

La CE apprécie les engagements pris par GPA pour prendre en compte les enjeux liés aux capacités limitées de la ressource en eau et des réseaux et ouvrages pour les nouveaux projets ainsi que les conséquences du changement climatique. Mais elle considère que les alertes régulières sur le niveau des nappes, sur des inondations lors d'épisodes de pluies violentes ou sur des défaut de fonctionnement des stations d'épuration justifient que des dispositions soient prises dès maintenant. La CE est consciente que pour affiner les mesures prises, le résultat des études en cours doit être connu. Dans l'attente d'une révision ou modification, la CE souhaite que, pour tout projet d'urbanisation ou d'aménagement, les indicateurs correspondants aux enjeux liés à la gestion des eaux potables, usées et pluviales soient intégrés et pris en compte pour statuer.

Département des Côtes d'Armor

Guingamp-Paimpol Agglomération (GPA)

Arrêté du Président de GPA du 3 février 2023

Enquête publique

Elaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)



(13 mars 2023 – 12 avril 2023)

Avis

(Document n°3)

Commission d'enquête : 31 mai 2023

Présidente : Marie-Jacqueline Marchand,

Membres : Catherine Blanchard, Marie-Isabelle Pérais,



En conclusion, au terme de l'enquête publique portant sur le Plan local d'urbanisme intercommunal de Guingamp –Paimpol Agglomération (GPA) qui s'est déroulée du 13 mars au 12 avril 2023

Après avoir :

- pris connaissance du dossier mis à la disposition du public, des avis des PPA, de la MRAe, de la CDPENAF et des délibérations municipales (DM) des 57 communes du territoire;
- entendu les vice présidents en charge du PLUi et des activités économiques ;
- échangé plusieurs fois avec les responsable du projet à GPA pour précisions sur le dossier;
- eu des échanges oraux avec de nombreux maires;
- organisé une réunion d'échange avec les maires du secteur sud
- été sur le terrain pour des visites ponctuelles durant l'enquête afin de mieux appréhender le contexte de certaines observations;
- tenu 20 permanences en présentiel dans 6 communes (Guingamp, Paimpol, Pontrioux, Bégard, Bourbriac et Callac) et 1 permanence téléphonique ;
- reçu 635 visiteurs et 13 appels téléphoniques durant les permanences et entendu les remarques de la population ;
- noté que le registre dématérialisé a reçu 2289 visiteurs et enregistré 10021 téléchargements;
- enregistré 949 observations (88 inscriptions sur les registres papier, 150 courriers, 71 mails et observations sur le registre dématérialisé);
- remis au représentant du président de GPA et commenté en présentiel, le procès-verbal de synthèse (PVS) faisant état des avis des personnes publiques associées et organismes consultés ainsi que des délibérations municipales joints au dossier d'enquête, exprimant ses propres questions induites par l'étude du dossier et les remarques enregistrées durant l'enquête, selon une synthèse thématique et transmettant les observations recueillies durant l'enquête (Annexe au PVS);
- étudié les précisions apportées dans le mémoire en réponse de GPA;
- formulé une appréciation détaillée sur les différents thèmes du projet dans les Conclusions (Document 2);
- répondu à chaque observation recueillie durant l'enquête (Annexe Document 2).

Concernant le déroulement de l'enquête,

La CE considère que les conditions d'information du public (affiches, site Internet, presse locale, bulletins municipaux...) ont été très satisfaisantes. Elle estime que le déroulement des permanences (période, durée, dates, nombre, lieux, outil SIG) ont permis à la population de compléter sa connaissance du dossier et de s'exprimer au cours de longs échanges individuels en dépit d'une attente parfois longue.

La CE observe que l'enquête a fortement mobilisé la population, de manière différenciée selon les communes. Elle s'est massivement exprimée, utilisant tous les supports, avec une préférence pour le registre dématérialisé qui complète efficacement l'usage du support papier.

La CE observe que des collectifs ou associations locales se sont exprimés sur des projets localisés très précisément. La CE a pris note du souci de nombreux élus de témoigner lors de l'enquête, de rappeler, voire d'expliciter, le contenu de leurs délibérations

Concernant la concertation lors de l'élaboration du PLUi

La CE estime que l'élaboration du PLUi a été conduite activement depuis l'origine avec une réelle volonté d'impliquer et d'associer au travers des instances mises en place (Comité de

pilotage, comité de suivi, groupes de travail,...), les élus, les personnes publiques et tous les acteurs du territoire.

Elle constate que la démarche de concertation avec la population a été particulièrement active et diversifiée, permettant de toucher et de sensibiliser un large public à toutes les étapes de la procédure.

La CE ne peut que regretter un manque de relais pour une information plus spécifique des propriétaires impactés par certaines dispositions réglementaires, par des emplacements réservés ou des secteurs de projet, mais elle ne sous-estime pas la volonté affichée par GPA de mobiliser et d'échanger pour conduire, dans l'intérêt général, cet ambitieux projet de planification urbaine.

Concernant la qualité du dossier

La CE estime que le dossier fournit toutes les données essentielles pour appréhender les orientations d'aménagement retenues sur le territoire communautaires pour les 10 prochaines années et les enjeux qui y sont liés. Le volume considérable du dossier est à mettre en corrélation avec la taille du territoire (57 communes). Par conséquent, la lecture dans son intégralité par le public est difficile et le résumé non technique permet d'y pallier.

De nombreuses erreurs « matérielles » ont été identifiées, tant par le public que les communes, les PPA et la CE. *La CE recommande à GPA*, comme elle s'y est engagée dans son MER, de réaliser un travail de vérification et de cohérence entre les différents documents, de corriger ces erreurs dans la version définitive du document, notamment dans le règlement graphique et littéral, d'intégrer toutes les données disponibles améliorant le diagnostic territorial (inventaires), l'Etat initial de l'environnement, et la justification des choix, de compléter les conditions et le mode d'évaluation du PLUi. Avec les corrections et compléments chaque habitant devra pouvoir disposer d'une vision complète des informations sur le devenir de GPA.

Avant de donner son avis sur le projet de PLUi, la CE souhaite rappeler les principaux engagements pris par GPA dans son Mémoire en Réponse (en bleu)

Des engagements ont été apportés en réponse aux Délibérations municipales, aux observations du public, des PPA et PPC et aux questions de la CE sur des points précis qui sont présentés de manière exhaustive dans le Mémoire en Réponse (MER).

D'une manière générale les oublis et les erreurs matérielles seront corrigés pour améliorer la qualité du dossier. La CE estime par ailleurs que les réponses favorables données à un certain nombre de demandes constituent des ajustements mineurs, ne remettant pas en cause l'économie générale du projet.

Concernant la qualité et la lisibilité du dossier

La mise à jour : sera réalisée dans la mesure des données disponibles. L'ensemble des données cartographiques va être retravaillé pour permettre une meilleure lisibilité du document.

Zonage : un certain nombre de parcelles seront intégrées dans la zone urbaine en raison d'une évolution récente du plan cadastral

Articulation avec les documents de rang supérieur : des précisions chiffrées seront intégrées.

Règlement graphique : l'ensemble des données cartographiques vont être retravaillées pour permettre une meilleure lisibilité du document, pour tenir compte de l'évolution des inventaires, modifier la représentation des cours d'eau, ajuster les tracés à la réalité.

Règlement littéral : Des compléments et précisions seront apportés en divers points du règlement, concernant notamment les prescriptions applicables dans les communes littorales.

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Avis

Evaluation de la consommation foncière : En termes de consommation foncière, ou pour l'ensemble des indicateurs, le dossier sera mis à jour avant son approbation. Les conclusions de l'analyse de l'évolution de la consommation foncière 2011-2021 par le MOS seront inscrites dans le PLUi dès que possible.

Justification des choix : développer le « détail les choix de localisation au vu du potentiel identifié » pour les OAP sectorielles, prévoit un changement de paradigme pour inciter la démarche Bimby.

Concernant la présentation du PADD

Une modification du document par voie de révision simplifiée pourrait permettre de rappeler le scénario démographique, voire le réévaluer lors d'une révision du PLUi et du PLH ».

Une différenciation des communes concernant la consommation foncière sera possible dans le cadre de l'évaluation du PLH en 2024 et du PLUi à 3 et 6 ans après son entrée en application.

Le choix du scénario pourra faire l'objet d'une justification complémentaire dans le rapport de présentation, préciser les critères de choix du scénario et qu'il permet de créer un modèle de sobriété foncière et de contenir le développement résidentiel et économique.

Un bilan chiffré de la répartition du nombre de logements, de la programmation des surfaces à vocation résidentielle et économique, et du potentiel mobilisable par scénario pourra être intégré en complément.

Concernant les enjeux habitat

Concernant la constructibilité de certaines parcelles : En cas de révision du SCoT, une évolution du PLUi sera à prévoir. Les droits à construire pourront être révisés dans le cadre du futur PLH et/ou d'une modification ou révision du PLUi selon l'évaluations de l'évolution du profil démographique des communes et des besoins en termes de logements.

Concernant les demandes de CD portées par la population ou les maires, elles pourront être prises en compte après vérification des critères.

Concernant les OAP : Les demandes de modification du périmètre seront étudiées au cas par cas, compte tenu de la consommation de foncier, des enjeux environnementaux (OAP1 Paimpol, OAP6 Plourivo, OAP5 Ploumagoar) et patrimoniaux (dont SPR); précisions sur les densités « brutes », calculées en fonction des surfaces et aménagements dédiés à l'habitat et réflexion pour tendre vers un objectif de densité supérieur au cas par cas; les prescriptions relatives aux accès, liaisons douces, formes urbaines réétudiées au cas par cas et lors d'une évolution du document.

Concernant le logement saisonnier : des orientations pourraient être introduites au sein des secteurs d'OAP

Quartier gare Paimpol : les conclusions de l'étude d'aménagement de la corne de la gare seront traduits en OAP.

Concernant les enjeux économiques :

Compléments et mises à jour lors de l'évaluation à 3 et 6 ans : justifier les extensions des ZA en 2AU par une analyse des besoins et des disponibilités, toute ouverture à l'urbanisation.

Inventaires : Suite à différentes études (IZAE, Schéma de développement du tourisme et des loisirs, étude sur la vacance des locaux tertiaires), les enjeux identifiés dans le cadre de l'inventaire pourront faire l'objet d'une traduction dans le PLUi par voie de modification du document.

Friches : et en cas de transfert d'activités conditionner l'ouverture d'un site à la remise en état de l'ancien.

Entrées de ville : orientations plus précises intégrées au PLUi par voie de modification.

Tourisme : Orientations stratégiques entre 2023 et 2030, renforcement de l'hospitalité touristique, affirmation des filières majeures créatrices de valeurs

Artisanat : diversifier les propositions immobilières espaces multi-usages, lieux de stockage mutualisés...),

Concernant les équipements collectifs

Emplacements réservés : compléter la présentation, tableau récapitulatif dans les plans de zonage.

Le règlement permettra l'émergence de projets alternatifs, tels que les recycleries, point de collecte, ou autre.

OAP centralités : aménagements dans le cadre du plan Vélo et projets d'aménagement d'espaces publics intégrés dans les OAP

Concernant les enjeux agricoles

Règlement : Interdiction des CD des bâtiments situés à moins de 200 mètres d'un bâtiment d'élevage en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 2 ans. Dans les zones « An », « Na » et « Nr », la possibilité d'installation d'aménagements légers en lien avec le « bien-être animal » est supprimé. Les dispositions portant sur les aménagements légers autorisés en zone naturelle sont transposées à la zone agricole, « A ». Modification de l'article 2 des zones « A », « An », « AI », « N », « Na », « Nf », « NI » et « Nr » que : « Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols :

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Avis

L'ensemble des demandes vont être analysées en tenant compte de la méthodologie portant sur le tracé des zones agricoles et naturelles exposé dans la « justification des choix ».

Les informations sur les SAU sera ajoutée au diagnostic selon les données disponibles.

Pour les cours d'eau, la bande de surveillance est élargie à 35 mètres pour les exploitations.

Concernant les enjeux environnementaux, les inventaires (haies, ZH, cheminements doux, patrimoine...)

Dans le Rapport de présentation des précisions chiffrées seront intégrées sur la prise en compte des objectifs européens, nationaux, régionaux et locaux. L'État Initial de l'Environnement va être complété avec les inventaires complémentaires en cours (TVB) précisant la référence à l'écologie du paysage et les conclusions des études au niveau des SAGE. Les modifications engendrées par le remembrement agricole, l'installation d'une infrastructure routière ou par l'urbanisation seront développées ainsi que les réservoirs de biodiversité

Après confirmation d'erreurs de localisation, le tracé des éléments classés est ajusté, pour tenir compte de la réalité du terrain. Après confirmation de l'absence d'éléments paysagers remarquables, les éléments protégés, les EBC sont supprimés ou confirmés. Des mises à jour de la donnée seront intégrées partiellement avant l'approbation du document et au fil de l'évolution de la donnée

La représentation graphique notamment cours d'eau, ZH sera réétudiée

Concernant la mobilité

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux emprises publiques sont ajoutées (marges de recul)

Les stationnements et parkings : Intégrer lors d'une évolution du PLUi les études en cours concernant l'offre de stationnement et l'accès par tous les modes de transport aux abords des sites touristiques majeurs pour la création des ER. La suppression ER Loguivy sera prise en compte. Préciser que les aires de stationnements correspondent à la somme des surfaces dédiées aux places de stationnements et aux voies d'accès aux places.

Accepte la dérogation à l'obligation de stationnement en cas de rénovation et d'extension

Les liaisons douces : suite à l'approbation du Plan Vélo et aux réflexions des communes littorales (OAP Centralité) des projets de mobilités douces pourront être inscrits dans le PLUi lorsqu'ils impliquent un portage foncier ou des aménagements soumis à demande d'autorisation

Les transports en commun : Ajouter dans les critères d'évaluation à 3 ans l'évolution du nombre de liaisons de transport en communs, la prise en compte de la longueur du réseau de transport collectif, le nombre d'arrêt en transport en commun, le linéaire d'itinéraire doux et l'évolution de la part modale de chaque mode de transport dans les déplacements « domicile-travail

Concernant la transition énergétique

Concernant le règlement : Les demandes de précision portant sur la portée des règles et leur application seront prises en compte, notamment concernant les règles paysagères, la puissance des projets autorisés, la hauteur des parcs et la notion de mitage. Il est proposé de ne pas faire apparaître le rayon de 500m autour des habitations afin de ne pas alourdir la lecture des cartes. Le périmètre des OAP pourront être traduites dans les pièces du règlement sous la forme de secteurs soumis à conditions. Les orientations fixées dans le cadre de l'OAP éolien devront faire l'objet d'une traduction dans la partie réglementaire du PLUi. des orientations en termes d'intégration paysagères des projets pourrait être proposé. Pour l'éolien, le projet de zonage et les destinations – sous-destinations autorisées ou autorisées sous conditions seront adaptées afin de mettre en cohérence le règlement graphique et littéral avec les secteurs de développement préférentiels délimités dans les OAP.

Concernant les zones de projet : Le secteur Lande Supplice à Louargat ne sera pas ajouté ; Le secteur de renouvellement en exploitation à Saint-Servais peut être réintégré aux secteurs de développement préférentiel.; le secteur de Saint-Adrien et Bulat Plestivien seront supprimés ;

Concernant les EnR autres que l'éolien : Les études et réflexions des communes (méthanisation, photovoltaïque) pourront se traduire sous la forme d'une OAP thématique.lors d'une évolution future du document d'urbanisme.

Concernant le patrimoine bâti

Les éléments identitaires du patrimoine et les inventaires seront complétés. L'Atlas des Paysages départemental, les cahiers des charges (pour les Labels Petites Cités de Caractère ou Communes du Patrimoine Rural) seront contenus dans la réflexion sur les enjeux des paysages emblématiques du territoire, le développement éolien, l'intégration des zones économiques.

Dans les OAP proposer des orientations en termes d'intégration paysagère. Accompagnement aux porteurs de projet dans le cadre des missions de la Direction Tourisme, Culture et Sport. Refuser les affouillements et exhaussements s'ils permettent l'émergence excessive des constructions dans le paysage proche ou lointain.

Précision sur les modalités de *rénovation énergétique*. Etude portant sur les modalités de *rénovation du bâti existant* et les techniques d'isolation.

Concernant la pollution, les risques et nuisances

Intégrer les conclusions des études en cours (travaux sur les pollutions lumineuses, acoustiques) lors d'une évolution du PLUi.

GPA souhaite se doter d'une feuille de route de l'économie circulaire

Concernant la gestion de l'eau

L'Etat initial de l'environnement sera complété dans la mesure des données disponibles. Analyse des 49 STEP et de leurs. Une analyse de l'acceptabilité des nouveaux aménagements sera réalisée en termes d'assainissement. En cas de non-conformité ou de non-retour à une situation conforme à l'horizon 2024, le reclassement de certains secteurs en zone 2AU pourra intervenir. Il sera précisé qu'une mise à jour des réseaux et stations est programmé après l'élaboration d'un Schéma d'Assainissement Collectif

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés sera alors conditionnée à un retour à une situation conforme en matière d'assainissement collectif. Précisions relatives à l'assainissement individuel et les indicateurs suivants seront ajoutés : Capacité épuratoire nominale globale en équivalent habitant, nombre de pics d'alerte, superficie du territoire soumis à un schéma d'assainissement, nombre de schémas des eaux usées.

Le règlement : il sera précisé dans les dispositions générales que « les constructions nécessitant une alimentation en eau doivent être raccordées, en tenant compte des capacités, en souterrain, au réseau public ». L'ensemble des données cartographiques vont être retravaillées pour permettre une meilleure lisibilité du document

Le PADD : L'approche de la gestion de l'eau par un volet quantitatif sera envisagée.

L'eau potable : les résultats (conclusions et conséquences)_des études commanditées par les SAGE Baie de Lannion et ATG seront pris en compte. les indicateurs de suivi en matière de ressource en eau pourront être complétés. Tarification du prix de l'eau différencié entre la période hivernale et estivale

Eaux de baignade : La mise à jour du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera réalisée pour les eaux de baignade

L'avis de la CE porte sur le projet arrêté. Il est synthétisé sur la base des conclusions thématiques qui ont été développées et argumentées dans le Document 2.

Le projet de PLUi se fonde sur un *diagnostic* du territoire portant sur l'ensemble de ses caractéristiques démographiques, urbaines, socio économiques, environnementales et paysagères, architecturales.

C'est sur la base du constat et des enjeux qui y sont identifiés que s'élaborent **les orientations du PADD** et qu'en découlent les différents outils et règles d'aménagement pour atteindre les objectifs fixés.

La CE apprécie que sur les 3 axes du PADD, l'un porte sur l'excellence environnementale et l'autre sur l'accueil et l'innovation de l'agglomération. En effet les enjeux actuels et l'évolution du contexte réglementaire mettent bien en évidence que l'aménagement d'un territoire ne doit pas porter prioritairement sur l'urbanisation. Cette prise en compte répond bien à l'inquiétude des maires notamment du sud du territoire et du littoral sur la cohérence du territoire ;

La CE considère que le PADD est compatible avec les orientations du SCoT, du PLH et du PCAET. Il s'appuie sur le *scénario démographique* de +0,3%/an prévu dans le SCoT, ambitieux sur la base des tendances récentes, mais réaliste compte tenu des évolutions de comportement post COVID et des évolutions des mentalités face aux potentialités d'attractivité de la Bretagne et en particulier du territoire de GPA (richesse du littoral, paysages variés, patrimoine, traditions, histoire, desserte routière et ferroviaire) comme rappelé dans le SRADDET.

La CE observe que, avec une prévision de *consommation foncière* de 175ha, réduite de 60% par rapport à la période de référence, au delà des objectifs du SCoT, le PADD est globalement vertueux pour une protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et tend vers l'objectif ZAN. Cela suppose une évolution drastique des conditions d'urbanisation passée.

Cette volonté de préservation du foncier se traduit par une *offre de logements cohérente* avec le scénario démographique. La CE considère que cette offre est satisfaisante sur la base des préconisations d'ouvertures à l'urbanisation (densification, renouvellement urbain, reconquête des logements vacants). Elle se réalise en limitant l'étalement urbain, le mitage rural et l'urbanisation filaire, au prix d'un effort de gestion foncière considérable par rapport aux règles d'urbanisme antérieures, dont beaucoup relevait du RNU, avec un risque potentiel d'accroître l'exode rural. La CE aurait cependant souhaité des orientations plus approfondies sur l'optimisation du foncier dans les secteurs urbanisés, ayant observé de nombreux pastillages A ou N au cœur des enveloppes urbaines.

La CE observe que le développement du territoire s'appuie sur un *dynamisme économique* qui s'inscrit dans une enveloppe de foncier maîtrisée, favorise une revitalisation des centres bourgs et prône une répartition territoriale équilibrée des équipements. La CE aurait souhaité une meilleure justification des choix d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation économique sur la base d'une analyse quantifiée des friches industrielles et commerciales et des demandes d'implantation d'entreprises ou d'artisans.

Le PADD préconise la *valorisation et la diversification des activités* agricoles et économiques, la complémentarité et la diversification des modes de transports, la préservation et la valorisation des espaces de biodiversité, du patrimoine naturel, littoral et bâti comme richesse économique et facteur d'attractivité du territoire. Ce sont des orientations qui doivent se retrouver au cœur du dispositif d'un PLUi.

La CE aurait cependant souhaité un développement plus large de ces objectifs dans le projet.

Concernant les *enjeux d'urbanisation à vocation d'habitat*, la CE considère que les hypothèses retenues en matière d'augmentation de la population sont réalistes et satisfaisantes, ainsi que l'évaluation du nombre de logements à produire, compte tenu des facteurs retenus pour son estimation (dessalement des ménages, évolution de la vacance, potentialités de renouvellement urbain). Elle considère que la répartition de cette production de logements entre densification et extension aboutit à une consommation de foncier vertueuse et cohérente avec les objectifs du SCoT, du PADD et du PLH. La CE considère que l'objectif de mixité sociale et intergénérationnelle satisfait à la volonté d'équilibre social et d'un logement pour tous, grâce à une offre de parcours résidentiel complet et évolutif

La CE constate d'autre part que les OAP en extension, encadrant les ouvertures à l'urbanisation, engagent une consommation de foncier sensiblement inférieure aux prévisions du PADD avec des densités brutes minimales prévues, conformes le plus souvent aux règles prescrites dans les différents pôles. La CE constate que des opérations ont été engagées sur la base des recommandations des documents d'urbanisme en cours, ce qui explique que dans certaines OAP les densités ne sont pas atteintes. Une gestion plus économe du foncier est dès lors encore envisageable en réajustant les densités de certaines OAP par des choix volontaristes, des formes urbaines plus denses et en échelonnant les ouvertures en fonction de l'évolution des besoins en logements

La CE est satisfaite des critères relatifs à l'enveloppe urbaine mais recommande de vérifier sa cohérence et de s'assurer du respect de la loi Littoral. Elle apprécie les dispositions et les choix en matière de constructibilité de l'habitat dans l'espace rural qui s'inscrivent dans la maîtrise de la consommation du foncier, dans l'objectif de lutte contre l'artificialisation des

sols, de réduction des déplacements et de développement durable mais souhaite une réévaluation des situations sur la base de l'évolution du fond cadastral. Elle regrette les îlots de zonage A ou N au cœur des secteurs urbanisés, alors que des OAP sont prévues en extension. Elle prend note que beaucoup de ces parcelles constituent une réserve foncière pour les programmes futurs d'urbanisation et recommande de poursuivre dans cette direction. La CE recommande de renforcer les prescriptions environnementales et paysagères des OAP pour s'assurer d'une bonne intégration dans le tissu urbain et aux franges des espaces agricoles.

Concernant les ***enjeux d'urbanisation à vocation d'activités***, la CE prend acte des enjeux forts en matière économique, touristique et commerciale exprimés dans son PADD : maintenir la richesse et les atouts de son territoire, mais aussi comme vecteur d'une redynamisation, dans le respect d'une maîtrise de la consommation foncière et de la préservation des espaces agricoles et naturels. La CE relève que dans le secteur littoral, les enjeux de protection environnementaux spécifiques semblent avoir été privilégiés aux dépens des enjeux économiques.

Elle considère que la traduction de ces objectifs dans le projet est cohérente mais qu'elle est souvent assez sommairement abordée par manque d'études abouties. Ainsi, la CE regrette le manque d'analyse de la vacance et de la demande sur les zones d'activités et les zones commerciales, qui auraient permis de mieux étayer et justifier les besoins de créations de nouvelles zones. Elle recommande à GPA, en conséquence, de finaliser les différentes études en cours (IZAE, schéma de stratégie touristique..) et d'intégrer leurs conclusions lors des ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU.

La CE regrette que la stratégie d'accueil des activités soit orientée essentiellement sur les grandes entreprises sans prise en compte suffisante des demandes d'artisans. Cette politique induit des demandes de STECAL pour des projets qui auraient pu trouver leur place dans les zones de proximité. Concernant les STECAL, la CE recommande à GPA de ne pas écarter par principe toute demande de STECAL pour des activités nouvelles artisanales, liées à la diversification des activités agricoles ou à la mer, mais de les étudier au cas par cas.

Concernant les ***enjeux d'urbanisation à vocation d'équipements***, la CE reconnaît la qualité de la présentation du projet et de sa justification sur les enjeux en matière d'équipements et de services au regard de l'équité territoriale et de la proximité. Elle estime que la consommation foncière liée aux nouveaux projets d'équipements ou à l'extension d'équipements existants est légitime et justifiée. La superficie de 34 ha prévue pour les STECAL est revue à la baisse ce qui participe à la sobriété foncière du projet.

La CE estime insuffisamment développés les renseignements fournis sur les emplacements réservés et autres projets d'équipements dédiés à l'amélioration de la circulation/mobilité, à la prise en compte des nuisances et risques de pollution potentiels, la gestion de l'eau (aspects qui seront abordés plus précisément dans le traitement de chacun de ces thèmes).

La CE recommande à GPA de veiller à compléter la présentation du projet au regard des emplacements réservés (inventaire, localisation, justification), à renforcer les orientations des programmes d'équipements prévus dans les OAP mixtes (enjeux environnementaux, nuisances) et à s'interroger sur la pertinence de la localisation des OAP équipements à l'échelle communale et intercommunale dans un objectif de mutualisation et de maintien de l'accès aux services pour les habitants des communes rurales.

Concernant **les enjeux agricoles**, la CE confirme que l'enjeu agricole aurait mérité une présentation à part entière car le territoire est riche d'une agriculture variée avec des signes de reconnaissance (labels, IGP) et des activités liées à la mer. Même si un diagnostic a été réalisé son analyse aurait mérité d'être présentée.

L'analyse de la consommation foncière réalisée met en évidence l'identité agricole du territoire qui est donc à préserver en limitant au maximum les OAP en extension sur des terres exploitables.

Les objectifs du PADD de maintenir l'équilibre du territoire et d'encourager un système agricole de qualité correspondent aux enjeux identifiés.

Les dispositions réglementaires et les règles de constructibilité préservent l'activité agricole.

Une volonté de diversification est exprimée (Horticulture- pépinière, gîtes ruraux, élevage de chevaux, ostréiculture) dénotant un certain dynamisme. La CE recommande d'intégrer la possibilité de prise en compte de ces demandes dans le règlement.

La CE considère que le zonage des parcelles d'une exploitation doit lui permettre de cultiver, exploiter et évoluer sans pour autant impacter des zones ou éléments sensibles. Les demandes portant sur le classement en A ou N pour des terres actuellement cultivées et porteuses éventuellement de droits doivent faire l'objet d'une analyse terrain pour plus de précision.

En ce qui concerne **les enjeux environnementaux**, la CE apprécie que les enjeux environnementaux constituent le 1^{er} axe du PADD. Elle aurait cependant souhaité que les enjeux liés au littoral soient mieux identifiés.

La CE estime que le travail de *diagnostic* est globalement satisfaisant en dépit de certains manques que GPA s'est engagé à compléter, sur la base des observations reçues, des avis des PPA et des DM, en fonction des informations disponibles et de l'avancement des études en cours. En revanche *l'analyse du diagnostic* fait défaut et aurait permis de donner des éléments pour vérifier la cohérence des mesures à mettre en place afin d'assurer et maintenir une continuité de la Trame verte et Bleue, une meilleure prise en compte du littoral et de l'impact attendu du changement climatique. La CE a noté que des compléments seront apportés concernant certains éléments (chemins creux, haies sur talus..) et un état des lieux de la « nature en Ville » susceptibles de mettre en place une politique plus adaptée. La CE suggère que la valorisation de l'entretien des haies et boisements soit encouragée.

La CE considère que les *règlements*, littéral et graphique, sont cohérents avec les enjeux identifiés et apprécie qu'ils soient ajustés suite aux observations reçues.

Concernant **les enjeux patrimoniaux**, la CE prend en compte et apprécie les ambitions affichées dans le PADD. Elle a observé leur traduction dans le projet au niveau du règlement, dans le choix et la présentation des secteurs sous OAP et les considère cohérents avec les objectifs poursuivis. A l'instar de plusieurs PPA et communes, la CE note que les inventaires réalisés ne sont pas complets, notamment sur le patrimoine vernaculaire et regrette qu'ils n'aient pas été suffisamment réintégrés dans le règlement graphique ainsi que les bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination. Elle considère que la notion d'identité patrimoniale de sites ou de paysages emblématiques (notamment littoraux) aurait pu être mieux exposée et qualifiée.

La CE note que les compléments demandés disponibles vont être apportés et qu'un travail d'inventaire supplémentaire va être engagé pour une prochaine modification pour le patrimoine vernaculaire et le patrimoine paysage. La CE recommande à GPA d'étudier

rapidement les bâtiments susceptibles de changer de destination de manière à pouvoir statuer sur leur intégration avant approbation du PLUi.

Concernant **les enjeux de mobilité-déplacements** sur le territoire communautaire, la CE pense qu'il serait judicieux d'améliorer l'organisation des modalités de déplacements et transports, essentiellement dans les zones rurales et littorales. L'offre de transport doit être étudiée avec les correspondances existantes et potentielles et en particulier les transports en commun pour permettre à chacun d'accéder aux commerces, équipements et services. Les modes de déplacements moins polluants (ferroviaire, mobilités douces) sont à développer.

La réflexion sur le Plan Vélo, sur les Pôles d'Echanges Multimodaux (PEM) et sur l'OAP gare de Paimpol sont des enjeux majeurs pour le développement et l'attractivité du territoire communautaire.

Une réflexion doit être poursuivie sur l'intermodalité, enjeu essentiel pour l'équilibre du territoire. Des outils d'information et de communication doivent être étudiés pour en optimiser l'usage.

Concernant **les enjeux de transition énergétique et d'énergies renouvelables**, la CE reconnaît l'ampleur du travail réalisé pour la définition de secteurs propices à l'éolien mais cet investissement en temps et moyens a 2 conséquences : d'une part les autres volets de la transition énergétique ont été peu étudiés et d'autre part le choix de traiter ce volet de façon précise a conduit à entrer dans des détails qui sont plus du stade projet que du stade amont de repérage de zones. En effet malgré la concertation préalable expliquée par GPA avec les élus, les réactions et demandes de modification montrent bien que la finalisation est difficile à ce stade. La CE regrette que la cartographie n'ait pas permis de mettre en valeur le projet et d'apprécier l'effet cumulé des implantations des parcs existants et des parcs en projet. La CE recommande de rendre plus lisible la présentation du projet des zones potentielles d'implantation d'éoliennes et les effets de cumul et définir des critères pour les futurs projets. D'autre part la CE recommande de réétudier les demandes portant sur les autres énergies notamment photovoltaïque et chaufferie bois.

La CE recommande enfin de développer les dispositions relatives à la sobriété énergétique. Le règlement pourrait prévoir des dispositions particulières pour la construction, les formes ou l'orientation du bâti.

Concernant la **pollution, les risques et les nuisances**, la CE estime que le rapport de présentation du PLUi identifie et décline l'ensemble des risques et nuisances susceptibles d'affecter le territoire. Il en ressort que les inondations fluviales ou maritimes constituent le risque majeur sur le territoire de GPA. La CE note que ce risque se traduit par la prescription de PPRI sur 4 communes. Compte tenu de ce risque majeur pour le territoire la CE regrette que la cartographie des risques n'ait pas été reportée aux plans généraux, mais seulement dans les annexes. Elle recommande de procéder à cet ajout dans le document approuvé.

Pour mettre en œuvre son objectif d'un développement urbain résilient et durable, la CE recommande que GPA s'engage à mettre en place une vérification des risques sur la base des indicateurs disponibles liés au changement climatique, avant tout projet d'urbanisation, notamment érosion côtière et submersion marine et à développer des indicateurs pour suivre et protéger l'urbanisation existante dans les zones à risque.

Concernant la **gestion des eaux (potable, usées, pluviales)**, la CE apprécie que Le PADD, dans son axe 1 sur l'excellence environnementale, vise la protection de l'eau comme « un

milieu à protéger, une richesse à partager» dans le respect du SCoT. La CE estime satisfaisante cette orientation mais considère que la gestion des eaux, sous tous ses aspects, est insuffisamment déclinée par rapport aux enjeux actuels de raréfaction de la ressource.

La gestion de l'eau potable est abordée sous l'angle de la production, mais insuffisamment évaluée au niveau quantitatif et qualitatif sous l'angle de l'impact de l'urbanisation (habitat et activités) et de l'évolution attendue du tourisme. La situation de la collecte et du traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales ont bien été prises en compte. Mais la CE regrette que des indicateurs adaptés et pertinents n'aient pas été prévus pour suivre l'ajustement entre la demande en eau potable notamment en période estivale et la capacité de la ressource et de ses équipements de gestion (schémas directeurs).

La CE apprécie les engagements pris par GPA pour prendre en compte les enjeux liés aux capacités limitées de la ressource en eau et des réseaux et ouvrages pour les nouveaux projets ainsi que les conséquences du changement climatique. Mais elle considère que les alertes régulières sur le niveau des nappes, sur des inondations lors d'épisodes de pluies violentes ou sur des défauts de fonctionnement des stations d'épuration justifient que des dispositions soient présentées dans le PLUi soumis à l'approbation. La CE est consciente que pour affiner les mesures prises, le résultat des études en cours doit être connu. Dans l'attente d'une révision ou modification, la CE souhaite cependant que, pour tout projet d'urbanisation ou d'aménagement, les indicateurs correspondants aux enjeux liés à la gestion des eaux potables, usées et pluviales soient intégrés et pris en compte pour statuer.

La CE souhaite rappeler le contexte local de l'élaboration de ce PLUi

Guingamp Paimpol Agglomération, dans sa configuration actuelle est une *agglomération récente*, créée en janvier 2017. Elle provient de la fusion de 7 EPCI, disposant de compétences diverses en matière d'urbanisme. C'est une *agglomération plurielle* qui se met en place sur un vaste territoire avec 57 communes aux spécificités locales variées allant du secteur littoral et estuarien à des secteurs ruraux en passant par le secteur urbain de Guingamp, avec des atouts et des enjeux divers (démographiques, sociaux, économiques, agricoles, touristiques, environnementaux). C'est une agglomération dont les communes disposent de documents d'urbanisme très hétérogènes (PLU, POS, cartes communales, nombreux RNU) révisés plus ou moins récemment et dont les sensibilités, les comportements, les choix en matière d'urbanisation et la consommation de foncier sont nécessairement différents. Lorsque l'agglomération engage l'élaboration de ce PLUi et vote son PADD, elle a encore une vie commune courte. Le projet politique d'envergure qu'elle porte doit résulter d'arbitrages sur une vision partagée du territoire, être suffisamment acceptable et équilibré pour recevoir l'approbation d'une majorité des conseils municipaux. A cet égard, la CE estime très bénéfique qu'une concertation poussée avec GPA ait été menée avec les élus, circonspects ou interrogatifs, sur le projet de PLUi pour en expliquer la portée dans l'intérêt général du territoire et aboutir à une harmonisation coconstruite.

Au terme de ces analyses, compte tenu des engagements pris par GPA en réponse aux délibérations municipales, aux avis des PPA et PPC, aux observations du public et aux questions de la CE, engagements exprimés dans le Mémoire en réponse, la CE considère que le projet de PLUi est cohérent avec les enjeux identifiés par l'agglomération et satisfait globalement aux objectifs de :

Solidarité et attractivité du territoire : inversion de la trajectoire démographique actuelle différenciée ; répartition des logements, des activités et des équipements ; mise en valeur des espaces ;

Sobriété foncière : gestion économe de l'espace dans ses ouvertures à l'urbanisation ; délimitation de l'étalement urbain et du mitage de la campagne en privilégiant la densification, le renouvellement urbain et la lutte contre la vacance;

Préservation de l'espace rural et agricole : préservation de l'identité rurale, protection et diversification de l'activité agricole ;

L'environnement : préservation des milieux naturels et de la TVB, zones humides, espaces boisés, espaces naturels et paysagers, littoral ;

Développement durable : développement des déplacements alternatifs et lutte contre le réchauffement climatique.

Ce PLUi peut être considéré comme un 1^{er} projet de planification territoriale, un projet de base qui s'appuie sur l'armature définie au SCoT et qui constitue une avancée par rapport à la diversité des pratiques d'urbanisation antérieures. La CE a apprécié que GPA ait exprimé clairement sa conscience des enjeux, sa volonté de faire évoluer ce document avec les données disponibles et de le compléter avec les résultats des études en cours et la dynamique observée.

En conséquence la commission d'enquête émet un

AVIS FAVORABLE

Au projet de PLUi de Guingamp Paimpol Agglomération

Cet avis est assorti des 6 recommandations suivantes non hiérarchisées

Ces recommandations s'appuient sur les appréciations de la CE qui ont été exprimées et détaillées dans les Conclusions (Document 2)

Améliorer la complétude du dossier et sa cohérence

Portait des communes à adapter son contenu à la logique d'un PLUi (principales variables démographiques et socio économiques) ; *Règlement graphique* à compléter avec les éléments nécessaires au repérage du parcellaire, des servitudes (dont PPRI) et des éléments remarquables ; *Règlement littéral* à reprendre dans son intégralité afin d'y apporter toutes les précisions nécessaires à sa bonne application ; *Justifications des choix* à compléter par une justification de la répartition intercommunale des droits à construire et des OAP, des ER ; *Inventaires* à développer, actualiser, cartographier et analyser, liste des ER ; *OAP sectorielles* à renforcer les prescriptions environnementales, formes urbaines et organisation des déplacements.

Les observations qui n'ont pas reçu de réponse adaptées dans le MER devront être traitées.

Améliorer la présentation des objectifs et enjeux littoraux

Prévoir une présentation transversale de manière à avoir une approche globale des enjeux économiques, touristiques, environnementaux et paysagers, en raison des pressions diverses que subit le littoral et de l'impact du changement climatique.

Compléter les outils de suivi et de pilotage

EP 220168/35 : Elaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Guingamp-Paimpol Agglomération, Avis

Sur la base des études et réflexions en cours et des remarques apparues lors de l'enquête, compléter les indicateurs de suivi prévus au PLUi de manière à prendre en compte les enjeux liés au changement climatique (érosion côtière et submersion marine), à la gestion des eaux potables, usées et pluviales et à la protection de l'environnement (bocage et haies). A cette fin, mettre en place les moyens humains et techniques.

Consolider la sobriété foncière du projet

Dans l'objectif d'une plus grande sobriété foncière, accroître les possibilités de constructibilité au sein de l'enveloppe urbaine (réajustée sur la base des constructions réalisées depuis l'approbation du SCoT) et privilégier davantage les fonds de jardin et les îlots en cœur de secteur urbanisé de manière à limiter significativement les opérations en extension aussi bien pour les OAP Habitat que pour les OAP équipements, développer dans les OAP des prescriptions sur des formes urbaines peu consommatrices de foncier afin d'accroître les densités tout en respectant les spécificités locales, favoriser le phasage des OAP en fonction des besoins et de l'avancement des projets,

Soutenir les communes rurales

Maintenir la capacité d'accueil en matière de logements, offrir des capacités d'accueil pour les artisans et les services, développer les équipements de proximité et favoriser l'organisation des transports intercommunaux et l'intermodalité. Permettre la création de STECAL pour des activités nouvelles dont la présence est justifiée dans l'espace rural, en l'absence d'autres disponibilités d'implantation.

Conforter les enjeux liés à l'évolution de la ressource en eau

Chaque projet d'urbanisation ou d'aménagement doit être conditionné par la disponibilité en eau potable et la gestion des eaux pluviales au regard de l'impact de l'urbanisation (habitat et activités), des besoins de l'agriculture et de l'évolution attendue du tourisme.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	103	Bariseel S	?		Pas de PJ commune hors GPA		Vu commune hors GPA	L'observation ne nécessite pas de retour particulier
D	99	ANTHOINE	BEGARD	AI65	Précédent projet de vente pour y faire un lotissement bloqué par PB assainissement . Parcelle prévue en A. Demande retour en zone constructible.	Urbanisation/Constructibilité	avis défavorable parcelles situées au sein d'une grande coupure urbaine, éloignée du centre bourg	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	76	BEUBRY	BEGARD	AB 110	Demande maintien constructibilité : en 1AU actuellement, en A dans projet PLUi	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable le zonage prévu semble correspondre à une coupure urbaine entre les deux cours d'eau	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
C	76	BEUBRY	BEGARD	AC 111	Demande maintien constructibilité : en 1AU actuellement, en A dans projet PLUi	Urbanisation/Constructibilité	le zonage prévu semble correspondre à une coupure urbaine entre les deux cours d'eau Avis défavorable	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
RBE	8	BEUBRY	BEGARD	AB 110/AC111	VOIR C 76	Environnement-Paysage ZH	avis défavorable parcelles situées au sein d'une grande coupure urbaine, éloignée du centre bourg	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
RBE	5	Bouget M	BEGARD	AT 85	Demande que AT 85 reste constructible	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable car en dehors de l'enveloppe urbaine définie	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	87	CADET	BEGARD	AZ39/69	parcelles acquises en 2020, constructibles. Devient inconstructibles. Est d'accord sur les principes du PLUi pour densifier les agglomérations et prioriser les zones naturelles mais trouvent le classement de ses parcelles en contradiction, et trouvent aussi contradictoires que plusieurs zones agricoles soient définies dans le périmètre très urbanisé de la commune	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable du fait de la contrainte des droits à construire; La localisation des OAP su Bégard a privilégié l'avancement es projets et la maîtrise foncière	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	166	Cadet B	Begard	AZ39 et 69	les parcelles 39 et 69 en UC seront . propriétaires depuis septembre 2020. Cette propriété se trouve dévalorisée. - La nouvelle délimitation de cette zone naturelle écarte trois secteurs déjà urbanisés avec plusieurs dizaines de maisons. ? Zones UC, proximité zone Uj, prolongement zone Uhd. - Le nouveau PLUi définit plusieurs zones agricoles dans le périmètre très urbanisé . Ceci n'est pas en accord avec les nouvelles règles consistant plutôt à densifier la zone d'habitation actuelle et par ailleurs nous savons que l'agriculture est une source de nuisance	Urbanisation/Constructibilité	cf D87	AZ39 : En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants. AZ69 : En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	81	CHAMBRELAN	BEGARD	AL43/AL44	Projet d'installation d'une pépinière dans cadre professionnel - acquisition récente compatible avec zone N prévue, projet compromis ? parcelles à reclasser en A ?	Enjeux agricoles	Avis favorable mettre un classement compatible avec l'activité de pépinière cf D468	Les caractéristiques des sites mentionnés ne correspondent pas à une occupation naturelle. En l'absence de caractéristiques urbaines ou naturelles, le classement en zone agricole est maintenu ou créé.
D	82	CHAMBRELAN	BEGARD		DOUBLON D81		DOUBLON D81	
D	468	Chambrelan-Andrieu	BEGARD	AL 43 44	Projet pépinière biologique projet de vente de plants pour des haies . Parcelles à mettre en A et protéger les haies et mettre 39 en U PRESENTATION DETAILLE DU PROJET AGRICOLE, POUR VERIFICATION COMPATIBILITE AVEC ZONAGE PREVU? OU EVOLUTION VERS ZONAGE A ?	Enjeux agricoles	cf D81	Les caractéristiques des sites mentionnés ne correspondent pas à une occupation naturelle. En l'absence de caractéristiques urbaines ou naturelles, le classement en zone agricole est maintenu ou créé.
C	92	Destouet, Roblot	BEGARD	AL64	Cf D337 Maintien de la zone urbanisée de la parcelle. (projets)	Urbanisation/Constructibilité	Cf réponse à D337	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	461	ETS HUON	BEGARD	A 791/1113/1122/778/788 ET H645	argumentaire déposé vis à vis des avis CDPENAF et CA22 sur l'extension de l'activité et la demande de STECAL. Propose de réduire les emprises envisagées sur parcelles 778 et 791 (1,32 HA) et 4 600 M² bâtis à terme	Urbanisation/STECAL	avis favorable au maintien du STECAL- entreprise importante dans le tissu économique local, en terme d'emplois et aussi par rapport à l'activité agricole (collecte et valorisation des effluents, alternative à l'épandage)L'emprise répond à des enjeux de sécurité et santé publique Implantation déjà ancienne, bien située par rapport aux circulations qu'elle engendre. L'entreprise apporte des informations sur l'évolution de ses besoins et installations, à prendre en compte	Maintien du tracé initial en tenant compte de la nécessité de sécurisation du site et des nuisances de l'activité incompatible avec une zone d'activité.
D	247	Gaec de la Roche Huon	BEGARD	CO265	Gaec de la Roche Huon Bois classé en fond de parcelle où se trouve les bâtiments d'exploitation qui empêche toute évolution de l'exploitation, bois sans valeur	Enjeux agricoles	La CE demande à GPA de justifier le classement de l'EBC susceptible de nuire à l'activité	Après confirmation de la présence d'éléments paysagers remarquables, les éléments protégés sont conservés. Pour rappel, certains espaces sont identifiés comme des landes ou tourbières remarquables nécessitant une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	20	GLACHANT	BEGARD	AB92	Propriétaire aussi de AB 93/91 Auparavant partie constructible / partie en zone N voudrait statu quo car ont projet de construction sur cette parcelle	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable : urbanisation linéaire en sortie du hameau, pas reconnu suffisamment dense, donc intégralement en A	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	96	GLACHANT	BEGARD	AB92	Demande retour en zone constructible	Urbanisation/Constructibilité	Doublon C20	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	55	Guyomarch	BEGARD	B669, 670, 960	Demande du maintien de leur constructibilité compte tenu de leur localisation .	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable : Parcelles situées dans le village de Trezellan hors de l'enveloppe urbaine; La commune a fait le choix de positionner 2 OAP (9 et 10) en extension de ce hameau.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	681	HAMON	BEGARD	E 483	veut construire sur cette parcelle	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable Secteur peu dense, en A	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
D	119	Kertudo A M. Gicquel D	Begard	ZE 61	projet 1 lot partie de parcelle qui était constructible et se trouve en N, pour laquelle M. a fait établir un talus et mis en place les réseaux en prévision d'une construction	Urbanisation/Constructibilité	Avis Défavorable pour l'ensemble de la parcelle En dehors de la zone choisie pour l'urbanisation	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	119	Kertudo A M. Gicquel D	Begard	ZH101	Zone humide sur la moitié de la parcelle avant en agriculture voir si possibilité de cultiver actuellement mais	Enjeux agricoles	Avis favorable à une vérification: La parcelle étant actuellement cultivée le classement en zone humide doit être vérifié sur place	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	194	Lagadou E	BEGARD	AB41b	Demande la constructibilité de la partie S 40mx40m	Urbanisation/Constructibilité	Défavorable en dehors de la zone densifiable pas de construct	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	195	Lagadou E	BEGARD	AB 109 et 80	Terrain enclavé dans zone constructible devenu agricole. AB 109 et 80 terrain agricole enclavé dans zone urbaine quel intérêt	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable pas de construction en milieu rural le long des routes	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	198	Lagadou E	BEGARD		Complément Cf D195	Urbanisation/Constructibilité	Complément Cf D195	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	431	LATRUFFE	BEGARD	D 693	Projet de création de gîtes et logements adaptés PA	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable Secteur en A très peu dense : classement justifié	Dans le contexte d'une nécessité de réduction de la consommation foncière, la création de STECAL a vocation d'habitat léger n'est pas retenu dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Seuls les activités touristiques existantes et les exploitants agricoles, dans le cadre d'une diversification de leur activité, peuvent prétendre à un zonage spécifique pour accueillir de l'habitat léger en zone agricole ou naturelle.
RBE	4	Launay M	BEGARD	AT84 AT85	Demande que AT 84 et AT85 restent constructible	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable car en dehors de l'enveloppe urbaine définie	AT85 : Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine. AT84 : En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
RBE	1	Le Bellec F	BEGARD	AC20/F20	DEMANDE STATU QUO	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable au changement de zonage classement en A semble justifié au regard de l'urbanisation	AC117 : Les observations suivantes ne nécessitent pas de retour particulier, le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant déjà favorablement aux observations émises. F20 : En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	435	LE CROM (FONDATION DU BON SECOURS)	BEGARD	OAP 5/6/7	Souhait modification du périmètre	OAP H	Avis favorable au maintien des OAP dans la dynamique de renouvellement urbain, après une remise à plat du programme de ces OAP, envisagée par la commune, compte tenu de l'évolution des projets sur ce site, notamment accueil de mineurs, développement de l'accueil en EPHAD. Ces nouvelles constructions doivent s'intégrer dans la dynamique de renouvellement urbain, en conservant les objectifs de préservation du parc, d'insertion paysagère des constructions, d'ouverture du site sur la ville....Le périmètre doit être ajusté aux besoins identifiés à ce jour.	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objectif de créer un espace parc urbain sur la commune de Bégard. A ce titre, quelques aménagements légers peuvent être réalisés pour répondre aux besoins générés (jardins partagés, structures éducatives, ...). La vocation du projet sera précisée dans l'écriture de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les boisements situés au sud-ouest nécessitent une vigilance pour être maintenus tant que possible. A ce titre, l'identification d'un « espace naturel » est maintenue.
RBE	2	Le Drot	BEGARD	E 1252p	DEMANDE STATU QUO	Urbanisation/Constructibilité	avis défavorable: parcelle en dehors de l'enveloppe urbaine, la limite étant marquée par cette rue.	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
D	135	Le Goas Michel	Bégard	B290 B1221-23	B290 S constructible il existe un hangar projet de lots sur partie N avec espace parking pour le cimetière B1221-23 construit, OAP9 à côté Vérification B290 B931-34 B1002	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable a priori car rupture d'urbanisation, favorable à une réflexion avec la commune de Bégard pour le cimetière et le stationnement	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
RBE	6	Lesech P	BEGARD	AR0113	Demande que AR 0113 reste constructible Projet 3 lots+2	Urbanisation/Constructibilité	Cette parcelle reste constructible	Les observations suivantes ne nécessitent pas de retour particulier, le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant déjà favorablement aux observations émises.
D	634	MAIRE	BEGARD	B1212 A B1226	Lotissement An Ti Skol à Trezelan : conservation des droits à construire sur tranche 1	Urbanisation/Constructibilité	avis favorable la tranche 1 du lotissement a été réalisée sous zonage Uh et ne devrait donc pas être classée en N. La tranche 2 située plus en cœur d'ilot est donc dans l'enveloppe urbaine. L'OAP 9 doit être considérée en densification, et pas en 1 AU	Les observations suivantes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	634	MAIRE	BEGARD		REVOIR OAP 2 SELON DERNIERS PROJETS CONNUS	Avis sur opération	avis favorable : la programmation logement est à ajuster (la densité est augmentée)	OAP n° 2 : Compte tenu des avancés de certains projets, les Orientations d'Aménagement et de Programmation citées seront adaptées. OAP n°5 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objectif de créer un espace parc urbain sur la commune de Bégard. A ce titre, quelques aménagements légers peuvent être réalisés pour répondre aux besoins générés (jardins partagés, structures éducatives, ...). La vocation du projet sera précisée dans l'écriture de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les boisements situés au sud-ouest nécessitent une vigilance pour être maintenus tant que possible. A ce titre, l'identification d'un « espace naturel » est maintenue.
D	634	MAIRE	BEGARD		REVOIR OAP5/6/7 SELON CONTRIBUTIONS FAITE PAR FEDERATION DU BON SECOURS	Avis sur opération	les périmètres et programmes sont à ajuster. CF avis en D435	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objectif de créer un espace parc urbain sur la commune de Bégard. A ce titre, quelques aménagements légers peuvent être réalisés pour répondre aux besoins générés (jardins partagés, structures éducatives, ...). La vocation du projet sera précisée dans l'écriture de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les boisements situés au sud-ouest nécessitent une vigilance pour être maintenus tant que possible. A ce titre, l'identification d'un « espace naturel » est maintenue.
D	634	MAIRE	BEGARD		Maintien des projets de STECAL	Urbanisation/STECAL	La CE note que le projet a été adapté depuis présentation CDPENAF : armoripark reclassé en U, donc plus en STECAL. Le projet a déjà été ajusté sur plusieurs STECAL tourisme et équipement STECAL Huon : l'entreprise a justifié et fait des propositions d'ajustement (traité D461)	Nouvelle délimitation Dechetterie : ZC01p (5 000m²), ZC02p (4 500m²) Centre de plongée : Suppression Étang de Poulloguer : Non retenu Golf : Pas de modification Services techniques : Pas de modification, le tracé initial se limitant à la surface artificialisée. ROBLOT : Le STECAL ne doit pas permettre la création d'une activité. Entreprise Huon : Maintien du tracé initial en tenant compte de la nécessité de sécurisation du site et des nuisances de l'activité incompatible avec une zone d'activité. Urvoy : Pas de modification, le tracé initial se limitant à la surface artificialisée. Pension chat : Le STECAL ne doit pas permettre la création d'une activité. Transport funéraire : E646p (1 200m²)
D	634	MAIRE	BEGARD		Redite de la délibération de décembre 2022 : ajustement de l'enveloppe urbaine à toutes les demandes formulées	Urbanisation/zonage	Avis favorable à une vérification de l'enveloppe urbaine au niveau de ces parcelles .une première liste concerne des parcelles situées dans des hameaux d'urbanisation linéaire. Compte tenu des critères retenus pour définir les enveloppes urbaines, ces parcelles ne peuvent être intégrées en zone U dans le projet (ZO189, F11, F34, F36, F41, F43, F822, F1577, F2302, F2359, F2360, F2408, F2513, F2693, F2694, F2753, F2822, F2824, F2861, F2873, F2876, F2877, F2890, F2892, F2898, F2899, G1158, G1160, AB1, AB2, AB3, AB4, AB5, AB6, AB55, AB56, AB82, AB83, AC1, AC2, AC4, AC5, AC6, AC8, AC10, AC84, AC85, AC86, AC87, AX153/ AH10, AH11, AH12, AH16, AH17, AH18, AH19, AH20, AH21, AH22, AH23, AH24, AH25, AH26, AH63, AH65, AH66, AH67, AH70, AH71, AH72, AH73, AY81, AY82, AY84, AY86, AY88, AY89, AY90, AY91, AY171, AY173, AZ37, AZ39, AZ44, AZ45, AZ52, AZ69, ZC37, ZE22, ZE23, ZE24, ZE26, ZE29, ZE53, ZE60, AZ48, B1088) D'autres parcelles pourront être intégrées à plus long terme dans des projets urbains, mais n'ont pas été retenues en zoneu/1Au ou 2AU en l'absence de projet identifié (AC81, AD122, AN49, AX156, AH75) ;	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objectif de créer un espace parc urbain sur la commune de Bégard. A ce titre, quelques aménagements légers peuvent être réalisés pour répondre aux besoins générés (jardins partagés, structures éducatives, ...). La vocation du projet sera précisée dans l'écriture de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les boisements situés au sud-ouest nécessitent une vigilance pour être maintenus tant que possible. A ce titre, l'identification d'un « espace naturel » est maintenue.
D	168	MALGORN	BEGARD	A0 37	DENT CREUSE	Urbanisation/zonage	Avis favorable parcelle à intégrer à la zone U	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	2	MARETTO	BEGARD	OH1598/OH0097	Demande modification emprise ZH validée EN 02/2023 dans le cadre étude réhabilitation de l'installation d'assainissement individuelle.	Environnement-Paysage ZH	Avis favorable la mise à jour a été faite	Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte les inventaires de zones humides fournis par les Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau. Avant son approbation, le document d'urbanisme intégrera les dernières mises à jours. Après l'approbation des mises à jours régulières sont à prévoir pour tenir compte de l'évolution des inventaires. Il est précisé que l'article L.151-23 du code de l'urbanisme permet aux documents d'urbanisme « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques ». A ce titre, il ne peut être demandé aux porteurs de projet de réaliser des études complémentaires, ni même d'élargir la prescription sans fondements.
RGU	26	MOISAN	BEGARD	AX 88	SOUHAITENT RETOUR CONSTRUCTIBILITE	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable enclave au sein de la zone Uhc, classée en N (3 parcelles concernées), en rive périmètre de centralité commerciale. Une OAP y serait considérée en densification le zonage relève de choix de priorité d'urbanisation. A considérer comme une réserve foncière ?	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
C	69	OMNES	BEGARD	G 687	Demande le maintien en zone constructible	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable à revoir l'enveloppe urbaine pour une intégration partielle dans la zone U sous réserve des droits à construire	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	471	Pierre Fabienne	BEGARD	B1258	Reconversion professionnelle. CU opérationnel septembre 2022 pour un projet de pension pour chats. (activité régie par le code rural et de la pêche a. L214-4 à L214-8). Besoin de construire une structure de 8mX23m (environ 300m2). Demande STECAL.	Urbanisation/STECAL	Avis favorable. Le projet est justifié et l'emprise limitée. Vérifier si il correspond à une activité déjà en cours nécessitant une évolution.	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kerno a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kerno, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	230	ROBLOT	BEGARD	AL 64	Acquisition récente (08/2022) partie en U, partie en N en A dans le PLUi, pas adapté à leur projet : reconstituer le boisement, extension sur maison, construction local professionnel artisanal. Veulent statu quo Voir complément argumentaire en D 337	Urbanisation/zonage	Avis défavorable; La parcelle concernée représente 14000m2. La partie hors bâti, considérée par le requérant comme un fonds de jardin, est considérable avec une superficie importante d'éléments de paysage et une partie significative en ZH. La limite de l'enveloppe urbaine semble cohérente; Cf D337	Le classement en zone naturelle, zone N, est réalisable ou maintenu.
C	92	Roblot, Destouet	BEGARD	AL64	Doublon D337		Doublon	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	337	Roblot, Destouet	BEGARD	AL64	Acquisition en 2022 parcelle bâtie en partie constructible, et naturelle. Demande d'un zonage constructible comme lors de notre achat pour y réaliser nos projets, Il s'agit de notre résidence principale. Contestation réduction zone constructible	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable; La parcelle concernée représente 14000m2. La partie hors bâti, considérée par le requérant comme un fonds de jardin, est considérable avec une superficie importante d'éléments de paysage et une partie significative en ZH. La limite de l'enveloppe urbaine semble cohérente; Cf D230	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	573	Roussel R	Begard	AO 167 et 71	3 constructions en 2013 1 terrain pas construit, 3 constructions prévues réseaux faits en 2015 A070 prêt à construire 2 lots prévus partie N CU de juin 2013 passé en zone N	Urbanisation/Constructibilité	Favorable CU positif	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	433	TOUDIC	BEGARD	AT21/172/177	Demande que les parcelles restent constructibles. T acquis il y a 7 ans, enclavées dans un lotissement.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable pour AT172 et 177, situées hors enveloppe urbaine constructibilité parcelle AT21 à confirmer	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	83		BEGARD		Doublon D81		Doublon D81	Les caractéristiques des sites mentionnés ne correspondent pas à une occupation naturelle. En l'absence de caractéristiques urbaines ou naturelles, le classement en zone agricole est maintenu ou créé.
D	690	Le Calvez J	Bégard		Doublon de 695		Doublon	Observation hors cadre du PLUi

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	695	Le Calvez J	Bégard		Le PLUI correspond manifestement à une politique volontaire de désertification rurale. Son projet, a semble t'il été élaboré en concertation avec des lobby agricoles. Indemniser pour les terrains qui ne sont plus constructibles, autoriser des annexes suffisantes pour un peu d'élevage et de stockage. Autiriser les habutats intermédiaires pour une densification sans étalement urbain. pouvoirconstruire à 90cm des limites séparatives pour éviter la gestion des limites	Avis global PLUi	Voir les conclusions des CE : les annexes seront permises, voir la question des habitats légers le reste ne dépend pas des règles d'urbanisme	Observation hors cadre du PLUi
D	695	Le Calvez J	Bégard	E 853	Parcelle en zone Nh partie habitation le retse en A projet de bâtiment atelier privé ou professionnel? STECAL?	Urbanisation/Constructibilité	Defavorable zone agricole	
D	583	Le Marrec	Belle Isle en Terre	A922, A856	Demande constructibilité sinon risque de friches; Fonds dxe jardins passés en A.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable l'enveloppe urabiane est conforme aux critères retenues les fonds de jardin ne sont pas constructibles sauf envisager une opération d'ensemble ultérieurement	Les observations émises ne nécessitent pas de réponse particulière dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ou ne permettent pas la localisation des demandes pour répondre plus précisément.
D	525	Maire de Belle Isle en Terre	Belle Isle en Terre	A1221, A1487	Reserver ces parcelles (10342 m2 et 18794m2) pour un projet photovoltaïque. Appartiennent à la commune; Classées en A. Sol caillouteux difficile à exploiter. (entiourée de maisons). Demande dérogation. Revoir l'OAP2 sur la parcelle A1487 zonée en 2AU..	OAP H	Avis favorable à un projet photovoltaïque.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	643	Maire de Belle Isle en Terre	Belle Isle en Terre	Parc photovoltaïque	Doublon CfD525		Doublon	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	416	LE GOFF (BISCUITERIE DES ILES)	BELLE- ISLE- EN- TERRE		demande confirmation de la réduction des marges d'isolement par rapport à la "4 voies"	Règlement	la biscuiterie est située hors espace urbanisé, dans les marges d'isolement par rapport à la RN 12. Des extensions des constructions existantes peuvent y être permises. La modification des marges d'isolement relève d'une demande de dérogation à la loi Barnier	Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux emprises publiques sont ajoutées : « En application des articles L.111-6, L111-7 et L.111-8 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites dans les marges de recul identifiées sur le règlement graphique. Par dérogation, l'interdiction ne s'applique pas pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures, aux bâtiment d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public et aux infrastructures de production d'énergie solaire. A titre dérogatoire, les changements de destination, les réfection ou l'extension des constructions existantes peuvent être autorisées. ». Il est souligné le fait que l'article L.111-6 du code de l'urbanisme mentionne le notion « d'espace urbanisés des communes » et non de la notion « d'agglomération » au sens du code de la route.
RBO	4	André M	BOURBRIAC	ZL 88	Parcelle au milieu de zone Veut bien la vendre à la commune constructible qui se retrouve en N	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable pour étudier avec la commune un projet d'ensemble ultérieur	Les destinations et sous-destinations doivent respecter les catégories définies par le code de l'urbanisme, il n'est pas possible de prévoir de dispositions propres à l'énergie éolienne dans le règlement littéral. Le projet de zonage et les destinations – sous-destinations autorisées ou autorisées sous conditions seront adaptées afin de mettre en cohérence le règlement graphique et littéral avec les secteurs de développement préférentiels délimités dans les OAP. Afin de tenir compte de l'article L. 151-42-1 du code de l'urbanisme, les orientations fixées dans le cadre de l'OAP éolien devront faire l'objet d'une traduction dans la partie réglementaire du PLUi.
D	97	André P	Bourbriac	AC 102-108	les droits à construire sur la parcelle AC102 ont été modifiés et la AC108 disparaît, des permis de construire pour des bâtiments existent. une couverture de piscine est prévue.Demande de décaler la ligne de constructibilité au S pour faire une annexe	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable si des permis de construire pour des bâtiments existent.	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	628	Anonyme	BOURBRIAC	YC21	Doublon CfD638 Souhaite une constructibilité YC21 Zone A cultivée, D937 à côté dans l'emprise de la voie, YB137 Zone A mais en limite de la zone constructible, cultivée	Urbanisation/Constructibilité	CfD638	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
RBO	5	Bruhan G	BOURBRIAC	?	Parcelle 15 pen Ar Hoat en zone N avant constructible pourquoi	Urbanisation/Constructibilité	La CE ne peut conclure sans identification précise de la parcelle GPA peut-il nous préciser la section ?	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
RGU	28	Bruhan G	Bourbriac	ZL225	Zone N au ras de la amison d'habitation en zone constructible ex lotissement arait aimé diviser pour pouvoir faire une habiation à côté	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable zone N justifiée	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	564	Coroller Damien	BOURBRIAC	XP19, 151, 152	Avis défavorable de la CDPENAF sur notre demande sur la parcelle XP152. Demande de construire un bâtiment de 450m2 sur un terrain de 3400m2. por développer l'activité de charpentier. Manque de bâtiment pouyr stocker et construire les charpentes. Serait sur la parcelle attenant à la maison. qui elle abrite le siège social. Evierait d'utiliser un véhicule.	Urbanisation/STECAL	Avis favorable. le projet est justifié et l'emprise limitée.La CE demande que ce projet soit revu.	Nouvelle délimitation : XP19, XP151.
D	370	Daniel L	Bourbriac	ZE 81	Projet rénovation Zone agricole avis défavorable à un changement de destination 01/23. Eleveur de chevaux	Urbanisation/CD	Avis favorable à un logement de fonction s'il s'agit bien d'une activité agricole	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes sont retenues.
D	427	Daniel L	Bourbriac	ZE81	Projet rénovation Zone agricole avis CfD370 complément demandé la transformation de cette grange en maison d'habitation principale a acheté auprès de la mairie de Bourbriac, le chemin communal ainsi qu'une portion de route communale situés juste devant la grange et échangé une parcelle de terres avec un agriculteur voisin pour obtenir une superficie de deux hectares autour de cette grange, car j'exerce aussi une activité d'éleveurs de chevaux avec un SIRET ,a remis à Madame Le Maire de Bourbriac un courrier	Urbanisation/Constructibilité	cf D370	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes sont retenues.
RBO	6	Garzuel A et H et Mme	Bourbriac	XN58	Parcelle classée maintenant en N	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, Hors de l'enveloppe urbaine;	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
C	140	Gicquel Marie-Paule	BOURBRIAC	XP 109	Demande de CD d'une habitation et erêhe en habitation (>50m2, pas d'exploitation proche;	Urbanisation/CD	Avis défavorable, car une exploitation agricole semble proche du bâtiment.	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
RBO	3	Le Douche A	BOURBRIAC	ZL 307	Classé en agricole demande que la partie E derrière la pharmacie soit constructible	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable zone urbanisée	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	365	Le Gall S	Bourbriac	XN214	Achat en 73 en zone constructible 3PC refusés depuis 10 ans	Urbanisation/Constructibilité	Defavorable demande non justifiée et déjà refusée	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	487	Le Graet Gastinel	BOURBRIAC	YC 85	Le terrain est donc resté en terre agricole jusqu'à maintenant.Compte tenu de son histoire,de sa proximité dans le bourg de Bourbriac,de toutes les constructions avoisinantes, j'aimerais savoir pourquoi cette parcelle ne peut pas être constructible	Urbanisation/Constructibilité	Défavorable projet de classement cohérent avec l'environnement de la parcelle	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	66	Le Gros F	Bourbriac	ZK10	Doublon cf D80	Environnement-Paysage ZH	Doublon	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéridy au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	80	Le Gros F	Bourbriac	ZK10	site boisé classé en litige depuis 20 ans et procès demande une visite sur place	Environnement-Paysage ZH	La CE ne comprend pas la finalité de cette demande et attend de GPA des précisions sur le litige évoqué	<p>En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ».</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéridy au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>
D	82	Le Gros F	Bourbriac	ZK10	Doublon cf D80	Environnement-Paysage ZH	Doublon cf D80	<p>En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ».</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéridy au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>
D	163	Le Lepvrier T	Bourbriac	D1862	terrain acheté en terrain constructible situé dans l'agglomération de Bourbriac non destiné à l'agriculture possédant un Certificat d'Urbanisme opérationnel n°022013 22 P0073 accordé le 02 août 2022 ; un compromis de vente a été signé et annulé faute de temps pour instruire un permis de construire.	Urbanisation/Constructibilité	La CE se réfère au service instructeur. Le zonage A paraît justifié	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	638	L'Orguilloux R	Bourbriac	YC21	Souhaite une constructibilité YC21 Zone A cultivée, D937 à côté dans l'emprise de la voie, YB137 Zone A mais en limite de la zone constructible, cultivée	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable parcelle cultivée	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	591	Lostys J	BOURBRIAC	ZE59	Parcelle constructible en 2003 CU déposé en 22 CUB en cours	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable si des cU valides ou permis de construire pour des bâtiments existent; La CE se réfère au service instructeur	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	595	Lostys J	BOURBRIAC	YW116	Demande de rénovation d'une maison avec cheminée de 1767 pour gîte	Urbanisation/CD	A priori mauvais état A voir intérêt patrimonial des bâtiments	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
D	682	mairie	BOURBRIAC		certaines parcelles sont en zone naturelle malgré l'implantation de maisons. Ce zonage pose question étant donné que les parcelles concernées bénéficient déjà de construction et vont se retrouver entourées de parcelles constructibles. Pourquoi ces parcelles ont été répertoriées zones naturelles en plein cœur de bourg?	Urbanisation/zonage	La CE se réfère aux conclusions pour la problématique générale des zones A et NA	Les observations émises ne nécessitent pas de réponse particulière dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ou ne permettent pas la localisation des demandes pour répondre plus précisément.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	139	Menguy E et Sté Enoe	Bourbriac	XD107-108	2 parcelles potentielles PV avec bâtiments désaffectés et déchets granit 1,7ha potentiel 2MW impropres à l'agriculture	Energie-TransitionE	Avis favorable a priori si la parcelle est impropre à l'agriculture. Le projet est à étudier avec un développeur pour vérifier si la surface est suffisante et avec un emplacement adéquat; Voir si le site a été étudié dans le cadre du PCAET	Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale et du Plan Climat Air-Énergie Territorial. A ce titre, les observations émises, non assimilées à une ancienne carrière ou un secteurs d'Informations sur les Sols, ne peuvent être retenues.
RBO	1	Prigent G	Bourbriac	ZR 0003	Demande déposée à Bourbriac Bâtiment en bordure de route demande un changement de destination ancienne étable et grange à rénover pour faire 2 habitations. Une maison déjà rénovée an N	Urbanisation/zonage	Avis favorable à l'étude d'un CD sur justificatif. Le classement en A est justifié; pas de trace d'un classement précédent en UC. Secteur agricole, tres peu dense.	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
RGU	35	Prigent G	Bourbriac	ZR3	Bâtiment en bordure de route demande un changement de destination ancienne étable et grange à rénover pour faire 2 habitations. Une maison déjà rénovée en N	Urbanisation/Constructibilité	Cf RBO1 complément	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	473	Volkswind France	BOURBRIAC		projet éolien sur les communes de Bourbriac et Saint Adrien par le biais de sa filiale : Ferme éolienne de Bourdrien SAS.	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	Le projet d'extension doit tenir compte des dispositions règlementaires de la zone AI prenant en compte l'application de la Loi Littoral.
D	292	Biava Denis	BRELIDY	A350 Kernevez	Demande de changement de destination d'une grange (accollée à la maison, 99m2, en pierres) en maison d'habitation. Pas d'exploitation agricole à proximité. Assainissement individuel présent.	Urbanisation/CD	La CE note la réponse de GPA: CD déjà prévu.	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
D	358	Castillo Mr et Mme	BRELIDY	A125 Trou Venec	Maison habitée, dépendance (longère) annexe, crèche (6m2). Possibilité de changement de destination de la crèche?	Urbanisation/CD	Avis défavorable: la superficie du bâtiment (6m2) ne répond pas aux critères.	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
D	359	Castillo Mr et Mme	BRELIDY		Doubloncf D358		Doubloncf D358	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
C	111	Le Duff Y	BRELIDY	A885	Parcelle classée en A limite U avec accès route et assainissement demande la partie N	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable pour la partie N	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	29	Ruche	BRELIDY	A638, 639, 640	Demande de changement d'usage de bureaux en habitation (ex circuit de paintball, quad). Bâtiment viabilisé. Réseaux.	Urbanisation/CD	Avis défavorable. La procédure de changement de destination ne s'applique que pour des bâtiments agricoles vers la destination logement : la destination "bureaux" y est interdite, la création de nouveaux logements y est interdite sauf logement de fonction agriculteurs	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
D	137	SARL Fustec-Brelidy	BRELIDY	A56, 57, 58, 59, 61	Propriété à activité touristique et séminaire. Doit se développer et modifier les conditions de chauffage, y compris un plan de gestion du bois de la propriété et installations sur la parcelle 57 dans un hangar à construire. Demande STECALAe. Projet en A entouré de bois activité agricole sur les 40hamaraichage sur A49 63 Château-hotel depuis 75 acheté en 2018. projet réhabilitationbat sur A56 et A58 fournis sur A59 projet le rendre autonome en énergie mais motte féodale sur A71. Projet hangard pour bois energie et panneaux PV PC en mars 2023 refusé car zone A projet animations demande STECAL mairie d'accord RDV avec GPA	Urbanisation/STECAL	Avis favorable Projet parfaitement justifié. Parcelle de taille limitée, mais la demande ne précise pas le besoin de surface. Demande de STECAL cohérente; Pourquoi Ae et pas At?	Nouvelle délimitation : A56p, A57, A58, A60, A61
D	129	Anonyme	BULAT - PESTIVIEN		Demande de supprimer les éoliennes à Bulat - Pestivien	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	130	Anonyme	BULAT - PESTIVIEN		Supprimer les éoliennes	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	146	Anonyme	BULAT - PESTIVIEN		Retirer les OAP éolien	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	182	Anonyme	BULAT - PESTIVIEN		Stopper le développement des éoliennes pour protéger la commune	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	335	Anonyme	BULAT - PESTIVIEN		Contre les éoliennes	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien ; -Rca8 (Questionne le secteur de Callac / La Chapelle Neuve) : Le parc respecte les principes d'identification des secteurs de développement. La demande n'est pas retenue.
D	593	Anonyme	BULAT - PESTIVIEN		Saturation avec les éoliennes	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	608	Anonyme	BULAT - PESTIVIEN		opposition à l'éolien	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	679	Anonyme	BULAT - PESTIVIEN		Non à la saturation du paysage par des éoliennes peu écologiques et dangereuses	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	668	Bartnicki N	BULAT - PESTIVIEN		Opposition aux éoliennes sur la commune: risque saturation pollution visuelle dévalorisation	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
RCA	4	BODIN	BULAT - PESTIVIEN		OAP éolien : secteur 5 : demande plus de renseignements	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	71	BOURDON	BULAT - PESTIVIEN		OAP éolien- secteur 5 : contestation du projet	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien ;
D	372	Bourdon H	BULAT - PESTIVIEN		L'implantation d'éoliennes ruinerait le cadre de vie	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	569	Charmeil M	BULAT - PESTIVIEN		Contre les projets éolien	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	534	Cojean L	BULAT - PESTIVIEN		Au nom des communes du patrimoine rural intégrer le Cahier de Prescriptions architecturalesjoint dans le futur PLUI	Patrimoine	La CE a repris en compte cette observation dans les conclusions patrimoine	La définition de règles plus précises permettant de maîtriser l'évolution du bâti existant et les futures architectures doit s'appuyer sur l'identification d'ensemble urbains à préserver au regard de leur intérêt patrimonial. La collectivité prend acte de cette observation qui pourra être versée à la réflexion lors d'une évolution future du document d'urbanisme. Les cahiers des charges établis dans le cadre des Labels Petites Cités de Caractère ou Communes du Patrimoine Rural pourront venir alimenter la réflexion, pour l'écriture de règles. A ce stade, il est proposé de ne pas annexer ces documents au PLUi. La collectivité prend acte de la demande de précision des modalités de rénovation énergétique du bâti existant. Cette observation pourra être versée à la réflexion lors d'une évolution future du document d'urbanisme, à l'appui d'une étude portant sur les techniques d'isolation respectueuses des principes de construction des principales morphologies urbaines du territoire. En application du PLUi, l'isolation des murs des bâtiments patrimoniaux ou des constructions existantes devra respecter l'article 18 des dispositions générales « Par leur nature, leurs proportions, leur composition, le choix des matériaux ou des couleurs, les façades doivent présenter une cohérence architecturale du bâti et assurer la cohérence urbaine, en s'harmonisant dans le tissu urbain environnant. ». Les modalités de rénovation énergétique des toitures sont encadrées à l'article 21 des dispositions générales. En application de ces principes, l'isolation thermique par l'extérieur pourra faire l'objet de recommandations lorsque les constructions existantes, dans l'environnement immédiat, présentent des matériaux de même nature.
D	301	Dekeirel	BULAT - PESTIVIEN		Contre le secteur 5 éolien	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	664	Devaud P et C	BULAT - PESTIVIEN		Opposition aux éoliennes sur la commune: risque saturation pollution visuelle dévalorisation	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	321	Dorne T	BULAT - PESTIVIEN		Contre une zone éolien sur la commune qui fait partie du patrimoine rural breton:Une seule éolienne c'est du mitage, présence de faucons et chiroptères,	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	104	Duigou	BULAT - PESTIVIEN		Opposition à l'éolien	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien ;
D	108	Galerie J	BULAT - PESTIVIEN		Les éoliennes sont une atteinte au patrimoine et aux paysages. Nuisances sonores effet néfaste sur la santé et saturation visuelle.	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien ;
D	356	Hemming	BULAT - PESTIVIEN		Saturation par l'éolien	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	36	Huet B	BULAT - PESTIVIEN		Est contre l'éolien et notamment à Bulat Pestivien	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	Secteur à retirer : Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	174	Lacabanne P	BULAT - PESTIVIEN		Opposé aux éoliennes sur la commune comme le conseil municipal et commune en zone défavorable, de plus mitage interdit	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	84	Lachiver C	BULAT - PESTIVIEN	OAP 5	Est contre l'éolien et notamment à Bulat Pestivien	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien ;
D	521	Mairie	BULAT - PESTIVIEN		Refus à l'unanimité des 2 projets OAP éoliens pour préserver les spécificités de la commune	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	530	mairie	BULAT - PESTIVIEN		intégrer le Cahier de Prescriptions architecturales joint dans le futur PLUi	Patrimoine	La CE a repris en compte cette observation dans les conclusions patrimoine	La définition de règles plus précises permettant de maîtriser l'évolution du bâti existant et les futures architectures doit s'appuyer sur l'identification d'ensemble urbains à préserver au regard de leur intérêt patrimonial. La collectivité prend acte de cette observation qui pourra être versée à la réflexion lors d'une évolution future du document d'urbanisme. Les cahiers des charges établis dans le cadre des Labels Petites Cités de Caractère ou Communes du Patrimoine Rural pourront venir alimenter la réflexion, pour l'écriture de règles. A ce stade, il est proposé de ne pas annexer ces documents au PLUi. La collectivité prend acte de la demande de précision des modalités de rénovation énergétique du bâti existant. Cette observation pourra être versée à la réflexion lors d'une évolution future du document d'urbanisme, à l'appui d'une étude portant sur les techniques d'isolation respectueuses des principes de construction des principales morphologies urbaines du territoire. En application du PLUi, l'isolation des murs des bâtiments patrimoniaux ou des constructions existantes devra respecter l'article 18 des dispositions générales « Par leur nature, leurs proportions, leur composition, le choix des matériaux ou des couleurs, les façades doivent présenter une cohérence architecturale du bâti et assurer la cohérence urbaine, en s'harmonisant dans le tissu urbain environnant. ». Les modalités de rénovation énergétique des toitures sont encadrées à l'article 21 des dispositions générales. En application de ces principes, l'isolation thermique par l'extérieur pourra faire l'objet de recommandations lorsque les constructions existantes, dans l'environnement immédiat, présentent des matériaux de même nature.
D	245	Meyer Sylvain Association KETA	BULAT - PESTIVIEN		Complément à D 79. La carte donnée à la page 327 du document "3_1_OAP-tampon.pdf" donne un secteur préférentiel de développement éolien d'une surface donnée pour 9 ha est réparti en trois blocs dont deux impropres à recevoir aucune machine car trop petits. Le troisième bloc de parcelles situé entre Kernec'h et Kerbidiry est donné pour recevoir une éolienne isolée, ce qui est contraire aux règles d'implantation édictées page 314.	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	420	Meyer Sylvain Association KETA	BULAT - PESTIVIEN		Complément avec document plan d'aménagement patrimonial de Bulat-Pestivien pour la période 2021-2024 qui décrit l'état patrimonial actuel et donne à partir de la page 12 un cahier de prescriptions architecturales	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	Au regard des éléments dont dispose l'agglomération à ce stade, l'élaboration d'une OAP Patrimoine portant sur le patrimoine architectural, urbain, paysager et naturel n'est pas envisagée. Les enjeux patrimoniaux des communes de Bulat Pestivien, Loc-Envel, Paimpol, Plouëc-du-Trieux, Pontrieux et Saint-Servais sont identifiés au titre des OAP centralités ou sectorielles, dans un objectif de maîtrise de l'évolution du bâti existant et de prise en compte des enjeux d'insertion des nouvelles constructions au sein de ces ensembles. La collectivité prend acte des observations en lien avec l'inventaire du patrimoine qui pourront être versées à la réflexion lors d'une évolution future du document d'urbanisme.
D	631	Pourdieu Le Coz E	BULAT - PESTIVIEN		Le minimum décent est de 1000m des personnes pour les éoliennes	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	38	Toustou F	BULAT - PESTIVIEN		aucune des 3 zones ne répond aux règles d'implantation des règles générales des OAP thématiques, page 314 : Le mitage du territoire par des projets éoliens est interdit. A ce titre, l'installation d'une ou deux éoliennes isolées est interdite. Ce type d'installation peut être autorisé uniquement en cas d'extension d'un parc existant.	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	Secteur à retirer : Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	674	Trocherie	BULAT - PESTIVIEN	0C346	La maison est actuellement en cour de rénovation en éco-construction et par la suite nous souhaiterions rénover la dépendance en éco-gîte dans cet hameau emblématique du patrimoine bâti de Bulat-Pestivien. Nous souhaitons rénover ce bâtiment avec des matériaux écologiques	Urbanisation/CD	Avis favorable si des cU valides ou permis de construire pour des bâtiments existent; La CE se réfère au service instructeur	Les demandes sont incomplètes et ne peuvent être traitées (photo manquante, absence de localisation, autre).
D	683	Trocheris E	BULAT - PESTIVIEN		Commune incompatible avec des éoliennes industrielles	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	324	Le Corveller M Dorne T Rijs Ruud	Bulat-Pestivien		Contre une zone éolien sur la commune qui fait partie du patrimoine rural breton: Une seule éolienne c'est du mitage, présence de faucons et chiroptères,	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	77	Meyer Sylvain Association KETA	Bulat-Pestivien	E184 D1183	Prendre en compte la carte ZPPAUP de 2010 faite par l'ABF Eolien OAP n°5 pas clair 1 éolienne 2 zones A et B co visibilité Erreur sur internet dans les annexes	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien ;
D	79	Meyer Sylvain Association KETA	Bulat-Pestivien		Cf D77 PJ	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien ;
D	439	CARRIERES DE BRANDEFERT (M. DELSINNE)	CALANHEL		Demandeur assurance pour l'instruction du permis qu'ils vont déposer dans les jours qui viennent (instruction sous réglementation RNU) Demandeur mise à jour haies et boisements sur leur site : important, pourrait interférer avec délivrance prochain permis	Urbanisation/zonage	L'instruction d'un permis déposé avant approbation du projet peut être menée par la commune compte tenu des règles actuelles, ou faire l'objet d'un surcis à statuer. Dans le cas d'un permis délivré avant approbation du projet, celui maintient les droits antérieurs. avis défavorable concernant la modification du projet : Le projet de PLUI a été établi compte tenu des éléments figurant dans l'arrêté d'exploitation, dont en particulier le calendrier des extensions pour le cas de la carrière de Calanhel.	Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte l'arrêté préfectoral et notamment la phase n°3 portant sur la remise en état des parcelles mentionnées en 2021 et la phase n°5 portant sur le périmètre d'activité entre 2026 et 2031. A ce titre, la modification demandée n'est pas retenue.
D	439	CARRIERES DE BRANDEFERT (M. DELSINNE)	CALANHEL		considère zonage AC pas conforme à la liste des parcelles mentionnées sur autorisation préfectorale	Urbanisation/zonage	Avis défavorable concernant la modification du zonage : Le projet de PLUI a été établi compte tenu des éléments figurant dans l'arrêté d'exploitation, dont en particulier le calendrier des extensions pour le cas de la carrière de Calanhel.	Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte l'arrêté préfectoral et notamment la phase n°3 portant sur la remise en état des parcelles mentionnées en 2021 et la phase n°5 portant sur le périmètre d'activité entre 2026 et 2031. A ce titre, la modification demandée n'est pas retenue.
D	457	CARRIERES DE BRANDEFERT (M. DELSINNE)	CALANHEL		DOUBLON D 439		Doublon	Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte l'arrêté préfectoral et notamment la phase n°3 portant sur la remise en état des parcelles mentionnées en 2021 et la phase n°5 portant sur le périmètre d'activité entre 2026 et 2031. A ce titre, la modification demandée n'est pas retenue.
C	136	SCB - CARRIERES DE BRANDEFERT	CALANHEL		DOUBLON D 439		DOUBLON D 439	Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte l'arrêté préfectoral et notamment la phase n°3 portant sur la remise en état des parcelles mentionnées en 2021 et la phase n°5 portant sur le périmètre d'activité entre 2026 et 2031. A ce titre, la modification demandée n'est pas retenue.
RCA	5	BOURDON	CALLAC	AC41p OU EN TOTALITE	demande retour en zone constructible et retrait de l'élément de paysage injustifié	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable à la vérification de la cohérence de l'enveloppe urbaine	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
RCA	6	BOURDON	CALLAC	AC177/178 /179	demande retour en zone constructible et retrait de l'élément de paysage injustifié	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable à la vérification de la cohérence de l'enveloppe urbaine	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
RCA	2	Colcanap Mme	CALLAC	B1091	Parcelle a priori en zone naturelle pas constructible mais CU favorable de 2021	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable si des CU valides ou permis de construire pour des bâtiments existent; La CE se réfère au service instructeur	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
RCA	3	Coulouarn JM	CALLAC	AC413	Parcelle viabilisée en 2008 PC en cours	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable si des CU valides ou permis de construire pour des bâtiments existent; La CE se réfère au service instructeur	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	214	Kerbiriou A SMAEP KBA	CALLAC		Bien prendre en compte les PPC du captages des Landes, les classer en N ou A et surveiller l'ANC	Ressource - eau	Vu ils sont pris en compte	En application de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal « comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol [...] ». A ce titre, les périmètres de protection de points de prélèvements d'eau destinés à l'alimentation des collectivités humaines sont intégrés aux annexes du document.
RCA	8	Le Bigot Lossouarn	CALLAC		Inquiétude sur le projet éolien secteur 6 car éoliennes existantes bruyantes	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	Questionne le secteur de Callac / La Chapelle Neuve) : Le parc respecte les principes d'identification des secteurs de développement. La demande n'est pas retenue.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	68	LE BIGOT-LOUSSOUARN	CALLAC		OAP EOLIEN / SECTEUR 6 : INQUIETUDE	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes sont retenues.
RCA	8	LE BIGOT-LOUSSOUARN	CALLAC	C741	Doubleton D68 OAP EOLIEN / SECTEUR 6 : INQUIETUDE	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
RCA	10	Le Roux	CALLAC	1064 (manque section)	terrain prévu en A. 1000m² en plein village avec un garage dessus. Trouve la situation absurde	Urbanisation/Constructibilité	La CE ne peut conclure sans identification précise de la parcelle GPA peut-il nous préciser la section ?	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	549	Legeard N	CALLAC	AC254	parcelle plus constructible mais CU du 14/12/22 favorable parcelle viabilisée prolongement Uhc	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable si des CU valides ou permis de construire pour des bâtiments existent; La CE se réfère au service instructeur	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son arature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	522	Lintanf J adjoint au maire	CALLAC		suit le dossier patrimoine de GPA: Le dossier de l'association des BV du Trieux et du Frou vue à guingamp le 6 est évoquée	Environnement-Paysage ZH	Vu cf D522 APBTF	
RCA	9	LOZACH	CALLAC	AE 87	Conteste classement en A de la parcelle	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable il s'agit d'une grande parcelle en cœur d'îlot qui peut être étudiée pour une urbanisation future	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	23	Rouffaneau G	CALLAC	Z97 et 98	Projet de transformation d'un hangar en habitation.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable: Zone agricole avec zone humide à proximité et ce n'est pas un changement de destination	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	24	Rouffaneau G	CALLAC	Z97 et 98	Doubleton cf D23		Doubleton	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	615	ArVro Energies	CARNOET		demande donc que le PLUi de GPA définitif ne fasse pas mention d'un nombre de mats minimum pour construire un parc éolien mais laisse la liberté au développeur d'implanter ce dernier de la façon la plus adaptée au contexte local de sa zone d'implantation potentielle.	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	L'installation des parcs éoliens répond à une réglementation nationale transcrite dans l'arrêté du 6 novembre 2014 modifiant l'arrêté du 26 août 2011. Après évaluation environnementale, puis enquête publique spécifique sur le dossier déposé par le requérant, une autorisation unique peut être accordée par le Préfet de Département s'il juge le projet satisfaisant sur le plan environnemental et paysager notamment. L'application de la méthodologie SFEPM constitue une recommandation, en vue d'enrichir les résultats de l'évaluation environnementale. Les demandes de précision portant sur la portée des règles et leur application seront prises en compte, notamment concernant les règles paysagères, la puissance des projets autorisés, la hauteur des parcs et la notion de mitage. Le cas échéant, des définitions pourront être introduites pour préciser certaines notions tel que le mitage, la cohérence des parcs et le nombre d'éoliennes autorisées, ... Il est demandé de faire évoluer la distance entre habitation et éoliennes. Dans le cadre du diagnostic du schéma de développement éolien l'éloignement des habitations par rapport aux parcs a été concertée. Le maintien d'un principe d'éloignement à 500 mètres a été retenu. Les demandes d'évolution à la hausse ou à la baisse de cette distance ne peuvent être retenues. Les cartes intégrées dans les OAP éoliens tiennent compte des périmètres de réciprocity avec les habitations. Il est proposé de ne pas faire apparaître le rayon de 500m autour des habitations afin de ne pas alourdir la lecture des cartes.
RCA	11	Le Lay	CARNOET	ZN 128	parcelle de 2 963 m² au bourg et à coté usine VITALAC. Une extension de l'usine est-elle prévue ? Demande que les terrains situés rue de la poste entre cette usine et la voie communale n°8 soient classés en zone U	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable le classement est justifié en l'absence de projet	Tenant compte des risques naturels, des risques technologiques et des enjeux environnementaux, le classement en zone urbaine des parcelles citées ne peut pas être retenu.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	262	VALLEE DES SAINTS	CARNOET	YP 77 ZL43 ZL 44	YP 77 : FUTUR PARKING + STATUES- ACQUISITION EN NEGOCIATION AVEC COMPENSAION FONCIER AGRICOLE SUR ZL43. EXTENSION STECAL ?	Urbanisation/STECAL	la commission approuve la proposition de GPA , répartissant le STECAL en 2 zonages différents. Seule la parcelle ZL 44 integre le STECAL. Le cas de la parcelle YP77 pourrait être revu ultérieurement selon apparition des besoins.	<p>Noiuvelle délimitation proposée : <input type="checkbox"/> Zone « Av » : YP3, YP4p, YP72, YP73, YP74, YP75, YP113, YP114, YP116, YP128.</p> <input type="checkbox"/> Zone « As » : YP4p, YP78, ZL44 <p>La délimitation de la zone « Av » dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté le 2 février 2023 intègre l'ensemble du site de la Vallée des Saints. Suite à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, une distinction des secteurs construits et des secteurs accueillants des aménagements légers (statues) est à réaliser. En tenant compte de l'observation du gestionnaire du site et des projets futurs, les parcelles cadastrées section YP numéro 3, 4 partiellement, 72, 73, 74, 75, 113, 114, 116 et 128 sont classées en zone « Av ». Les parcelles cadastrées section YP numéro 4 partiellement et 78 et la parcelle cadastrée section ZL numéro 44 sont classées en zone « As », assimilée aux aménagements légers.</p> <p>Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, les parcelles cadastrées ZL numéro 23 et 36 ne sont pas planifiées pour les 10 prochaines années, échéance du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.</p>
D	262	VALLEE DES SAINTS	CARNOET	ZL 43	argumentaires sur le classement en STECAL et/ou reclassement en zone U + demande extension pour prise en compte négo foncière en cours et espaces nécessaires pour installation de nouvelles statues dans le cadre du maintien du m ^e me rythme de pose sur les 10 prochaines années	Urbanisation/STECAL	le classement en zone A et la création d'un STECAL autour de la vallée des saints sont justifiés compte tenu de la localisation du site, hors zone urbanisée.	<p>Noiuvelle délimitation proposée : <input type="checkbox"/> Zone « Av » : YP3, YP4p, YP72, YP73, YP74, YP75, YP113, YP114, YP116, YP128.</p> <input type="checkbox"/> Zone « As » : YP4p, YP78, ZL44 <p>La délimitation de la zone « Av » dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté le 2 février 2023 intègre l'ensemble du site de la Vallée des Saints. Suite à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, une distinction des secteurs construits et des secteurs accueillants des aménagements légers (statues) est à réaliser. En tenant compte de l'observation du gestionnaire du site et des projets futurs, les parcelles cadastrées section YP numéro 3, 4 partiellement, 72, 73, 74, 75, 113, 114, 116 et 128 sont classées en zone « Av ». Les parcelles cadastrées section YP numéro 4 partiellement et 78 et la parcelle cadastrée section ZL numéro 44 sont classées en zone « As », assimilée aux aménagements légers.</p> <p>Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, les parcelles cadastrées ZL numéro 23 et 36 ne sont pas planifiées pour les 10 prochaines années, échéance du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.</p>
Rgu	2	Jobic	COADOUT	B464 et A231	Raison du déclassement de ces parcelles de UC en A. proche terrain sports. Pas exploité.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Loin du bourg. Pas de constructions en milieu rural.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	120	VINCENT	COADOUT	B 759	Parcelle en A actuellement , et dans projet. Exploitation agricole arrêtée depuis 29 ans Demande constructibilité partielle	Urbanisation/Constructibilité	avis défavorable, classement en A justifié, même sans activité agricole, pour lutte contre étalement urbain	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
RGU	29	VINCENT	COADOUT	B 759	Souhait constructibilité au moins sur partie nord de la parcelle, en bord de route. Plus d'exploitant agricole depuis 1994	Urbanisation/Constructibilité	Cf C120	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
D	150	Follezou Y	DUAULT	D557 558 et 560	D447 un logement D558 un logement avec grange accolée appelée à changer de destination; Demande que les arbres de D560 plantés ne soient pas classés en éléments paysagers	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable à la correction : 2 logements dont un avec grange accolée et pas d'élément paysager	<p>EspaceCertaines demandes portent sur des bâtiments ayant déjà fait l'objet d'un changement de destination. La demande pourrait être prise en compte si le projet n'a pas fait l'objet d'une demande d'autorisation afin de régulariser l'occupation du sol.</p> <p>Après confirmation de l'absence d'éléments paysagers remarquables, les éléments protégés sont supprimés ou confirmés.</p>
D	156	Follezou Y	DUAULT	D557 558 et 561	Photo complémentaire à D150	Urbanisation/Constructibilité	ccfD150	<p>Certaines demandes portent sur des bâtiments ayant déjà fait l'objet d'un changement de destination. La demande pourrait être prise en compte si le projet n'a pas fait l'objet d'une demande d'autorisation afin de régulariser l'occupation du sol.</p> <p>Après confirmation de l'absence d'éléments paysagers remarquables, les éléments protégés sont supprimés ou confirmés.</p>
RCA	7	Kergroas M. et Mme	DUAULT	D800	Projet de construction pour retraite dans le bourg près de OAP 1	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable extension urbaine trop important à l'échelle du bourg et de la commune sauf à réinterroger les ambitions de développement de la commune	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
D	482	Lefèvre M. et Mainguy Mme	DUAULT	B0316	Agriculteurs Projet gîte à la ferme et écotourisme	Urbanisation/CD	Avis favorable pour des gîtes à la ferme liés à l'activité agricole. Les critères sont à préciser dans le règlement	<p>Un inventaire collaboratif ouvert à l'ensemble de la population a permis de recenser 424 demandes de changement de destination localisées sur 43 communes. Une fiche de renseignement a été mise en place dans le cadre de l'inventaire afin de recueillir les informations nécessaires à l'examen de chaque demande (photo, réseaux, nature de l'activité projetée, état du bâtiment, intérêt patrimonial). L'agglomération a informé le grand public de la mise en place de l'inventaire de manière large ce qui a permis aux particuliers, associations et conseils municipaux d'y contribuer. Les changements de destination retenus au Plan Local d'Urbanisme intercommunal présentent un caractère hétérogène à l'échelle du territoire en termes de couverture géographique en raison de la mobilisation plus ou moins forte des communes sur cette thématique.</p> <p>151 bâtiments ont été retenus. Ils présentent un bon état de conservation (murs en pierre, présence d'une toiture en tôle ou ardoise), leur raccordement aux réseaux doit être possible et ils ne devaient pas se situer à proximité d'une exploitation agricole ou d'un parc éolien. Les critères les plus sélectifs ont été l'état de ruines (minima 3 murs porteurs), la localisation des bâtiments à plus de 200m d'un bâtiment d'élevage et l'intérêt architectural et le patrimoine culturel rural des bâtiments. Sous réserve des éléments communiqués, un réexamen des refus est possible au cours de l'enquête publique. Afin de ne pas alourdir le document, l'agglomération n'envisage pas de joindre au dossier du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des fiches descriptives ou un atlas des changements de destination retenus.</p> <p>La transformation d'un bâtiment agricole en gîte rural dans le cadre d'une activité agricole n'est pas considéré comme un changement de destination. Lorsque l'activité agricole constitue l'activité secondaire (revenus dégagés), la création de gîtes est soumise à demande d'autorisation.</p>

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	422	Abo Wind	GPA		Souhaite que les zones détectées par GPA en 2022 soient toutes retenues sans scénario de sélection	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	L'étude Planification Éolien a fait l'objet d'une concertation large en phase diagnostic dans le cadre de laquelle 4 ateliers thématiques, un questionnaire grand public, une balade sur le paysage et l'éolien, un questionnaire dédié aux maires et des entretiens avec des élus ont été organisés. Sur la base des scénarios qui ont été développés, un dialogue avec les communes a été mis en place, permettant de valider en concertation avec les conseils municipaux, ou les Maires des communes concernées, les secteurs retenus au regard des enjeux faibles, modérés ou élevés identifiés. La DREAL et la DDTM ont été associés aux réflexions portées par l'agglomération. Un comité technique, associant des acteurs plus larges, s'est également réuni tout au long de l'étude. L'agglomération a notamment associé la Région Bretagne, la DDTM22 avec Architecte conseil de l'Etat, le Conseil départemental (direction environnement), le CAUE, Enedis en qualité de gestionnaire de réseau, la Chambre d'agriculture, l'ADEME, Géoca, le Groupe Mammalogie Breton et Taranis. La concertation a permis d'aboutir à un diagnostic partagé mettant en évidence l'importance de planifier le développement ; de maîtriser les impacts à l'appui de diagnostics techniques et paysagers, de définir si nécessaire des contraintes complémentaires spécifiques ; d'associer au mieux l'échelon local ; d'informer les habitants et concerter le plus tôt possible ; de maximiser les retombées vers le territoire et de développer le financement participatif. Le diagnostic et l'application des critères pris en compte pour définir les différents scénarios a fait l'objet d'une présentation aux développeurs en janvier 2022. Le choix des secteurs a fait l'objet d'un échange entre l'Agglomération et les communes à l'issue duquel chaque commune a été invitée à se prononcer, par délibération du Conseil municipal ou simple avis selon son choix, sur l'opportunité de retenir les secteurs présents sur son territoire communal et ce sans exclure a priori les secteurs à enjeux modérés et forts. Lorsqu'ils ont été retenus, ces secteurs ont fait l'objet de prescriptions complémentaires visant à mieux analyser leur impact en phase opérationnelle. Les secteurs de développement préférentiels inscrits au schéma prennent en compte les critères retenus pour établir le scénario final défini en 2022 : les principes paysagers de composition des parcs, l'impact paysager des parcs existants sur les bourgs centres et principaux hameaux, de la topographie des sites, distance entre les parcs, le maintien d'espaces de respiration de 120° sur 5km de profondeur pour encadrer le phénomène de saturation et la préservation de la biodiversité (chiroptères). Deux communes ont délibéré après la définition du scénario final sur le retrait de zones initialement maintenues. Les 3 zones concernées, à très forts enjeux, ont été retirées du schéma en conséquence. Le PLUi pourra intégrer les nouvelles orientations retenues sur les communes de Bulat-Pestivien et Saint-Adrien. Les secteurs retenus dans le schéma permettent de remplir, voire dépasser, l'objectif de production d'énergie éolienne déterminé dans le PCAET. Cela n'obère pas la capacité du schéma à répondre aux objectifs de production inscrits au PCAET.
D	504	ANONYME	GPA		Demande précision sur implantation en second plan en zone UHa	Règlement	Avis favorable pour compléter le règlement	Il est rappelé que l'implantation des constructions « doit porter une attention particulière au tissu urbain environnant ». De ce fait, l'ajout d'une notion « d'adaptation des règles en fonction du tissu urbain environnant » ne semble pas nécessaire. En zone Uha et Uhb, il sera précisé dans les dispositions spécifiques que : <input type="checkbox"/> Par rapport aux voies et emprises ouvertes au public, « Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou un recul ne pouvant être supérieur à 3 mètres. Dans le cas d'un tissu urbain constitué d'un front bâti majoritairement en alignement, les constructions doivent respecter l'alignement. Par dérogation, des décrochés peuvent être autorisés, si et seulement si, la rupture du front bâti est inférieure à deux tiers de la limite et qu'une continuité visuelle soit assurée par la mise en place d'un dispositif s'intégrant dans le tissu urbain. À titre dérogatoire, les constructions situées à plus de 15 mètres de la voie ou de l'emprise ouverte au public peuvent s'implanter librement. À titre dérogatoire, les annexes peuvent s'implanter librement, si et seulement si, leur implantation ne réduit pas le recul entre la construction principale et la voie ou l'emprise ouverte au public. » <input type="checkbox"/> Par rapport aux limites séparatives, « Les constructions doivent s'implanter en recul minimum de 3 mètres. Par dérogation, en cas de construction mitoyenne aux abords d'une bande d'implantation accolée à une voie ou une emprise ouverte au public, la construction doit s'implanter sur l'une des limites séparatives. En cas de double mitoyenneté, un retrait de la construction, d'un mètre minimum, peut être autorisé sur l'une des limites séparatives. Par dérogation, seules les constructions inférieures à 3,50 mètres de hauteur peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative dans les bandes d'implantation de second plan. Dans ce cas, les constructions doivent se limiter sur deux tiers de la limite séparative. » <input type="checkbox"/> « La bande d'implantation accolée à une voie ou une emprise ouverte au public prend fin à 20 mètres (15 mètres en zone Uhb) de celle-ci. » <input type="checkbox"/> « La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres ».
D	506	ANONYME	GPA		Question sur les annexes en zone Uha	Règlement	Avis favorable pour compléter le règlement	Il est rappelé que l'implantation des constructions « doit porter une attention particulière au tissu urbain environnant ». De ce fait, l'ajout d'une notion « d'adaptation des règles en fonction du tissu urbain environnant » ne semble pas nécessaire. En zone Uha et Uhb, il sera précisé dans les dispositions spécifiques que : <input type="checkbox"/> Par rapport aux voies et emprises ouvertes au public, « Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou un recul ne pouvant être supérieur à 3 mètres. Dans le cas d'un tissu urbain constitué d'un front bâti majoritairement en alignement, les constructions doivent respecter l'alignement. Par dérogation, des décrochés peuvent être autorisés, si et seulement si, la rupture du front bâti est inférieure à deux tiers de la limite et qu'une continuité visuelle soit assurée par la mise en place d'un dispositif s'intégrant dans le tissu urbain. À titre dérogatoire, les constructions situées à plus de 15 mètres de la voie ou de l'emprise ouverte au public peuvent s'implanter librement. À titre dérogatoire, les annexes peuvent s'implanter librement, si et seulement si, leur implantation ne réduit pas le recul entre la construction principale et la voie ou l'emprise ouverte au public. » <input type="checkbox"/> Par rapport aux limites séparatives, « Les constructions doivent s'implanter en recul minimum de 3 mètres. Par dérogation, en cas de construction mitoyenne aux abords d'une bande d'implantation accolée à une voie ou une emprise ouverte au public, la construction doit s'implanter sur l'une des limites séparatives. En cas de double mitoyenneté, un retrait de la construction, d'un mètre minimum, peut être autorisé sur l'une des limites séparatives. Par dérogation, seules les constructions inférieures à 3,50 mètres de hauteur peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative dans les bandes d'implantation de second plan. Dans ce cas, les constructions doivent se limiter sur deux tiers de la limite séparative. » <input type="checkbox"/> « La bande d'implantation accolée à une voie ou une emprise ouverte au public prend fin à 20 mètres (15 mètres en zone Uhb) de celle-ci. » <input type="checkbox"/> « La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres ».
D	17	Anonyme	GPA		Prendre en jeu l'enjeu mobilité en favorisant les déplacements en vélo	Mobilité- Déplacements	Favorable ils demandent juste une prise en compte	Guingamp-Paimpol Agglomération ne dispose pas d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU). Néanmoins, le PADD souligne la nécessité d'organiser les modes de transports et les mobilités pour garantir le bon fonctionnement de l'armature territoriale (axe 1, objectif 7 - Orienter l'agglomération vers un territoire de proximité). Plusieurs cartographies des infrastructures sont intégrées dans le document Rapport de présentation – Diagnostic, page 36 à 39. Les aménagements cyclables dont l'inventaire sera réalisé dans le cadre du Plan Vélo ne figurent pas sur ces cartographies. Le quartier Gare de Guingamp a fait l'objet d'une étude d'aménagement dont les 1ers résultats sont traduits dans le PLUi sous la forme d'une OAP. Guingamp-Paimpol Agglomération et la Ville de Paimpol ont engagé une réflexion sur l'aménagement de la Corne de la Gare à Paimpol. Les conclusions de cette étude pourront être versées à la réflexion sous la forme d'une OAP, lors d'une évolution future du document d'urbanisme. Les communes littorales mènent des réflexions en commun sur la question des mobilités douces, intégrées en OAP centralité. Sur ces communes des aménagements sont en cours ou à venir pour conforter le maillage des voies existantes et sécuriser les flux en termes notamment de déplacements vélos et de transports en commun. Par ailleurs, suite à l'approbation du Plan Vélo en cours d'élaboration à l'échelle de l'agglomération, des projets de mobilités douces pourront être inscrits dans le PLUi lorsqu'ils impliquent un portage foncier ou des aménagements soumis à demande d'autorisation. Le PADD fixe également pour orientation de favoriser la création de liaisons douces depuis les centralités vers des pôles d'attraction ou de services et vice-versa (école, médiathèques, ...). Cette orientation implique de repenser les espaces publics en faveur des mobilités douces. Des aménagements pourront être déterminés dans le cadre du plan Vélo et des projets d'aménagement d'espaces publics. Ils feront l'objet d'une intégration dans les OAP centralités de chaque commune concernée par voie de modification du PLUi. La volonté de développer les mobilités douces, se traduit également à travers les dispositions réglementaires qui imposent la réalisation de places de stationnement vélo afin de rendre facilement accessibles les stationnements dédiés (rez-de-chaussée, 1er sous-sol, ...) et ainsi favoriser le développement de ce mode de déplacements. Les dispositions sont adaptées au regard des destinations et sous-destinations. Un focus sur les équipements et services recevant du public est effectué. L'agglomération dispose de données sur les modes de déplacements induits par la fréquentation touristique du territoire. Toutefois, ces derniers ne permettent pas d'anticiper les besoins de parking ou de points intermodaux. Des réflexions ou projets sont à l'étude pour réaménager l'offre de stationnement et l'accès par tous les modes de transport aux abords des sites touristiques majeurs (Vallée des Saints, embarcadère de l'Arcouest, Abbaye de Beauport) et les pointes de Plouézec. L'agglomération n'a pas connaissance d'autres projets en cours. Ces derniers pourront être intégrés au PLUi par voie de modification du document afin de programmer la création d'emplacements réservés.
D	224	Anonyme	GPA		Dysfonctionnement du registre dématérialisé.	Autres	Ne nécessite pas de réponse, réparation rapide.	Les problèmes de consultation des documents du Plan Local d'Urbanisme intercommunal au cours de l'enquête publique ont été résolus dans un délai maximal de 24h. Les documents étaient mis à disposition du public sur le site internet de l'agglomération et le site du registre dématérialisé, ce qui a permis de rendre accessible le document en continu
D	417	Anonyme	GPA		Ne pas donner suite aux demande des développeurs d'allègement des règles d'implantation annoncées	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	Les observations émises ne nécessitent pas de réponse particulière dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ou ne permettent pas la localisation des demandes.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	476	ANONYME	GPA		Demande de précision sur les destinations admises dans les bâtiments annexes	Règlement	Avis favorable pour compléter le glossaire	Il sera précisé dans le règlement littéral et dans le glossaire que « les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal ». De plus, pour faciliter l'exécution du règlement, les précisions du Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (GRIDAUH) sont annexés au glossaire.
D	478	ANONYME	GPA		Les changements de destination sont autorisés dans quel zonage ? (précision à apporter dans les dispositions générales ?)	Règlement	Avis favorable pour compléter le règlement	Un inventaire collaboratif ouvert à l'ensemble de la population a permis de recenser 424 demandes de changement de destination localisées sur 43 communes. Une fiche de renseignement a été mise en place dans le cadre de l'inventaire afin de recueillir les informations nécessaires à l'examen de chaque demande (photo, réseaux, nature de l'activité projetée, état du bâtiment, intérêt patrimonial). L'agglomération a informé le grand public de la mise en place de l'inventaire de manière large ce qui a permis aux particuliers, associations et conseils municipaux d'y contribuer. Les changements de destination retenus au Plan Local d'Urbanisme intercommunal présentent un caractère hétérogène à l'échelle du territoire en termes de couverture géographique en raison de la mobilisation plus ou moins forte des communes sur cette thématique. 151 bâtiments ont été retenus. Ils présentent un bon état de conservation (murs en pierre, présence d'une toiture en tôle ou ardoise), leur raccordement aux réseaux doit être possible et ils ne devaient pas se situer à proximité d'une exploitation agricole ou d'un parc éolien. Les critères les plus sélectifs ont été l'état de ruines (minima 3 murs porteurs), la localisation des bâtiments à plus de 200m d'un bâtiment d'élevage et l'intérêt architectural et le patrimoine culturel rural des bâtiments. Sous réserve des éléments communiqués, un réexamen des refus est possible au cours de l'enquête publique. Afin de ne pas alourdir le document, l'agglomération n'envisage pas de joindre au dossier du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des fiches descriptives ou un atlas des changements de destination retenus. La transformation d'un bâtiment agricole en gîte rural dans le cadre d'une activité agricole n'est pas considéré comme un changement de destination. Lorsque l'activité agricole constitue l'activité secondaire (revenus dégagés), la création de gîtes est soumise à demande d'autorisation.
D	479	ANONYME	GPA		Les activités de logistique de proximité et commerce de gros peuvent-ils s'installer dans les périmètres de centralité ?	Règlement	Avis favorable pour compléter le règlement littéral : les rez de chaussée dans les périmètre de centralité devraient être réservés aux activités et services accueillant du public attention aux activités citées, qui peuvent être génératrices de problèmes de stationnement	La présentation de l'article 2 « usages et affectations des sols, constructions et activités » est mise à jour pour faciliter la compréhension de la règle. A ce titre, dès lors qu'un périmètre de centralité impacte une destination ou une sous-destination d'un zonage, il sera précisé la notion suivante : Sous-destination Dans les périmètres de centralité : Sont ... En-dehors des périmètres de centralité : Sont ... La possibilité des nouvelles implantations comprises entre 300m ² et 1000m ² des sous-destinations : « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « commerce de gros » dans les secteurs « Uh » est supprimée. Dans les zones d'activités majeures, « Uyk », les nouvelles implantations de « restaurant » de plus de 300m ² sont également proscrites.
D	480	ANONYME	GPA		Affouillements et exhaussements : revoir rédaction de l'article 16 en cas de terrains accidentés ?	Règlement	Avis favorable pour compléter le règlement	Il est rappelé que l'Etat Initial de l'Environnement précise que l'ensemble du territoire est soumis à un niveau de sismicité faible. A ce titre, il n'est pas nécessaire de prévoir de dispositions réglementaires spécifiques dans un document d'urbanisme. Compte tenu des observations émises, il sera précisé dans les dispositions générales que : « En application de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, les affouillements et exhaussements qui ne sont pas directement liés et nécessaires à la réalisation d'une construction, d'une installation, d'un ouvrage, de travaux ou d'un aménagement admis dans la zone sont interdits. En complément, les affouillements et exhaussements peuvent être refusés s'ils permettent l'émergence excessive des constructions dans le paysage proche ou lointain, notamment les travaux ne permettent pas de préserver la salubrité et l'intimité des constructions adjacentes, existantes ou potentielles. »
D	481	ANONYME	GPA		Revoir la rédaction de l'article 17 concernant les règles d'implantation	Règlement	Avis favorable pour compléter le règlement	Compte tenu des observations émises, il sera précisé dans les dispositions générales que : <input type="checkbox"/> « Les règles d'implantation se mesurent perpendiculairement : <input type="checkbox"/> À la limite cadastrale de référence pour les voies ou emprises publiques ouvertes au public et limites séparatives ; <input type="checkbox"/> À la limite la plus proche d'une construction. » ; <input type="checkbox"/> « Un attique doit être en retrait d'un mètre de chaque façade par rapport à l'étage directement inférieur. Le recul cumulé des attiques par rapport aux façades opposées doit être de 4 mètres minimum. Par dérogation, le retrait d'un mètre de la façade n'est pas imposé, dès lors que l'attique s'adosse à un pignon voisin selon un principe d'accroche. »
D	486	ANONYME	GPA		Article des dispositions générales : considère que la règle sur les attiques est difficile à comprendre	Règlement	la commission prend acte de l'intention de GPA d'apporter ces précisions au règlement	Compte tenu des observations émises, il sera précisé dans les dispositions générales que : <input type="checkbox"/> « Les règles d'implantation se mesurent perpendiculairement : <input type="checkbox"/> À la limite cadastrale de référence pour les voies ou emprises publiques ouvertes au public et limites séparatives ; <input type="checkbox"/> À la limite la plus proche d'une construction. » ; <input type="checkbox"/> « Un attique doit être en retrait d'un mètre de chaque façade par rapport à l'étage directement inférieur. Le recul cumulé des attiques par rapport aux façades opposées doit être de 4 mètres minimum. Par dérogation, le retrait d'un mètre de la façade n'est pas imposé, dès lors que l'attique s'adosse à un pignon voisin selon un principe d'accroche. »
D	488	ANONYME	GPA		Manque précisions sur les possibilités de construction dans les marges de recul	Règlement	la commission prend acte de l'intention de GPA d'apporter ces précisions au règlement	Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux emprises publiques sont ajoutées : « En application des articles L.111-6, L111-7 et L.111-8 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites dans les marges de recul identifiées sur le règlement graphique. Par dérogation, l'interdiction ne s'applique pas pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public et aux infrastructures de production d'énergie solaire. A titre dérogatoire, les changements de destination, les réfection ou l'extension des constructions existantes peuvent être autorisées. » Il est souligné le fait que l'article L.111-6 du code de l'urbanisme mentionne le notion « d'espace urbanisés des communes » et non de la notion « d'agglomération » au sens du code de la route.
D	489	ANONYME	GPA		Précisions à apporter à l'article 18 sur le calcul des hauteurs	Règlement	la commission prend acte de l'intention de GPA d'apporter ces précisions au règlement	Compte tenu des observations émises, il sera précisé dans les dispositions générales que : <input type="checkbox"/> « La hauteur maximale des constructions est exprimée, par rapport à la ou les façade(s) dominante(s), en nombre de niveaux ou en mètres » ; <input type="checkbox"/> « Les combles et/ou attiques seront comptés comme un seul niveau » ; <input type="checkbox"/> Pour les hauteurs exprimées en mètre : <input type="checkbox"/> « La hauteur est définie par la différence d'altitude entre le point de référence et la ligne d'égout, ou de l'acrotère de la construction, la plus haute » ; <input type="checkbox"/> « En cas d'absence de ligne d'égout sur la façade dominante, la hauteur est déterminée entre le point de référence et la continuité des lignes d'égout existantes ». <input type="checkbox"/> La hauteur d'un niveau est portée à 3,50 mètres.
D	490	ANONYME	GPA		Contestation de la hauteur limite à 3,20m	Règlement	la commission prend acte de l'intention de GPA d'apporter ces précisions au règlement	Compte tenu des observations émises, il sera précisé dans les dispositions générales que : <input type="checkbox"/> « La hauteur maximale des constructions est exprimée, par rapport à la ou les façade(s) dominante(s), en nombre de niveaux ou en mètres » ; <input type="checkbox"/> « Les combles et/ou attiques seront comptés comme un seul niveau » ; <input type="checkbox"/> Pour les hauteurs exprimées en mètre : <input type="checkbox"/> « La hauteur est définie par la différence d'altitude entre le point de référence et la ligne d'égout, ou de l'acrotère de la construction, la plus haute » ; <input type="checkbox"/> « En cas d'absence de ligne d'égout sur la façade dominante, la hauteur est déterminée entre le point de référence et la continuité des lignes d'égout existantes ». <input type="checkbox"/> La hauteur d'un niveau est portée à 3,50 mètres.
D	491	ANONYME	GPA		Contestation des schémas illustrant l'article 18	Règlement	la commission prend acte de l'intention de GPA d'apporter ces précisions au règlement	Compte tenu des observations émises, il sera précisé dans les dispositions générales que : <input type="checkbox"/> « La hauteur maximale des constructions est exprimée, par rapport à la ou les façade(s) dominante(s), en nombre de niveaux ou en mètres » ; <input type="checkbox"/> « Les combles et/ou attiques seront comptés comme un seul niveau » ; <input type="checkbox"/> Pour les hauteurs exprimées en mètre : <input type="checkbox"/> « La hauteur est définie par la différence d'altitude entre le point de référence et la ligne d'égout, ou de l'acrotère de la construction, la plus haute » ; <input type="checkbox"/> « En cas d'absence de ligne d'égout sur la façade dominante, la hauteur est déterminée entre le point de référence et la continuité des lignes d'égout existantes ». <input type="checkbox"/> La hauteur d'un niveau est portée à 3,50 mètres.
D	494	Anonyme	GPA		Encourager les dispositifs de passage pour le petite faune	Environnement-Paysage ZH	Avis favorable à mettre en place une incitation	

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	494	ANONYME	GPA		Manque de précision sur la ligne égout à l'article 18	Règlement	Avis favorable pour compléter le règlement	Compte tenu des observations émises, il sera précisé dans les dispositions générales que : <input type="checkbox"/> « La hauteur maximale des constructions est exprimée, par rapport à la ou les façade(s) dominante(s), en nombre de niveaux ou en mètres » ; <input type="checkbox"/> « Les combles et/ou attiques seront comptés comme un seul niveau » ; <input type="checkbox"/> Pour les hauteurs exprimées en mètre : <input type="checkbox"/> « La hauteur est définie par la différence d'altitude entre le point de référence et la ligne d'égout, ou de l'acrotère de la construction, la plus haute » ; <input type="checkbox"/> « En cas d'absence de ligne d'égout sur la façade dominante, la hauteur est déterminée entre le point de référence et la continuité des lignes d'égout existantes ». <input type="checkbox"/> La hauteur d'un niveau est portée à 3,50 mètres.
D	495	ANONYME	GPA		Regrette permissivité des règles sur les façades	Règlement	Avis favorable pour compléter le règlement	Compte tenu des observations émises, il sera précisé dans les dispositions générales que : <input type="checkbox"/> Les façades « doivent présenter une cohérence architecturale du bâti et assurer la cohérence urbaine, en s'harmonisant dans le tissu urbain environnant et le bâtiment d'origine le cas échéant. Les façades dominantes font l'objet d'une recherche architecturale particulière. Les façades aveugles visibles depuis la voie ou l'emprise ouverte aux publics sont prosrites ». Il est précisé que les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, arrêté le 2 février 2023, mentionne que « Par leur nature, leurs proportions, leur orientation, le choix des matériaux ou de couleurs, les toitures doivent assurer la cohérence urbaine en s'harmonisant dans le tissu urbain proche. ». Une analyse spécifique de chaque projet devra être effectué lors de l'instruction de la demande d'urbanisme.
D	496	ANONYME	GPA		Concerne les dispositifs de passage pour la petite faune	Règlement	Avis favorable pour compléter le règlement	Les précisions sur les passages de petites faunes sont ajoutées dans les dispositions générales des clôtures.
D	497	ANONYME	GPA		Interrogation sur les dérogations à l'obligation de stationnement	Règlement	Avis favorable pour compléter le règlement	Il est proposé de retenir l'observation et de préciser dans le règlement littéral que « par dérogation, l'interdiction ne s'applique pas pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public et aux infrastructures de production d'énergie solaire. A titre dérogatoire, les changements de destination, les réfections ou l'extension des constructions existantes peuvent être autorisées. »
D	498	ANONYME	GPA		Interrogation sur le mode de calcul des surfaces de stationnement	Règlement	Avis favorable pour compléter le règlement	Il est proposé de retenir l'observation et de préciser que les aires de stationnements correspondent à la somme des surfaces dédiées aux places de stationnements et aux voies d'accès aux places.
D	499	ANONYME	GPA		Article 26 : manque référence code de l'urbanisme	Règlement	Avis favorable pour compléter le règlement	Il est proposé de retenir l'observation et de préciser dans le règlement littéral « qu'en application des articles L.111-6, L111-7 et L.111-8 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites dans les marges de recul identifiées sur le règlement graphique. »
D	500	ANONYME	GPA		Critique la rédaction de l'article 3 des dispositions spécifiques	Règlement	Avis favorable pour compléter le règlement	Les notions de périmètres de protection, ou de préservation, de la centralité sont assemblées sous la notion de périmètre de centralité. A ce titre, les « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisés en-dehors des linéaires commerciaux identifiées.
D	502	ANONYME	GPA		Estime trop compliquées les règles sur les décrochés en zones UHa et UHb	Règlement	Avis favorable pour compléter le règlement	Il est rappelé que l'implantation des constructions « doit porter une attention particulière au tissu urbain environnant ». De ce fait, l'ajout d'une notion « d'adaptation des règles en fonction du tissu urbain environnant » ne semble pas nécessaire. En zone Uha et Uhb, il sera précisé dans les dispositions spécifiques que : <input type="checkbox"/> Par rapport aux voies et emprises ouvertes au public, « Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou un recul ne pouvant être supérieur à 3 mètres. Dans le cas d'un tissu urbain constitué d'un front bâti majoritairement en alignement, les constructions doivent respecter l'alignement. Par dérogation, des décrochés peuvent être autorisés, si et seulement si, la rupture du front bâti est inférieure à deux tiers de la limite et qu'une continuité visuelle soit assurée par la mise en place d'un dispositif s'intégrant dans le tissu urbain. À titre dérogatoire, les constructions situées à plus de 15 mètres de la voie ou de l'emprise ouverte au public peuvent s'implanter librement. À titre dérogatoire, les annexes peuvent s'implanter librement, si et seulement si, leur implantation ne réduit pas le recul entre la construction principale et la voie ou l'emprise ouverte au public. » <input type="checkbox"/> Par rapport aux limites séparatives, « Les constructions doivent s'implanter en recul minimum de 3 mètres. Par dérogation, en cas de construction mitoyenne aux abords d'une bande d'implantation accolée à une voie ou une emprise ouverte au public, la construction doit s'implanter sur l'une des limites séparatives. En cas de double mitoyenneté, un retrait de la construction, d'un mètre minimum, peut être autorisé sur l'une des limites séparatives. Par dérogation, seules les constructions inférieures à 3,50 mètres de hauteur peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative dans les bandes d'implantation de second plan. Dans ce cas, les constructions doivent se limiter sur deux tiers de la limite séparative. » <input type="checkbox"/> « La bande d'implantation accolée à une voie ou une emprise ouverte au public prend fin à 20 mètres (15 mètres en zone Uhb) de celle-ci. ». <input type="checkbox"/> « La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres ».
D	508	ANONYME	GPA		PB IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES	Règlement	Avis favorable pour compléter le règlement	Il est rappelé que l'implantation des constructions « doit porter une attention particulière au tissu urbain environnant ». De ce fait, l'ajout d'une notion « d'adaptation des règles en fonction du tissu urbain environnant » ne semble pas nécessaire. En zone Uha et Uhb, il sera précisé dans les dispositions spécifiques que : <input type="checkbox"/> Par rapport aux voies et emprises ouvertes au public, « Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou un recul ne pouvant être supérieur à 3 mètres. Dans le cas d'un tissu urbain constitué d'un front bâti majoritairement en alignement, les constructions doivent respecter l'alignement. Par dérogation, des décrochés peuvent être autorisés, si et seulement si, la rupture du front bâti est inférieure à deux tiers de la limite et qu'une continuité visuelle soit assurée par la mise en place d'un dispositif s'intégrant dans le tissu urbain. À titre dérogatoire, les constructions situées à plus de 15 mètres de la voie ou de l'emprise ouverte au public peuvent s'implanter librement. À titre dérogatoire, les annexes peuvent s'implanter librement, si et seulement si, leur implantation ne réduit pas le recul entre la construction principale et la voie ou l'emprise ouverte au public. » <input type="checkbox"/> Par rapport aux limites séparatives, « Les constructions doivent s'implanter en recul minimum de 3 mètres. Par dérogation, en cas de construction mitoyenne aux abords d'une bande d'implantation accolée à une voie ou une emprise ouverte au public, la construction doit s'implanter sur l'une des limites séparatives. En cas de double mitoyenneté, un retrait de la construction, d'un mètre minimum, peut être autorisé sur l'une des limites séparatives. Par dérogation, seules les constructions inférieures à 3,50 mètres de hauteur peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative dans les bandes d'implantation de second plan. Dans ce cas, les constructions doivent se limiter sur deux tiers de la limite séparative. » <input type="checkbox"/> « La bande d'implantation accolée à une voie ou une emprise ouverte au public prend fin à 20 mètres (15 mètres en zone Uhb) de celle-ci. ». <input type="checkbox"/> « La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres ». En zone Uhf, il sera précisé dans les dispositions spécifiques que : <input type="checkbox"/> Par rapport aux voies et emprises ouvertes au public, « Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou un recul ne pouvant être supérieur à 10 mètres. Dans le cas d'un tissu urbain constitué d'un front bâti majoritairement en alignement, les constructions doivent respecter l'alignement. Par dérogation, des décrochés peuvent être autorisés, si et seulement si, la rupture du front bâti est inférieure à deux tiers de la limite et qu'une continuité visuelle soit assurée par la mise en place d'un dispositif s'intégrant dans le tissu urbain. À titre dérogatoire, les constructions situées à plus de 15 mètres de la voie ou de l'emprise ouverte au public peuvent s'implanter librement. À titre dérogatoire, les annexes peuvent s'implanter librement, si et seulement si, leur implantation ne réduit pas le recul entre la construction principale et la voie ou l'emprise ouverte au public. » <input type="checkbox"/> « La bande d'implantation accolée à une voie ou une emprise ouverte au public prend fin à 30 mètres (15 mètres en zone Uhb) de celle-ci. ». <input type="checkbox"/> « Par dérogation, seules les constructions inférieures à un niveau de hauteur peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative dans les bandes d'implantation de second plan. Dans ce cas, les constructions doivent se limiter sur deux tiers de la limite séparative ».
D	509	ANONYME	GPA		Concerne les règles dérogatoires pour l'implantation des constructions de - de 3,50 m de hauteur	Règlement	Avis favorable pour compléter le règlement	Compte tenu des observations émises, il sera précisé dans les dispositions générales que : <input type="checkbox"/> « Les règles d'implantation se mesurent perpendiculairement : <input type="checkbox"/> À la limite cadastrale de référence pour les voies ou emprises publiques ouvertes au public et limites séparatives ; <input type="checkbox"/> À la limite la plus proche d'une construction. » ; <input type="checkbox"/> « Un attique doit être en retrait d'un mètre de chaque façade par rapport à l'étage directement inférieur. Le recul cumulé des attiques par rapport aux façades opposées doit être de 4 mètres minimum. Par dérogation, le retrait d'un mètre de la façade n'est pas imposé, dès lors que l'attique s'adosse à un pignon voisin selon un principe d'accroche. »

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	511	ANONYME	GPA		Concerner les extensions "nécessairement en aménagement léger" en zones AN,NA et NR	Règlement	Avis favorable pour compléter le règlement	Il sera précisé dans l'article 2 des zones « A », « An », « Al », « N », « Na », « Nf », « Ni » et « Nr » que : « Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols suivants : ☐ Les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur, notamment économique, le cas échéant, à leur ouverture au public. Leur localisation et leur aspect ne doivent pas dénaturer le caractère des sites, ne doivent pas compromettre la qualité architecturale et ne doivent pas porter atteinte à la préservation des milieux. Les aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour à l'état naturel. Les éléments pouvant être autorisés sont : ☐ Les cheminements, non bitumés, piétons, cyclables, équestres, ... ; ☐ Le mobilier d'accueil ou d'information du public ; ☐ Les aires de stationnement, non bitumés, indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile ; ☐ Les postes d'observation de la faune ; ☐ Les équipements démontables liés à l'hygiène ou la sécurité ; ☐ Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti identifiés ; ☐ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux fouilles archéologiques ; ☐ Les aménagements relatifs au bien-être animal (abri et stockage de produits alimentaires), sous réserves d'un abri par unité foncière et qu'il s'agisse d'une construction légère, sans fondations, non close avec une emprise au sol inférieure à 30m ² et une hauteur maximale de 3,5m. ☐ La réfection de bâtiments existants ; ☐ Les aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau, à condition que leur localisation soit rendue indispensable. ☐ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; ☐ Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la mise en valeur et la renaturation des cours d'eau ainsi qu'à la protection contre les risques tels que l'inondation. » Au vu des forts enjeux environnementaux présents dans les zones « An », « Na » et « Nr », la possibilité d'installation d'aménagements légers en lien avec le « bien-être animal » est supprimé. Les dispositions portant sur les aménagements légers autorisés en zone naturelle sont transposées à la zone agricole, « A ».
D	513	ANONYME	GPA		Relève des définitions manquantes dans le glossaire	Règlement	Avis favorable pour compléter le règlement	Les informations du glossaire seront développées
D	514	ANONYME	GPA		Relève des définitions manquantes dans le glossaire -suite -	Règlement	Avis favorable pour compléter le règlement	Les informations du glossaire seront développées
D	515	ANONYME	GPA		Demande des compléments dans le glossaire	Règlement	Avis favorable pour compléter le règlement	Les informations du glossaire seront développées
D	519	ANONYME	GPA		Qestion sur les densités dans les OAP	OAP H	avis favorable sur cette précision à ajouter au règlement littéral	Les densités exprimées sont des densités brutes. Cette notion sera indiquée dans le document pour faciliter la lecture des dispositions. Dans ce cadre, les densités des Orientations d'Aménagement et de Programmation seront calculées en fonction des surfaces et aménagements dédiés à l'habitat.
D	602	Anonyme	GPA		Les éoliennes défigurent le territoire	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	un des enjeux du schéma est de « Valoriser la proximité de la N12 (infrastructure anthropique majeure) par une mise en scène de l'implantation au sein des différentes zones. ». La demande de suppression du secteur n'est pas retenue
D	650	Anonyme	GPA		Etonnement sur la surface consacrée aux futures zones ouvertes à l'urbanisation. Petites surfaces/entassement population/ covisibilité/pas de soleil. Minimum de 600m ² /lot. Nombre trop restreint pour revivifier les bourgs;	Avis global PLUi	La CE examine dans ses conclusions l'urbanisation à vocation d'habitat au regard de la localisation des secteurs retenus, de la morphologie urbaine, de la typologie des logements, de la densité, de l'impact sur l'environnement, dans une perspective de dynamique urbaine.	<p>L'objectif de croissance démographique de +0,5% a été fixé à l'échelle de l'agglomération et se traduit par la programmation de 3 500 logements. Ces deux objectifs ont pu être déterminés selon une approche à l'échelle communale. Afin de répondre à ces objectifs, l'agglomération a fixé des orientations en termes de développement et de foncier à programmer à l'échelle de 4 grands secteurs dont les enjeux sont rappelés en partie 1 de la thématique habitat. Il est proposé de se référer au document de travail « Chiffres-clés » concernant le nombre de logements vacants (le PLUi se base sur 120 logements vacants à remettre sur le marché par an), le potentiel foncier mobilisable pour justifier la programmation des zones soumises à OAP au sein de chaque secteur. L'agglomération ne dispose pas d'une donnée exhaustive permettant de quantifier les constructions en cours. L'évaluation des objectifs en matière d'habitat prendra en compte le nombre de Déclaration d'Attestation d'Achèvement de Travaux (DAACT) ou Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC). Il n'est pas possible de justifier les objectifs de logement sur la base des constructions en cours car l'agglomération ne dispose pas de données précises par commune (communes RNU dont l'instruction est effectuée par la DDTM, DOC et DAACT non obligatoires). Par ailleurs, suite aux remarques formulées par les communes, il convient de noter que les droits à construire seront évalués dans le cadre du PLH en 2024 et du PLUi en 2027. A l'appui du résultat de ces évaluations, de l'évolution du profil démographique des communes et des besoins en termes de logements, les droits à construire pourront être révisés dans le cadre du futur Programme Local de l'Habitat et/ou d'une modification ou révision du PLUi selon la nature des évolutions induites et leur temporalité.</p> <p>Sur les communes de Bégard, Guingamp et Paimpol, plusieurs projets de renouvellement urbain sont à l'étude. Il s'agit notamment des opérations de Goas Plat et Kerno à Paimpol, l'aménagement de la Corne de la Gare à Paimpol, d'opérations de renouvellement urbain programmées dans le cadre de l'ORT Bégard (Bon sauveur et rue Ernest Renan), Callac, Guingamp (Montbareil, secteur Gare, ...) et Paimpol (Kerno, Goas Plat, ...), mais également de programmes portés par les pôles relais et communes de maillage rural avec des programmes de taille plus modeste (2 à 15 logements par opération sur les communes de Bulat-Pestivien, Plouézec ou Pontrioux). Ces opérations représentent environ 400 logements, produits au sein de secteurs en renouvellement urbain, qui sont pris en compte au titre de la programmation de logement retenue dans le cadre du PLUi. Il convient également de prendre en compte les logements remis sur le marché par résorption de l'habitat vacant, représentant 1208 logements. Le logement dit « indigne » est comptabilisé en logement existant. L'amélioration des conditions d'habitation de ces logements n'induit pas la remise sur le marché d'un nouveau logement, c'est pourquoi, le logement indigne n'est pas pris en compte dans les perspectives en matière d'habitat. La programmation d'actions portant sur ces logements relève du PLH. Sur la période 2020 - 2026, l'OAPAH-RU fixe pour objectif de résorber 85 logements indignes.</p> <p>Pour être attractif, les projets développés sur les communes du maillage rural ne doivent pas être analysés exclusivement au regard du critère de densité. Les projets développés sur les communes du maillage rural au cours des dernières années présentent des densités nettement inférieures à 12 logements / ha. Les orientations fixées dans le PLUi visent à augmenter de manière progressive les densités des projets en extension au sein des communes du maillage rural. L'attractivité des opérations ne repose pas sur la densité fixée. Deux opérations présentant une même valeur de densité peuvent être perçues et vécues très différemment selon leur insertion dans l'environnement, les options architecturales retenues, les typologies privilégiées, etc. Dans le cadre de l'aménagement des secteurs, une réflexion plus approfondie pourra être menée sur des opérations pilote pour tendre vers un objectif de densité supérieur au cas par cas. A l'échelle de l'agglomération, la densité moyenne est de 19,1 logement / ha. Elle respecte un principe de compatibilité avec les orientations du SCoT en la matière. Dans le cadre de la mise en œuvre des OAP les porteurs de projet privés ou publics seront invités à tendre vers une densité supérieure dès lors que cela est possible.</p> <p>Stratégie de Guingamp-Paimpol Agglomération en matière d'habitat : - Aucune commune de l'agglomération n'est soumise à l'obligation du code de l'urbanisme de proposer 20% de logement locatif social sur son territoire. L'offre de logement locatif social représente 10,5% du parc de logement de l'agglomération. Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat l'agglomération a fixé un objectif de maintien du taux de logements locatifs sociaux. Le Plan Local d'Urbanisme</p>
D	684	Anonyme	GPA		Non au gigantisme des éoliennes	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	<p>L'étude Planification Éolien a fait l'objet d'une concertation large en phase diagnostic dans le cadre de laquelle 4 ateliers thématiques, un questionnaire grand public, une balade sur le paysage et l'éolien, un questionnaire dédié aux maires et des entretiens avec des élus ont été organisés. Sur la base des scénarii qui ont été développés, un dialogue avec les communes a été mis en place, permettant de valider en concertation avec les conseils municipaux, ou les Maires des communes concernées, les secteurs retenus au regard des enjeux faibles, modérés ou élevés identifiés. La DREAL et la DDTM ont été associés aux réflexions portées par l'agglomération. Un comité technique, associant des acteurs plus larges, s'est également réuni tout au long de l'étude. L'agglomération a notamment associé la Région Bretagne, la DDTM22 avec Architecte conseil de l'Etat, le Conseil départemental (direction environnement), le CAUE, Enedis en qualité de gestionnaire de réseau, la Chambre d'agriculture, l'ADEME, Géoca, le Groupe Mammalogie Breton et Taranis. La concertation a permis d'aboutir à un diagnostic partagé mettant en évidence l'importance de planifier le développement ; de maîtriser les impacts à l'appui de diagnostics techniques et paysagers, de définir si nécessaire des contraintes complémentaires spécifiques ; d'associer au mieux l'échelon local ; d'informer les habitants et concerter le plus tôt possible ; de maximiser les retombées vers le territoire et de développer le financement participatif. Le diagnostic et l'application des critères pris en compte pour définir les différents scénarios a fait l'objet d'une présentation aux développeurs en janvier 2022. Le choix des secteurs a fait l'objet d'un échange entre l'Agglomération et les communes à l'issue duquel chaque commune a été invitée à se prononcer, par délibération du Conseil municipal ou simple avis selon son choix, sur l'opportunité de retenir les secteurs présents sur son territoire communal et ce sans exclure a priori les secteurs à enjeux modérés et forts. Lorsqu'ils ont été retenus, ces secteurs ont fait l'objet de prescriptions complémentaires visant à mieux analyser leur impact en phase opérationnelle. Les secteurs de développement préférentiels inscrits au schéma prennent en compte les critères retenus pour établir le scénario final défini en 2022 : les principes paysagers de composition des parcs, l'impact paysager des parcs existants sur les bourgs centres et principaux hameaux, de la topographie des sites, distance entre les parcs, le maintien d'espaces de respiration de 120° sur 5km de profondeur pour encadrer le phénomène de saturation et la préservation de la biodiversité (chiroptères).</p> <p>Deux communes ont délibéré après la définition du scénario final sur le retrait de zones initialement maintenues. Les 3 zones concernées, à très forts enjeux, ont été retirées du schéma en conséquence. Le PLUi pourra intégrer les nouvelles orientations retenues sur les communes de Bulat-Pestivien et Saint-Adrien. Les secteurs retenus dans le schéma permettent de remplir, voire dépasser, l'objectif de production d'énergie éolienne déterminé dans le PCAET. Cela n'obère pas la capacité du schéma à répondre aux objectifs de production inscrits au PCAET.</p>

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	603	Association Sauvegarde du Tregor Goelo Penthièvre	GPA		Analyse du PLUi au regard de l'artificialisation des sols. Sur la forme: document peu accessible et lisibles, imprécis, ERC imprécis. Sur le fond: lacunes de l'état initial (écosystèmes et TVB, pas d'analyse de la pollution lumineuse par les serres). Minimisation de l'impact agricole pas présenté de façon globale (ressource en eau pour les serres, pas de solution envisagée). Peu d'espaces classés EBC. (Kerno), peu de nature en ville. Concernant l'habitat (OAP): opérations de rénovation et réhabilitation insuffisantes pour optimiser l'économie des sols, et top d'habitat pavillonnaire (Kerno). Seuls sont pris en compte pour l'environnement les quartiers proches de la mer. Reflexion sur l'exploitation des gisements fonciers des ZA.	Avis global PLUi	<p>La CE va porter dans ses conclusions des recommandations relatives à la qualité du dossier pour compléter et améliorer son contenu et sa forme. Des analyses vont être proposées sur les enjeux d'urbanisation à vocation habitat et économique au regard des orientations du PADD (priorisation de la densification, prescriptions à renforcer dans les OAP, limitation de l'étalement urbain, identification et exploitation des friches industrielles).</p>	<p>PRÉSENTATION DOCUMENT : Il est rappelé que le « rapport de présentation » est composé d'un premier volet sur la « présentation du document » exposant la « composition du document » et notamment l'articulation de l'ensemble des pièces.</p> <p>REGLEMENT LITTERAL : Il est rappelé que les serres agricoles sont assimilées à des exploitations agricoles. Dans ce cadre, les dispositions s'appliquant aux exploitations agricoles doivent être respectées. La Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets est établie autour de la notion de consommation foncière sur la période 2021-2031 et non d'artificialisation des sols.</p> <p>TVB : Compte tenu des observations émises, l'État Initial de l'Environnement va être complété notamment en intégrant une partie sur les « principes et concepts des trames vertes et bleues ». Dans ce cadre, il sera précisé que « Les approches en matière de trame verte et bleue font référence à la discipline de l'écologie du paysage. Le principe est de protéger non seulement les milieux naturels remarquables, mais aussi la nature plus ordinaire qui les met en relation au travers de continuités écologiques. Les réservoirs écologiques (forêt, bois, landes, tourbières, zones humides, ...) et les corridors écologiques (haies, bocages, cours d'eau, ...) permettent aux espèces de se maintenir durablement sur le territoire. Elles peuvent ainsi y vivre, se reproduire et se déplacer. Cependant, plusieurs types de perturbations compromettent ces continuités et conduisent à la rupture ou à la disparition des zones de connexion biologique et des corridors. Même si les milieux naturels sont pris en compte et protégés, leur avenir et leur richesse faunistique et floristiques sont affaiblis voire compromis en cas de destruction d'un corridor. Ces ruptures touchent essentiellement les petits animaux qui ont besoin de milieux différents dans l'année et dont la distance de migration est faible. Par exemple, le crapaud, qui a besoin d'un point d'eau lors de la période de reproduction, ont besoin de boiselements le reste du temps. La disparition d'un de ces éléments condamne l'espèce. Parmi les types de perturbations qui compromettent les continuités écologiques, le « remembrement » agricole, l'installation d'infrastructures routières et l'urbanisation sont les plus fréquentes. »</p> <p>Les modifications engendrées par le remembrement agricole, l'installation d'une infrastructure routière ou par l'urbanisation seront développées ainsi que les réservoirs de biodiversité (Réseau Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Espace Naturel Sensible, Espace Naturel Remarquable. Une présentation de la faune et flore remarquables est également intégrée à la présentation avec un focus sur les mammifères, les oiseaux marins nicheurs, les reptiles et les amphibiens, les poissons migrateurs et les invertébrés.</p> <p>L'analyse de la Trame Verte et Bleue est réalisée à l'échelle du périmètre de Guingamp-Paimpol Agglomération.</p> <p>Au vu du niveau d'analyse requis pour établir un plan contre la pollution lumineuse, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal n'est pas en capacités actuelles d'intégrer ces éléments. Une évolution du document est à prévoir.</p> <p>EBC : Les observations émises ne nécessitent pas de réponse particulière dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ou ne permettent pas la localisation des demandes.</p> <p>AGRICULTURE : Conformément à la définition nationale de la consommation foncière, est considérée comme consommation l'urbanisation des terrains à vocation agricole et naturelle. De ce fait l'agriculture ne peut pas être considérée comme de la consommation foncière. Il est rappelé que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets définit une échéance calendaire entre les notions de consommation foncière et d'artificialisation des sols.</p> <p>KERNOA : Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'insérer les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kerno a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace.</p>
D	604	Association Sauvegarde du Tregor Goelo Penthièvre	GPA		Doublon D603		Doublon	<p>PRÉSENTATION DOCUMENT : Il est rappelé que le « rapport de présentation » est composé d'un premier volet sur la « présentation du document » exposant la « composition du document » et notamment l'articulation de l'ensemble des pièces.</p> <p>REGLEMENT LITTERAL : Il est rappelé que les serres agricoles sont assimilées à des exploitations agricoles. Dans ce cadre, les dispositions s'appliquant aux exploitations agricoles doivent être respectées. La Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets est établie autour de la notion de consommation foncière sur la période 2021-2031 et non d'artificialisation des sols.</p> <p>TVB : Compte tenu des observations émises, l'État Initial de l'Environnement va être complété notamment en intégrant une partie sur les « principes et concepts des trames vertes et bleues ». Dans ce cadre, il sera précisé que « Les approches en matière de trame verte et bleue font référence à la discipline de l'écologie du paysage. Le principe est de protéger non seulement les milieux naturels remarquables, mais aussi la nature plus ordinaire qui les met en relation au travers de continuités écologiques. Les réservoirs écologiques (forêt, bois, landes, tourbières, zones humides, ...) et les corridors écologiques (haies, bocages, cours d'eau, ...) permettent aux espèces de se maintenir durablement sur le territoire. Elles peuvent ainsi y vivre, se reproduire et se déplacer. Cependant, plusieurs types de perturbations compromettent ces continuités et conduisent à la rupture ou à la disparition des zones de connexion biologique et des corridors. Même si les milieux naturels sont pris en compte et protégés, leur avenir et leur richesse faunistique et floristiques sont affaiblis voire compromis en cas de destruction d'un corridor. Ces ruptures touchent essentiellement les petits animaux qui ont besoin de milieux différents dans l'année et dont la distance de migration est faible. Par exemple, le crapaud, qui a besoin d'un point d'eau lors de la période de reproduction, ont besoin de boiselements le reste du temps. La disparition d'un de ces éléments condamne l'espèce. Parmi les types de perturbations qui compromettent les continuités écologiques, le « remembrement » agricole, l'installation d'infrastructures routières et l'urbanisation sont les plus fréquentes. »</p> <p>Les modifications engendrées par le remembrement agricole, l'installation d'une infrastructure routière ou par l'urbanisation seront développées ainsi que les réservoirs de biodiversité (Réseau Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Espace Naturel Sensible, Espace Naturel Remarquable. Une présentation de la faune et flore remarquables est également intégrée à la présentation avec un focus sur les mammifères, les oiseaux marins nicheurs, les reptiles et les amphibiens, les poissons migrateurs et les invertébrés.</p> <p>L'analyse de la Trame Verte et Bleue est réalisée à l'échelle du périmètre de Guingamp-Paimpol Agglomération.</p> <p>Au vu du niveau d'analyse requis pour établir un plan contre la pollution lumineuse, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal n'est pas en capacités actuelles d'intégrer ces éléments. Une évolution du document est à prévoir.</p> <p>EBC : Les observations émises ne nécessitent pas de réponse particulière dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ou ne permettent pas la localisation des demandes.</p> <p>AGRICULTURE : Conformément à la définition nationale de la consommation foncière, est considérée comme consommation l'urbanisation des terrains à vocation agricole et naturelle. De ce fait l'agriculture ne peut pas être considérée comme de la consommation foncière. Il est rappelé que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets définit une échéance calendaire entre les notions de consommation foncière et d'artificialisation des sols.</p> <p>KERNOA : Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'insérer les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kerno a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace.</p>
D	605	Association Sauvegarde du Tregor Goelo Penthièvre	GPA		Doublon D603		Doublon	<p>TVB : Compte tenu des observations émises, l'État Initial de l'Environnement va être complété notamment en intégrant une partie sur les « principes et concepts des trames vertes et bleues ». Dans ce cadre, il sera précisé que « Les approches en matière de trame verte et bleue font référence à la discipline de l'écologie du paysage. Le principe est de protéger non seulement les milieux naturels remarquables, mais aussi la nature plus ordinaire qui les met en relation au travers de continuités écologiques. Les réservoirs écologiques (forêt, bois, landes, tourbières, zones humides, ...) et les corridors écologiques (haies, bocages, cours d'eau, ...) permettent aux espèces de se maintenir durablement sur le territoire. Elles peuvent ainsi y vivre, se reproduire et se déplacer. Cependant, plusieurs types de perturbations compromettent ces continuités et conduisent à la rupture ou à la disparition des zones de connexion biologique et des corridors. Même si les milieux naturels sont pris en compte et protégés, leur avenir et leur richesse faunistique et floristiques sont affaiblis voire compromis en cas de destruction d'un corridor. Ces ruptures touchent essentiellement les petits animaux qui ont besoin de milieux différents dans l'année et dont la distance de migration est faible. Par exemple, le crapaud, qui a besoin d'un point d'eau lors de la période de reproduction, ont besoin de boiselements le reste du temps. La disparition d'un de ces éléments condamne l'espèce. Parmi les types de perturbations qui compromettent les continuités écologiques, le « remembrement » agricole, l'installation d'infrastructures routières et l'urbanisation sont les plus fréquentes. »</p> <p>Les modifications engendrées par le remembrement agricole, l'installation d'une infrastructure routière ou par l'urbanisation seront développées ainsi que les réservoirs de biodiversité (Réseau Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Espace Naturel Sensible, Espace Naturel Remarquable. Une présentation de la faune et flore remarquables est également intégrée à la présentation avec un focus sur les mammifères, les oiseaux marins nicheurs, les reptiles et les amphibiens, les poissons migrateurs et les invertébrés.</p> <p>L'analyse de la Trame Verte et Bleue est réalisée à l'échelle du périmètre de Guingamp-Paimpol Agglomération.</p> <p>Au vu du niveau d'analyse requis pour établir un plan contre la pollution lumineuse, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal n'est pas en capacités actuelles d'intégrer ces éléments. Une évolution du document est à prévoir.</p>
D	606	Association Sauvegarde du Tregor Goelo Penthièvre	GPA		Doublon D603		Doublon	I.B.2 / III.A.8 / II.D.3 / III.A.1 / III.A.2 / III.C.16
D	607	Association Sauvegarde du Tregor Goelo Penthièvre	GPA		Doublon D603		Doublon	I.B.2 / III.A.8 / II.D.3 / III.A.1 / III.A.2 / III.C.16

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	477	BERNARD	GPA		Réglementation applicables à l'installation de serres ?	Règlement	Avis favorable pour compléter le règlement: les serres de moins de 4m de haut et de moins de 2 000m² doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, et, au dessus de ces dimensions, d'un permis de construire. Leur installation est réglementée dans les sites classés, SPR, PNR... voir articles R421-9 à R421-12 du CU	Il est rappelé que les serres agricoles sont assimilées à des exploitations agricoles. Dans ce cadre, les dispositions s'appliquant aux exploitations agricoles doivent être respectées. La Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets est établie autour de la notion de consommation foncière sur la période 2021-2031 et non d'artificialisation des sols.
D	663	Boileau Anne	GPA		Complément à D386. Désaccord avec le PLUi. Caractère irrégulier et incomplet de l'enquête; L'objet n'est pas précisé. (CU a. L151-41 qui concerne le stationnement public). Documents ardu, inaccessibles.	Avis global PLUi	Un dossier de PLUi est nécessairement important en raison des problématiques qu'il contient. Il sera amélioré dans le projet approuvé pour le rendre plus lisible. La présence de la CE lors des permanences a pour objectif d'aider la population à se l'approprier.	Les problèmes de consultation des documents du Plan Local d'Urbanisme intercommunal au cours de l'enquête publique ont été résolus dans un délai maximal de 24h. Les documents étaient mis à disposition du public sur le site internet de l'agglomération et le site du registre dématérialisé, ce qui a permis de rendre accessible le document en continu. Conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et l'avis d'enquête publique, les contributions formulées par courrier devaient être adressées au siège de l'agglomération à l'attention de la commission d'enquête publique. Les courriers remis en mairie ne sont donc pas recevables. L'enquête publique a été organisée conformément aux dispositions fixées par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme. La procédure d'enquête publique était décrite dans la pièce 0.0.1 « Déroulement de l'Enquête Publique ». Par ailleurs, le projet comprend un résumé non technique, compris dans le rapport de présentation, exposant le contexte législatif, présentant la démarche d'élaboration du PLUi et la composition du document afin de faciliter son appropriation.
D	126	Briand	GPA		Mécontentement de ne pouvoir déposer un courrier/observation lors des permanences contrairement à ce qui est écrit dans l'arrêté.	Autres	Il est possible de comprendre ce regret de la part de personnes ayant préparé leur dossier, l'ayant présenté à la CE et devoir l'adresser sous forme papier au siège de GPA ou par voie numérique. Cette modalité de dépôt des observations est prévue dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête, article 2 (adresse du courrier) de manière à éviter la dispersion des courriers entre les différents lieux de permanences (voire entre les 57 communes) et garantir leur bonne prise en compte par la CE. Il y a de l'intérêt général	Les problèmes de consultation des documents du Plan Local d'Urbanisme intercommunal au cours de l'enquête publique ont été résolus dans un délai maximal de 24h. Les documents étaient mis à disposition du public sur le site internet de l'agglomération et le site du registre dématérialisé, ce qui a permis de rendre accessible le document en continu. Conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et l'avis d'enquête publique, les contributions formulées par courrier devaient être adressées au siège de l'agglomération à l'attention de la commission d'enquête publique. Les courriers remis en mairie ne sont donc pas recevables. L'enquête publique a été organisée conformément aux dispositions fixées par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme. La procédure d'enquête publique était décrite dans la pièce 0.0.1 « Déroulement de l'Enquête Publique ». Par ailleurs, le projet comprend un résumé non technique, compris dans le rapport de présentation, exposant le contexte législatif, présentant la démarche d'élaboration du PLUi et la composition du document afin de faciliter son appropriation.
D	293	EDPR	GPA		Prestataire gérant de plusieurs parcs sur le territoireDemande que dans les OAP ne figurent pas d'interdiction mais des recommandations, la prise en compte du guide du Ministère relatif aux études d'impact et diverses précisions	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	Les observations émises ne nécessitent pas de réponse particulière dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ou ne permettent pas la localisation des demandes.
D	266	Engie Green	GPA		ENGIE Green propose : de remplacer l'actuel secteur de développement préférentiel n°24 par une zone de renouvellement du parc éolien en exploitation à Saint-Servais, de supprimer la disposition " Appliquer de manière obligatoire les recommandations de la SFEPM pour la méthodologie d'étude d'impact" du document 31OAP-tampon, a minima pour les secteurs n°16 (PLOUGONVER) et n°24 (SAINT-SERVAIS	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	Le secteur de renouvellement en exploitation à Saint-Servais (RD266) peut être réintégré aux secteurs de développement préférentiel, sous réserve de l'avis qui sera émis par la commune et du respect des modalités de renouvellement des parcs situés à moins de 500 mètres des habitations qui prévoient un renouvellement automatique possible de l'ensemble d'un parc si la modification reste inférieure à 10% en hauteur. Cette modification de la hauteur, dans le cadre d'un projet de renouvellement devra être argumentée ; La demande de remplacement du secteur 24, par le secteur de renouvellement de Saint-Servais sera étudiée en concertation avec la commune ;
D	636	ERB Eaux et Rivières de Bretagne	GPA		Enjeux: STEP non conformes, déficit en eau potable, étiages trop sévères des cours d'eau, paysages à préserver Compléments d'analyse à apporter notamment pour la rivière du Trieux, le linéaire de bocage. Prévoir l'affichage des EBC et la destruction de haies interdite dans les zones sensibles, revoir la marge de recul de l'axe des cours d'eau, imposer la récupération d'eau de pluie, n'autoriser les constructions que si l'alimentation en eau potable et l'assainissement sont assurés. revoir le règlement graphique pour les zones humides et les points de pompage	Règlement	Avis favorable L'ensemble des remarques de ERB est prise en compte dans les conclusions	ASSAINISSEMENT : Il est rappelé que les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, arrêtée le 2 février 2023, précise que : <input type="checkbox"/> « Les eaux pluviales doivent être gérées au niveau de l'opération ou du projet ». <input type="checkbox"/> « Les terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur assurant le prétraitement, le traitement et l'évacuation des effluents traités et s'assurant de l'acceptabilité du milieu ». Dans ce cadre, il est jugé que les dispositions répondent aux observations émises. Compte tenu des observations émises, il sera précisé dans les dispositions générales que : <input type="checkbox"/> « Les constructions nécessitant une alimentation en eau doivent être raccordées, en tenant compte de ces capacités, en souterrain, au réseau public ». EAU PLUVIALE : Il est rappelé que les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, arrêtée le 2 février 2023, intègre les dispositions de l'article L.171-4-1 du code de l'urbanisme introduit par la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Les observations émises mentionnent des initiatives au-delà du cadre réglementaire prévu dans le code de l'urbanisme, notamment en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme. A ce titre, les observations ne peuvent pas être intégrées. AFFICHAGE TRAVAUX : Les observations émises ne nécessitent pas de réponse particulière dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ou ne permettent pas la localisation des demandes. BOCAGE : Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour ambition de protéger l'ensemble des haies et talus remarquables en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. A ce titre, le bocage identifié est protégé au même titre que les boisements et landes remarquables. Il est rappelé que les dispositions réglementaires portant sur les « éléments boisés paysagers » précise que « Les travaux d'entretien courant et d'exploitation périodique (taille de formation, élagage, recépage, balivage, éclaircies), qui n'ont pas pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme. ». Dans ce cadre la gestion des haies et bois énergie est rendue possible. EAU : En application de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal « comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol [...] ». A ce titre, les périmètres de protection de points de prélèvements d'eau destinés à l'alimentation des collectivités humaines sont intégrés aux annexes du document. L'observation mentionne une étude indépendante du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. RESSOURCE EN EAU : Les données actuellement disponibles ne permettent pas d'apporter une analyse complète à ce stade. Des études Hydrologie, Milieux, Usages et Climat sont en cours au niveau des Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau, leurs conclusions et leurs conséquences seront intégrées dans le document d'urbanisme. Il est rappelé que Guingamp-Paimpol Agglomération n'est pas compétente en matière de gestion des eaux pluviales. COURS EAU : Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte les inventaires de zones humides fournis par les Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau. Avant son approbation, le document d'urbanisme intégrera les dernières mises à jours. Après l'approbation des mises à jours régulières sont à prévoir pour tenir compte de l'évolution des inventaires. Il est précisé que l'article L.151-23 du code de l'urbanisme permet aux documents d'urbanisme « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs environnementaux. A ce titre, il ne peut être demandé aux communes de réaliser des études complémentaires, ni même d'élaborer des servitudes d'utilité publique ». En application du Schéma de Cohérence

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	709	France énergie éolienne	GPA		association porte-parole des professionnels de l'éolien	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	<p>L'étude Planification Éolien a fait l'objet d'une concertation large en phase diagnostic dans le cadre de laquelle 4 ateliers thématiques, un questionnaire grand public, une balade sur le paysage et l'éolien, un questionnaire dédié aux maires et des entretiens avec des élus ont été organisés. Sur la base des scénarii qui ont été développés, un dialogue avec les communes a été mis en place, permettant de valider en concertation avec les conseils municipaux, ou les Maires des communes concernées, les secteurs retenus au regard des enjeux faibles, modérés ou élevés identifiés. La DREAL et la DDTM ont été associés aux réflexions portées par l'agglomération. Un comité technique, associant des acteurs plus larges, s'est également réuni tout au long de l'étude. L'agglomération a notamment associé la Région Bretagne, la DDTM22 avec Architecte conseil de l'Etat, le Conseil départemental (direction environnement), le CAUE, Enedis en qualité de gestionnaire de réseau, la Chambre d'agriculture, l'ADEME, Géoca, le Groupe Mammalogie Breton et Taranis. La concertation a permis d'aboutir à un diagnostic partagé mettant en évidence l'importance de planifier le développement ; de maîtriser les impacts à l'appui de diagnostics techniques et paysagers, de définir si nécessaire des contraintes complémentaires spécifiques ; d'associer au mieux l'échelon local ; d'informer les habitants et concerter le plus tôt possible ; de maximiser les retombées vers le territoire et de développer le financement participatif. Le diagnostic et l'application des critères pris en compte pour définir les différents scénarios a fait l'objet d'une présentation aux développeurs en janvier 2022. Le choix des secteurs a fait l'objet d'un échange entre l'Agglomération et les communes à l'issue duquel chaque commune a été invitée à se prononcer, par délibération du Conseil municipal ou simple avis selon son choix, sur l'opportunité de retenir les secteurs présents sur son territoire communal et ce sans exclure à priori les secteurs à enjeux modérés et forts. Lorsqu'ils ont été retenus, ces secteurs ont fait l'objet de prescriptions complémentaires visant à mieux analyser leur impact en phase opérationnelle. Les secteurs de développement préférentiels inscrits au schéma prennent en compte les critères retenus pour établir le scénario final défini en 2022 : les principes paysagers de composition des parcs, l'impact paysager des parcs existants sur les bourgs centres et principaux hameaux, de la topographie des sites, distance entre les parcs, le maintien d'espaces de respiration de 120° sur 5km de profondeur pour encadrer le phénomène de saturation et la préservation de la biodiversité (chiroptères).</p> <p>Deux communes ont délibéré après la définition du scénario final sur le retrait de zones initialement maintenues. Les 3 zones concernées, à très forts enjeux, ont été retirées du schéma en conséquence. Le PLUi pourra intégrer les nouvelles orientations retenues sur les communes de Bulat-Pestivien et Saint-Adrien. Les secteurs retenus dans le schéma permettent de remplir, voire dépasser, l'objectif de production d'énergie éolienne déterminé dans le PCAET. Cela n'obère pas la capacité du schéma à répondre aux objectifs de production inscrits au PCAET.</p> <p>La loi 3DS du 21 février 2022 a créé l'article L. 151-42-1 du code de l'urbanisme visant à permettre l'encadrement des installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dans les plans locaux d'urbanisme.</p> <p>Il précise que le règlement du PLU(i) "peut délimiter les secteurs dans lesquels l'implantation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est soumise à conditions, dès lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité - Ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant." <p>Le périmètre des OAP pourront être traduites dans les pièces du règlement sous la forme de secteurs soumis à conditions, pour tenir compte des observations émises. Les orientations prises par les communes dans le cadre l'application de la loi portant sur l'accélération des ENR pourront être versées à la réflexion lors d'une évolution future du document d'urbanisme.</p> <p>La loi portant sur l'accélération des ENR prévoit une organisation ascendante du choix des secteurs de développement (choix des communes. Le Schéma de Développement Eolien élaboré, à l'échelle de l'agglomération, a respecté cette gouvernance. Le choix des secteurs résulte d'une expression des conseils municipaux ou des Maires. Par ailleurs, la loi d'accélération des ENR confirme la possibilité de définir des zones de développement ciblées posant un principe d'interdiction en dehors de ces zones.</p> <p>Le schéma tel que défini permet d'envisager un potentiel maximal de 756 MWh de production annuelle, toutefois cette puissance ne sera mise en œuvre car le phénomène de saturation devra être respecté au cours de la programmation des secteurs. Ce potentiel est à mettre en relation avec les 456 MWh en objectif retenu à 2050 dans le cadre du PCAET.</p> <p>Depuis la mise en œuvre de l'étude de développement préférentiel de l'éolien l'ensemble des communes de la région a été associée à l'élaboration du schéma de développement éolien. Les communes de la région ont été associées à l'élaboration du schéma de développement éolien.</p>
D	703	Initiatives & Energies Locales (IEL)	GPA		Contribution sur les enjeux de l'éolien	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	<p>L'étude Planification Éolien a fait l'objet d'une concertation large en phase diagnostic dans le cadre de laquelle 4 ateliers thématiques, un questionnaire grand public, une balade sur le paysage et l'éolien, un questionnaire dédié aux maires et des entretiens avec des élus ont été organisés. Sur la base des scénarii qui ont été développés, un dialogue avec les communes a été mis en place, permettant de valider en concertation avec les conseils municipaux, ou les Maires des communes concernées, les secteurs retenus au regard des enjeux faibles, modérés ou élevés identifiés. La DREAL et la DDTM ont été associés aux réflexions portées par l'agglomération. Un comité technique, associant des acteurs plus larges, s'est également réuni tout au long de l'étude. L'agglomération a notamment associé la Région Bretagne, la DDTM22 avec Architecte conseil de l'Etat, le Conseil départemental (direction environnement), le CAUE, Enedis en qualité de gestionnaire de réseau, la Chambre d'agriculture, l'ADEME, Géoca, le Groupe Mammalogie Breton et Taranis. La concertation a permis d'aboutir à un diagnostic partagé mettant en évidence l'importance de planifier le développement ; de maîtriser les impacts à l'appui de diagnostics techniques et paysagers, de définir si nécessaire des contraintes complémentaires spécifiques ; d'associer au mieux l'échelon local ; d'informer les habitants et concerter le plus tôt possible ; de maximiser les retombées vers le territoire et de développer le financement participatif. Le diagnostic et l'application des critères pris en compte pour définir les différents scénarios a fait l'objet d'une présentation aux développeurs en janvier 2022. Le choix des secteurs a fait l'objet d'un échange entre l'Agglomération et les communes à l'issue duquel chaque commune a été invitée à se prononcer, par délibération du Conseil municipal ou simple avis selon son choix, sur l'opportunité de retenir les secteurs présents sur son territoire communal et ce sans exclure à priori les secteurs à enjeux modérés et forts. Lorsqu'ils ont été retenus, ces secteurs ont fait l'objet de prescriptions complémentaires visant à mieux analyser leur impact en phase opérationnelle. Les secteurs de développement préférentiels inscrits au schéma prennent en compte les critères retenus pour établir le scénario final défini en 2022 : les principes paysagers de composition des parcs, l'impact paysager des parcs existants sur les bourgs centres et principaux hameaux, de la topographie des sites, distance entre les parcs, le maintien d'espaces de respiration de 120° sur 5km de profondeur pour encadrer le phénomène de saturation et la préservation de la biodiversité (chiroptères).</p> <p>Deux communes ont délibéré après la définition du scénario final sur le retrait de zones initialement maintenues. Les 3 zones concernées, à très forts enjeux, ont été retirées du schéma en conséquence. Le PLUi pourra intégrer les nouvelles orientations retenues sur les communes de Bulat-Pestivien et Saint-Adrien. Les secteurs retenus dans le schéma permettent de remplir, voire dépasser, l'objectif de production d'énergie éolienne déterminé dans le PCAET. Cela n'obère pas la capacité du schéma à répondre aux objectifs de production inscrits au PCAET.</p>
D	673	Inter collectif centre Bretagne	GPA		objections : • L'imprécision des cartes • Le langage technocratique insultant • Un sentiment de territoire colonisé et sacrifié • Une Société du tout-électrique : une inquiétante fuite en avant énergétique • des Menaces sur le vivant • Inanité du PLUi face au déploiement de « zones préférentielles » avant énergétique • Distance de protection minimale de 10 fois la hauteur maximale des pales • Décret pour une distance de sécurité d'un kilomètre à Vichy : un exemple à suivre	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	<p>L'installation des parcs éoliens répond à une réglementation nationale transcrite dans l'arrêté du 6 novembre 2014 modifiant l'arrêté du 26 août 2011. Après évaluation environnementale, puis enquête publique spécifique sur le dossier déposé par le requérant, une autorisation unique peut être accordée par le Préfet de Département s'il juge le projet satisfaisant sur le plan environnemental et paysager notamment.</p> <p>L'application de la méthodologie SFPEM constitue une recommandation, en vue d'enrichir les résultats de l'évaluation environnementale.</p> <p>Les demandes de précision portant sur la portée des règles et leur application seront prises en compte, notamment concernant les règles paysagères, la puissance des projets autorisés, la hauteur des parcs et la notion de mitage. Le cas échéant, des définitions pourront être introduites pour préciser certaines notions tel que le mitage, la cohérence des parcs et le nombre d'éoliennes autorisées, ...</p> <p>Il est demandé de faire évoluer la distance entre habitation et éoliennes. Dans le cadre du diagnostic du schéma de développement éolien l'éloignement des habitations par rapport aux parcs a été concertée. Le maintien d'un principe d'éloignement à 500 mètres a été retenu. Les demandes d'évolution à la hausse ou à la baisse de cette distance ne peuvent être retenues.</p> <p>Les cartes intégrées dans les OAP éoliens tiennent compte des périmètres de réciprocity avec les habitations. Il est proposé de ne pas faire apparaître le rayon de 500m autour des habitations afin de ne pas alourdir la lecture des cartes.</p>
D	537	Le Du H	GPA		2 cartes à reprendre. Les tableaux du rapport de présentation "état initial de l'environnement" sont bourrés d'erreurs grossières inexcusables qui imposent de refaire la procédure	Avis global PLUi	La CE recommande d'améliorer la présentation du dossier pour une meilleure lisibilité du projet	Les observations émises ne nécessitent pas de réponse particulière. Les erreurs matérielles de l'État Initial de l'Environnement seront rectifiées.
D	466	LE GALL	GPA		Réflexions sur la qualification des entrées de ville et sur l'intégration des activités de restauration (exemple sur ZA de la Chesnaye)	Urbanisation/Economie	avis favorable : Telle que posée, l'observation se place à priori dans le cadre des zones Uy et Uj, le plus souvent situées en périphérie de ville, dont le règlement permet l'installation des activités de restaurations de + de 300 m². Le règlement des diverses zones concernées semble adapté pour permettre l'intégration de telles activités dans ces zones. les plus petits établissements ont vocation à s'installer dans les périmètres de centralité commerciale. GPA a par ailleurs annoncé sa volonté de poursuivre sa réflexion sur la requalification des entrées de ville, qui viendrait se traduire par une modification ultérieure du PLUi	Une analyse des entrées de ville a été réalisée au cours de l'élaboration du PLUi. Elle a permis de faire un premier état des lieux des différentes typologies d'entrées de ville. La mise en œuvre d'orientations permettant d'encadrer l'aménagement des entrées de ville devra faire l'objet d'une approche plus précise, intégrée au PLUi par voie de modification. L'agglomération n'a pas débattu des orientations pouvant être fixées, ce qui ne permettra pas de préciser cette orientation lors de l'approbation du document.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	203	Le Gall-hervé	GPA		Absence d'accès sur le registre dématérialisé aux OAP paimpol.	Autres	Le nécessaire a été fait pour permettre l'accès au dossier.	Les problèmes de consultation des documents du Plan Local d'Urbanisme intercommunal au cours de l'enquête publique ont été résolus dans un délai maximal de 24h. Les documents étaient mis à disposition du public sur le site internet de l'agglomération et le site du registre dématérialisé, ce qui a permis de rendre accessible le document en continu. Conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et l'avis d'enquête publique, les contributions formulées par courrier devaient être adressées au siège de l'agglomération à l'attention de la commission d'enquête publique. Les courriers remis en mairie ne sont donc pas recevables. L'enquête publique a été organisée conformément aux dispositions fixées par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme. La procédure d'enquête publique était décrite dans la pièce 0.0.1 « Déroulement de l'Enquête Publique ». Par ailleurs, le projet comprend un résumé non technique, compris dans le rapport de présentation, exposant le contexte législatif, présentant la démarche d'élaboration du PLU et la composition du document afin de faciliter son appropriation.
D	102	LE GARZIC	GPA		CONTESTATION ECRITURE ARTICLE 16 SUR IMPLANTATION (PRISE EN COMPTE DES BALCONS) ET HAUTEUR (COMBLES) CONTESTATION GENERALE MAIS SURTOUT EN LIEN AVEC PERMIS EN LITIGE POUR RESIDENCE TOURISME SUR PORT PAIMPOL (PAFCELLES AC152/184)	Règlement	Cf C88	La notion de « balcons, loggias, ... » est supprimée.
D	605	Le Lay YM Sauvegarde du Trégor Goele Penthièvre	GPA		pollution lumineuse, par les serres agricoles. Minimisation de l'impact agricole, jamais présenté de façon globale : l'ensemble du territoire est affecté par un déficit de la ressource en eau, la question de l'activité agricole sous serre et la part consommée par les élevages sont évoqués, mais sans proposition pour y remédier; Sur le climat : le document évalue, la part de l'agriculture à hauteur de 86 % dans la production de 10,6 t éq CO2 par habitant et par an, supérieure à 8 t éq CO2 de la moyenne régionale, rien n'est envisagé pour la réduire	Enjeux agricoles	GPA a indiqué que des inventaires sont en cours. Un recensement des serres et de leurs sources d'énergie sera demandé en lien avec le PCAET	Il est rappelé que le « rapport de présentation » est composé d'un premier volet sur la « présentation du document » exposant la « composition du document » et notamment l'articulation de l'ensemble des pièces.
D	605	Le Lay YM Sauvegarde du Trégor Goele Penthièvre	GPA		lacunes sur la présentation de l'état initial, que ce soit sur les écosystèmes ou la trame verte et bleue; Les espaces naturels et en particuliers les espaces boisés : les orientations de PADD et plus précisément l'orientation 1.2.5 sont négligées, et ce plus en ville qu'en campagne. Très peu d'espaces font l'objet d'un classement en espace boisé classé (EBC). Sur Paimpoles parcs de Kerno et celui de Kerraoul, pourtant de plus de 1000 m2 ne sont pas qualifiés.	Environnement-Paysage ZH	La CE a synthétisé l'ensemble des éléments manquants dans les conclusions relatives à l'environnement	I.B.2 / III.A.8 / II.D.3 / III.A.1 / III.A.2 / III.C.16
D	560	LEMOINE	GPA		Autoriser l'installation d'un nouveau ball trap, celui de Plourivo allant fermer.	Règlement	Cf D26	Les observations émises ne nécessitent pas de réponse particulière dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ou ne permettent pas la localisation des demandes pour répondre plus précisément.
D	527	Milleped JF	GPA		Diverses observations notamment: Tableau linéaire bocager incompréhensible, station de compostage de plouisy polluante non citée, comment empêcher notamment pour produire des déchets verts coupe rase de haies et talus	Environnement-Paysage ZH	Avis favorable pour faire un point sur les stations de compostage et la prise en compte des coupes d'entretien des haies	Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour ambition de protéger l'ensemble des haies et talus remarquables en application de l'article L.151-23 du code l'urbanisme. A ce titre, le bocage identifié est protégé au même titre que les boisements et landes remarquables. Il est rappelé que les dispositions réglementaires portant sur les « éléments boisés paysagers » précise que « Les travaux d'entretien courant et d'exploitation périodique (taille de formation, élagage, recépage, balivage, éclaircies), qui n'ont pas pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme. ». Dans ce cadre la gestion des haies et bois énergie est rendue possible.
D	72	Rollin G Colas France	GPA		Soutien l'éolien qui donne de l'activité à toute la profession	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	483	SAGE Argoat Trégor Goelo	GPA		Avis réservé et demande de compléments ou modifications	Ressource - eau	Les demandes des SAGE sont traitées dans la partie conclusion	<p>ASSAINISSEMENT : Il est rappelé que les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, arrêtée le 2 février 2023, précise que :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ « Les eaux pluviales doivent être gérées au niveau de l'opération ou du projet ». □ « Les terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur assurant le prétraitement, le traitement et l'évacuation des effluents traités et s'assurant de l'acceptabilité du milieu ». <p>Dans ce cadre, il est jugé que les dispositions répondent aux observations émises.</p> <p>CAPACITE EPURATOIRE : Compte tenu des observations émises, il sera précisé dans l'État Initiale de l'Environnement « qu'il existe 49 stations d'épuration réparties sur l'ensemble du territoire pour une capacité de 150 096 équivalents habitants. La station d'épuration de Grâces, avec une capacité de 73 300 équivalent habitant permet de traiter la majorité des rejets issue des entreprises agro-alimentaires sur le territoire. 20 stations d'épuration présentent une non-conformité générale. Si les équipements sont conformes, un défaut de performance est souvent à relever. La porosité du réseau, créant une surcharge de volume a traité est la principale cause des débordements sur le milieu naturel. »</p> <p>Compte tenu des observations émises, il sera précisé dans les dispositions générales que :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ « Les constructions nécessitant une alimentation en eau doivent être raccordées, en tenant compte de ces capacités, en souterrain, au réseau public ». <p>INDICATEUR : Compte tenu de l'observations émise, les indicateurs suivants seront ajoutés : Capacité épuratoire nominale globale en équivalent habitant, nombre de pics d'alerte, superficie du territoire soumis à un schéma d'assainissement, nombre de schémas des eaux usées.</p> <p>EAU PLUVIALE : Il est rappelé que les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme intercommunale, arrêtée le 2 février 2023, précise que : « Les eaux pluviales doivent être gérées au niveau de l'opération ou du projet ». Dans ce cadre, il est jugé que les dispositions répondent aux observations émises. Le code de l'urbanisme ne permet pas d'instruire une demande d'autorisation sur les éléments proposés. Il est rappelé que les futures constructions doivent respecter les normes thermiques et autres dispositions prévues dans le code de la construction et de l'habitation indépendamment d'un document d'urbanisme.</p> <p>ENTREE DE CHAMPS : Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour ambition de protéger l'ensemble des haies et talus remarquables en application de l'article L.151-23 du code l'urbanisme. A ce titre, le bocage identifié est protégé au même titre que les boisements et landes remarquables. Il est rappelé que les dispositions réglementaires portant sur les « éléments boisés paysagers » précise que « Les travaux d'entretien courant et d'exploitation périodique (taille de formation, élagage, recépage, balivage, éclaircies), qui n'ont pas pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme. ». Dans ce cadre la gestion des haies et bois énergie est rendue possible.</p> <p>ESSENCE : Les quatre Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau ne font pas mentions d'essence à privilégier en cas de mesures compensatoires. Il est rappelé qu'une autorisation d'urbanisme ne peut s'appuyer sur le type d'essence. A ce titre, les observations ne peuvent être intégrées.</p> <p>VOLUME D'EAU : Les données actuellement disponibles ne permettent pas d'apporter une analyse complète à ce stade. Des études Hydrologie, Milieux, Usages et Climat sont en cours au niveau des Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau. Le tracé des zones urbaines mentionnées respecte les critères de délimitation des développements d'habitat en application de la loi Climat. La présence d'un tronc paysager ou environnemental à préserver, une prescription adéquate précise la nécessité de protection dudit élément. Le classement en zone agricole ou naturelle des parcelles mentionnée n'est pas retenu.</p>
D	642	SAGE baie de Lannion	GPA		Lettre	Ressource - eau	Les demandes des SAGE sont traitées dans la partie conclusion	<p>ASSAINISSEMENT : Compte tenu des observations émises, il sera précisé dans l'État Initiale de l'Environnement « qu'il existe 49 stations d'épuration réparties sur l'ensemble du territoire pour une capacité de 150 096 équivalents habitants. La station d'épuration de Grâces, avec une capacité de 73 300 équivalent habitant permet de traiter la majorité des rejets issue des entreprises agro-alimentaires sur le territoire. 20 stations d'épuration présentent une non-conformité générale. Si les équipements sont conformes, un défaut de performance est souvent à relever. La porosité du réseau, créant une surcharge de volume a traité est la principale cause des débordements sur le milieu naturel. »</p> <p>EAU PLUVIALE : Il est rappelé que les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme intercommunale, arrêtée le 2 février 2023, précise que : « Les eaux pluviales doivent être gérées au niveau de l'opération ou du projet ». Dans ce cadre, il est jugé que les dispositions répondent aux observations émises.</p> <p>Compte tenu des observations émises, la dérogation concernant « le débit de fuite [...] à 20L/s/ha » est supprimée.</p> <p>Le code de l'urbanisme ne permet pas d'instruire une demande d'autorisation sur les éléments proposés. Il est rappelé que les futures constructions doivent respecter les normes thermiques et autres dispositions prévues dans le code de la construction et de l'habitation indépendamment d'un document d'urbanisme. Il est rappelé que les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, arrêtée le 2 février 2023, intègre les dispositions de l'article L.171-4-1 du code de l'urbanisme introduit par la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Les observations émises mentionnent des initiatives au-delà du cadre réglementaire prévu dans le code de l'urbanisme, notamment en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme. A ce titre, les observations ne peuvent pas être intégrées.</p> <p>ELEMENT PAYSAGER : L'identification des boisements à préserver intègre les boisements remarquables, non soumis à un Espace Boisé Classé et aux landes identifiés. L'analyse de ces entités a été réalisée par photo-interprétation et étude terrain. Compte tenu des écarts potentiels entre références cadastrales et photo-satellite, des ajustements du tracé sont à réaliser. Il est rappelé que les dispositions réglementaires, arrêtées le 2 février 2023, précise que « qu'en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments de paysage des espaces boisés identifiés, pour des motifs d'ordre écologique, sont à préserver. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme, à l'exception des situations d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes, la sécurité du système électrique et de communication ou la sécurité en termes de transport. Les travaux d'entretien courant et d'exploitation périodique (taille de formation, élagage, recépage, balivage, éclaircies), qui n'ont pas pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme. [...] ».</p> <p>Cette disposition ne peut être étendue à des espaces non identifiés, en cas d'inventaire complémentaire une évolution du document est à prévoir.</p> <p>BOCAGE : La représentation graphique des éléments sera réétudiée pour permettre une meilleure lisibilité. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour ambition de protéger l'ensemble des haies et talus remarquables en application de l'article L.151-23 du code l'urbanisme. A ce titre, le bocage identifié est protégé au même titre que les boisements et landes remarquables. Il est rappelé que les dispositions réglementaires portant sur les « éléments boisés paysagers » précise que « Les travaux d'entretien courant et d'exploitation périodique (taille de formation, élagage, recépage, balivage, éclaircies), qui n'ont pas pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme. ». Dans ce cadre la gestion des haies et bois énergie est rendue possible. Les quatre Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau ne font pas mentions d'essence à privilégier en cas de mesures compensatoires. Il est rappelé qu'une autorisation d'urbanisme ne peut s'appuyer sur le type d'essence. A ce titre, les observations ne peuvent être intégrées.</p>
D	18	Suess	GPA		Demande d'information sur le moyen d'obtenir le dossier.	Autres	Demande d'information	<p>Les problèmes de consultation des documents du Plan Local d'Urbanisme intercommunal au cours de l'enquête publique ont été résolus dans un délai maximal de 24h. Les documents étaient mis à disposition du public sur le site internet de l'agglomération et le site du registre dématérialisé, ce qui a permis de rendre accessible le document en continu.</p> <p>Conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et l'avis d'enquête publique, les contributions formulées par courrier devaient être adressées au siège de l'agglomération à l'attention de la commission d'enquête publique. Les courriers remis en mairie ne sont donc pas recevables.</p> <p>L'enquête publique a été organisée conformément aux dispositions fixées par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme. La procédure d'enquête publique était décrite dans la pièce 0.0.1 « Déroulement de l'Enquête Publique ». Par ailleurs, le projet comprend un résumé non technique, compris dans le rapport de présentation, exposant le contexte législatif, présentant la démarche d'élaboration du PLUi et la composition du document afin de faciliter son appropriation.</p>
D	565	UNICEM (M. LEBRETON)	GPA		Manque de prise en compte des projets extension/renouvellement/autorisation sur carrières existantes et du schéma régional des carrières	Urbanisation/Economie	La CE renvoie cette question aux conclusions pour cette thématique	<p>Les observations émises ne nécessitent pas de réponse particulière dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ou ne permettent pas la localisation des demandes pour répondre plus précisément.</p>

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	464	Valorem	GPA		Courrier pour propositions d'évolution de la rédaction sur le thème	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	La loi 3DS du 21 février 2022 a créé l'article L. 151-42-1 du code de l'urbanisme visant à permettre l'encadrement des installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dans les plans locaux d'urbanisme. Il précise que le règlement du PLU(i) "peut délimiter les secteurs dans lesquels l'implantation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est soumise à conditions, dès lors : - Qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité - Ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant." Le périmètre des OAP pourront être traduites dans les pièces du règlement sous la forme de secteurs soumis à conditions, pour tenir compte des observations émises. Les orientations prises par les communes dans le cadre l'application de la loi portant sur l'accélération des ENR pourront être versées à la réflexion lors d'une évolution future du document d'urbanisme. La loi portant sur l'accélération des ENR prévoit une organisation ascendante du choix des secteurs de développement (choix des communes. Le Schéma de Développement Eolien élaboré, à l'échelle de l'agglomération, a respecté cette gouvernance. Le choix des secteurs résulte d'une expression des conseils municipaux ou des Maires. Par ailleurs, la loi d'accélération des ENR confirme la possibilité de définir des zones de développement ciblées posant un principe d'interdiction en dehors de ces zones. Le schéma tel que défini permet d'envisager un potentiel maximal de 756 MWh de production annuelle, toutefois cette puissance ne sera mise en œuvre car le phénomène de saturation devra être respecté au cours de la programmation des secteurs. Ce potentiel est à mettre en relation avec les 456 MWh en objectif retenu à 2050 dans le cadre du PCAET.
D	323	Vensolair	GPA		49 pages qui considère que le PLUi est trop restrictif pour l'éolien	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	LISIBILITE : La représentation des limites de zonage sur le règlement graphique fera l'objet d'une modification pour permettre une meilleure lisibilité. REGLEMENT : Les destinations et sous-destinations doivent respecter les catégories définies par le code de l'urbanisme, il n'est pas possible de prévoir de dispositions propres à l'énergie éolienne dans le règlement littéral. Le projet de zonage et les destinations – sous-destinations autorisées ou autorisées sous conditions seront adaptées afin de mettre en cohérence le règlement graphique et littéral avec les secteurs de développement préférentiels délimités dans les OAP. Afin de tenir compte de l'article L. 151-42-1 du code de l'urbanisme, les orientations fixées dans le cadre de l'OAP éolien devront faire l'objet d'une traduction dans la partie réglementaire du PLUi. SECTEUR BULAT : la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	125	Vorreux P	GPA		Saturation des antennes téléphonie demande des règles	Autres	LA CE prend note Non géré par le PLUi	Il est rappelé que l'article R421-9 du code de l'urbanisme précise les éléments soumis à autorisation d'urbanisme. Le cas échéant, les projets doivent respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
D	136	HERVE	GRACES	070 (MANQUE SECTION)	Localisation impossible - pas de plan en pj Evoque parcelle dans prolongement d'un lotissement (nouvelles tranche ?) parcelle prévue en A, demande retour en zone constructible	Urbanisation/Constructibilité	La CE demande à GPA de préciser la parcelle	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	559	LE DU	GRACES	AW 3/29/32	Contestation de l'OAP 7 : éléments naturels à protéger, suppression de terres agricoles, topographie, circulation..... Demande annulation de ce projet	OAP H	les éléments de programmation pourraient être renforcés pour préciser les précautions à prendre vis-à-vis de ces différents points sensibles	La demande en foncier sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération représente 18,9 hectares de foncier, soit 8,1 hectares par an, au cours des 28 derniers mois. Cela se traduit par un rythme de commercialisation des terrains à vocation économiques ces trois dernières années de 3,29ha en 2021 (et 10,15ha sous promesse de vente), 3,12 ha en 2020 et 2,33 ha en 2023. Dans le contexte, l'agglomération oriente le développement économique du territoire vers une stratégie de la demande permettant de répondre aux besoins des entreprises souhaitant s'installer ou se développer. Il s'agit pour l'Agglomération de pouvoir disposer d'une offre immédiatement disponible et suffisamment étoffée et diversifiée, en termes de localisation au sein d'un territoire, particulièrement étendu, mais aussi en termes de tailles de lots ou encore d'accès à des infrastructures (assainissement notamment). Sur les 37 zones d'activités gérées par Guingamp-Paimpol Agglomération, seulement 14 disposent encore de parcelles commercialisables. Dans ce contexte, la stratégie de réindustrialisation du territoire s'appuie sur le souhait d'apporter un soutien à l'agriculture, à l'agroalimentaire et à l'économie de la mer, bases de son économie productive. Cela passe par l'appui à la technopole Anticipa, le soutien à des projets innovants collaboratifs ou encore à la station expérimentale légumière Terre d'essai. L'EPIC étudie la possibilité de porter un projet d'incubateur d'entreprises et de projets innovants, qui serait à la fois généraliste et pourrait tirer parti des ressources technopolitaines environnantes (Anticipa, Ceva, Innôzh...). L'incubateur s'appuiera sur l'extension de la plateforme biotech présente sur le campus de Guingamp, sur les ressources de l'UCO BN (les équipes, les laboratoires) et sa création sera le fruit d'une démarche de coopération territoriale, impliquant les entreprises et les autres établissements d'enseignement supérieur et professionnel de l'Agglomération. Ce projet se situe en complémentarité avec la récente construction d'ateliers relais agroalimentaires qui vise notamment à développer le potentiel de petite transformation agroalimentaire dans l'objectif de maintenir et développer la valeur ajoutée sur le territoire. L'Agglomération souhaite en particulier soutenir le développement engagé autour des nouvelles filières à potentiel : cosmétique, biotech, dont le secteur des algues, ENR... Il s'agit d'accompagner les filières agro-alimentaires autour de la thématique de l'alimentation de demain, en vue d'un positionnement sur des niches de qualité, en visant le recours à des process et des circuits logistiques de plus en plus décarbonés Consciente de la nécessité d'optimiser le foncier et de la future mise en application du principe du Zéro Artificialisation Nette, la stratégie de Guingamp-Paimpol Agglomération s'appuie sur la production d'un foncier économique renouvelé pour répondre à la demande et une stratégie d'optimisation du foncier. Pour répondre à ces ambitions 102,36 ha sont programmés en zone AU à vocation économique, 12,29 ha en zone Ny et 46,04 ha en zone Ay, ces zones accueillent déjà partiellement des activités. La consommation foncière induite par les activités économiques est évaluée à 51ha pour les zones à urbaniser et 15,5 ha pour les STECAL. Le calcul de la consommation foncière fera l'objet d'une mise à jour après prise en compte des avis de la CDPENAF, des Personnes Publiques Associées et des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique. La délimitation des secteurs à vocation économique du territoire est issue de la Stratégie d'attractivité économique élaborée par Guingamp-Paimpol Agglomération en 2021 et s'appuie sur les orientations du SCoT approuvé le 8 juillet 2021. Ces documents ont mis en évidence une faible production de foncier économique sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération. Des projets d'optimisation du foncier économique émergent, ainsi, 3 projets de villages d'artisans sont en cours sur le territoire, dont un directement mené sur un foncier maîtrisé par l'Agglomération. Il est également prévu de diversifier les propositions immobilières pour les artisans (espaces multi-usages, lieux de stockage mutualisés...) ou encore de recentrer les fonctions tertiaires dans les centralités (notamment par la réutilisation de friches). L'offre immobilière est jugée vieillissante et peu différenciant (faible part d'aménagements et de services aux entreprises et aux salariés). Elle est aujourd'hui morcelée et le plus souvent insérée dans le tissu
RGU	17	LEIZOUR	GRACES	C 864	En zone N,voudrait conserver un bout constructible pour leur fille handicapée	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable parcelle déjà bâtie (deux bât) , des extensions sont possibles. Classement hors zone U justifié au regard fin enveloppe urbaine à l'Est, et densité insuffisantes de constructions en Ouest (lieu dit en N)	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
RGU	16	MONTJARRET/LEBON	GRACES	AS 18	Souhaitent retour constructible comme dans PLU actuel	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable : la parcelle est classée en zone A actuellement. Cette grande parcelle (5 600 m²) constitue une interruption d'urbanisation au sein du secteur Uhd Elle pourrait retrouver une constructibilité au moins partielle en fonction des besoins, et après urbanisation des OAP avoisinantes inscrites au projet, dans le cadre d'une révision ultérieure du PLUi .	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	685	MOREAU	GRACES	ZI DE PARK AR BRUG	Opposée à la création de cette zone	OAP A	Avis favorable au maintien de l'OAP5, prévue en extension de la zone économique communautaire de Kernilien Park ar Brug, qui vient conforter le projet de redynamisation économique du territoire, opération zonée en IAU, au voisinage de la RN12, en limite de l'agglomération guingampaise	<p>La demande en foncier sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération a représenté 18,9 hectares de foncier, soit 8,1 hectares par an, au cours des 28 derniers mois. Cela se traduit par un rythme de commercialisation des terrains à vocation économiques ces trois dernières années de 3,29ha en 2021 (et 10,15ha sous promesse de vente), 3,12 ha en 2020 et 2,33 ha en 2023. Dans le contexte, l'agglomération oriente le développement économique du territoire vers une stratégie de la demande permettant de répondre aux besoins des entreprises souhaitant s'installer ou se développer. Il s'agit pour l'Agglomération de pouvoir disposer d'une offre immédiatement disponible et suffisamment étoffée et diversifiée, en termes de localisation au sein d'un territoire, particulièrement étendu, mais aussi en termes de tailles de lots ou encore d'accès à des infrastructures (assainissement notamment). Sur les 37 zones d'activités gérées par Guingamp-Paimpol Agglomération, seulement 14 disposent encore de parcelles commercialisables.</p> <p>Dans ce contexte, la stratégie de réindustrialisation du territoire s'appuie sur le souhait d'apporter un soutien à l'agriculture, à l'agroalimentaire et à l'économie de la mer, bases de son économie productive. Cela passe par l'appui à la technopole Anticipa, le soutien à des projets innovants collaboratifs ou encore à la station expérimentale légumière Terre d'essai. L'EPIC étudie la possibilité de porter un projet d'incubateur d'entreprises et de projets innovants, qui serait à la fois généraliste et pourrait tirer parti des ressources technopolitaines environnantes (Anticipa, Ceva, Innôzh...).</p> <p>L'incubateur s'appuiera sur l'extension de la plateforme biotech présente sur le campus de Guingamp, sur les ressources de l'UCO BN (les équipes, les laboratoires) et sa création sera le fruit d'une démarche de coopération territoriale, impliquant les entreprises et les autres établissements d'enseignement supérieur et professionnel de l'Agglomération.</p> <p>Ce projet se situe en complémentarité avec la récente construction d'ateliers relais agroalimentaires qui vise notamment à développer le potentiel de petite transformation agroalimentaire dans l'objectif de maintenir et développer la valeur ajoutée sur le territoire.</p> <p>L'Agglomération souhaite en particulier soutenir le développement engagé autour des nouvelles filières à potentiel : cosmétique, biotech, dont le secteur des algues, ENR... Il s'agit d'accompagner les filières agro-alimentaires autour de la thématique de l'alimentation de demain, en vue d'un positionnement sur des niches de qualité, en visant le recours à des process et des circuits logistiques de plus en plus décarbonés</p> <p>Consciente de la nécessité d'optimiser le foncier et de la future mise en application du principe du Zéro Artificialisation Nette, la stratégie de Guingamp-Paimpol Agglomération s'appuie sur la production d'un foncier économique renouvelé pour répondre à la demande et une stratégie d'optimisation du foncier. Pour répondre à ces ambitions 102,36 ha sont programmés en zone AU à vocation économique, 12,29 ha en zone Ny et 46,04 ha en zone Ay, ces zones accueillent déjà partiellement des activités. La consommation foncière induite par les activités économiques est évaluée à 51ha pour les zones à urbaniser et 15,5 ha pour les STECAL. Le calcul de la consommation foncière fera l'objet d'une mise à jour après prise en compte des avis de la CDPENAF, des Personnes Publiques Associées et des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique. La délimitation des secteurs à vocation économique du territoire est issue de la Stratégie d'attractivité économique élaborée par Guingamp-Paimpol Agglomération en 2021 et s'appuie sur les orientations du SCoT approuvé le 8 juillet 2021. Ces documents ont mis en évidence une faible production de foncier économique sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération. Des projets d'optimisation du foncier économique émergent, ainsi, 3 projets de villages d'artisans sont en cours sur le territoire, dont un directement mené sur un foncier maîtrisé par l'Agglomération. Il est également prévu de diversifier les propositions immobilières pour les artisans (espaces multi-usages, lieux de stockage mutualisés...) ou encore de recentrer les fonctions tertiaires dans les centralités (notamment par la réutilisation de friches).</p> <p>L'offre immobilière est jugée vieillissante et peu différenciant (faible part d'aménagements et de services aux entreprises et aux salariés). Elle est aujourd'hui morcelée et le plus souvent insérée dans le tissu résidentiel dans des zones d'activités offrant une visibilité. Le résultat de l'analyse de l'attractivité des zones pourrait être intégré au moment de la présentation. En conséquence, les orientations de la Loi</p>
D	13	Rouillé	GRACES	AI79	Opposés au déclassement de IAU en N et au classement en boisements protégés de la zone boisée (en mauvais état). Parcelle 4332m2, au milieu d'un lotissement (dent creuse), terrain plat, accès, réseaux, services, commerces, proche OAP3. <i>Demande</i> : classement en AU (1 ou 2) en OAP.	Urbanisation/Constructibilité	Justifier le déclassement N au cœur de la zone urbaine, d'une zone IAU au PLU, sur La Madeleine. Sans présence de boisements classés ni d'éléments de paysage. Proposition de la CE : classement AU (1 ou 2) pour la révision future du PLU pour une opération d'ensemble.	<p>Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »).</p> <p>Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles</p>
D	57	ACTIF CONSEIL	GUINGAMP	AP393	Prévu en 2AU et sous OAP- Demande retour en zone U demande de permis récente, projet validé par ABF et mairie	Urbanisation/zonage	Avis favorable au maintien de l'OAP5 et à l'insertion de la parcelle dans l'OAP, si cela permet d'augmenter la densité, si le permis n'est pas délivré avant	<p>Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »).</p> <p>Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.</p>
RGU	12	ACTIF CONSEIL (DOUBLON- CF D57)	GUINGAMP		Doublon D57		Doublon	Compte tenu de la suppression de 7 logements sociaux sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4, le secteur devra accueillir 9 logements sociaux. L'instruction d'une demande d'urbanisme est en cours sur le site. En cas de réponse positive des gestionnaires de réseaux, le reclassement de la zone en zone urbaine ou à urbaniser « IAU » est envisageable.
D	58	ACTIF CONSEIL (DOUBLON D 57)	GUINGAMP		DOUBLON D57		Doublon	<p>Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »).</p> <p>Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.</p>
D	61	ACTIF CONSEIL (DOUBLON D 57)	GUINGAMP		DOUBLON D57		Doublon	<p>Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »).</p> <p>Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.</p>
D	678	COMPLEMENT INFO D 620	GUINGAMP		Doublon D620		Doublon	<p>Il est rappelé que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit la nécessité pour le projet de « s'organiser autour d'un réseau viaire dense et adapté aux besoins de chacun. Une densification des cheminements doux est à prévoir, notamment entre les établissements scolaires à proximité, la gare et le futur équipement ». Les projets doivent également respecter les dispositions réglementaires, notamment les dispositions « liées au stationnement » indiquant que « dès lors qu'un équipement d'intérêt collectif et services publics a pour vocation d'accueillir plus de sept salariés simultanément, un espace d'une superficie minimum correspondant à 15% de l'effectif maximum d'agents ou usagers du service, accueilli simultanément, doit être réalisé. »</p> <p>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation tient compte des éléments protégés au titre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. A ce titre, les éléments boisés présents doivent être conservés.</p>
D	686	DOUBLON D 678	GUINGAMP		Doublon D678		Doublon D678	<p>Il est rappelé que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit la nécessité pour le projet de « s'organiser autour d'un réseau viaire dense et adapté aux besoins de chacun. Une densification des cheminements doux est à prévoir, notamment entre les établissements scolaires à proximité, la gare et le futur équipement ». Les projets doivent également respecter les dispositions réglementaires, notamment les dispositions « liées au stationnement » indiquant que « dès lors qu'un équipement d'intérêt collectif et services publics a pour vocation d'accueillir plus de sept salariés simultanément, un espace d'une superficie minimum correspondant à 15% de l'effectif maximum d'agents ou usagers du service, accueilli simultanément, doit être réalisé. »</p> <p>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation tient compte des éléments protégés au titre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. A ce titre, les éléments boisés présents doivent être conservés.</p>

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	687	DOUBLON D 678	GUINGAMP		Doublon D678		Doublon D678	Il est rappelé que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit la nécessité pour le projet de « s'organiser autour d'un réseau viaire dense et adapté aux besoins de chacun. Une densification des cheminements doux est à prévoir, notamment entre les établissements scolaires à proximité, la gare et le futur équipement ». Les projets doivent également respecter les dispositions réglementaires, notamment les dispositions « liées au stationnement » indiquant que « dès lors qu'un équipement d'intérêt collectif et services publics a pour vocation d'accueillir plus de sept salariés simultanément, un espace d'une superficie minimum correspondant à 15% de l'effectif maximum d'agents ou usagers du service, accueilli simultanément, doit être réalisé. » L'Orientation d'Aménagement et de Programmation tient compte des éléments protégés au titre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. A ce titre, les éléments boisés présents doivent être conservés.
D	688	DOUBLON D 678	GUINGAMP		Doublon D678		Doublon D678	Il est rappelé que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit la nécessité pour le projet de « s'organiser autour d'un réseau viaire dense et adapté aux besoins de chacun. Une densification des cheminements doux est à prévoir, notamment entre les établissements scolaires à proximité, la gare et le futur équipement ». Les projets doivent également respecter les dispositions réglementaires, notamment les dispositions « liées au stationnement » indiquant que « dès lors qu'un équipement d'intérêt collectif et services publics a pour vocation d'accueillir plus de sept salariés simultanément, un espace d'une superficie minimum correspondant à 15% de l'effectif maximum d'agents ou usagers du service, accueilli simultanément, doit être réalisé. » L'Orientation d'Aménagement et de Programmation tient compte des éléments protégés au titre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. A ce titre, les éléments boisés présents doivent être conservés.
D	689	DOUBLON D 678	GUINGAMP		Doublon D678		Doublon D678	Il est rappelé que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit la nécessité pour le projet de « s'organiser autour d'un réseau viaire dense et adapté aux besoins de chacun. Une densification des cheminements doux est à prévoir, notamment entre les établissements scolaires à proximité, la gare et le futur équipement ». Les projets doivent également respecter les dispositions réglementaires, notamment les dispositions « liées au stationnement » indiquant que « dès lors qu'un équipement d'intérêt collectif et services publics a pour vocation d'accueillir plus de sept salariés simultanément, un espace d'une superficie minimum correspondant à 15% de l'effectif maximum d'agents ou usagers du service, accueilli simultanément, doit être réalisé. » L'Orientation d'Aménagement et de Programmation tient compte des éléments protégés au titre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. A ce titre, les éléments boisés présents doivent être conservés.
D	692	DOUBLON D 678	GUINGAMP		Doublon D678		Doublon D678	Il est rappelé que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit la nécessité pour le projet de « s'organiser autour d'un réseau viaire dense et adapté aux besoins de chacun. Une densification des cheminements doux est à prévoir, notamment entre les établissements scolaires à proximité, la gare et le futur équipement ». Les projets doivent également respecter les dispositions réglementaires, notamment les dispositions « liées au stationnement » indiquant que « dès lors qu'un équipement d'intérêt collectif et services publics a pour vocation d'accueillir plus de sept salariés simultanément, un espace d'une superficie minimum correspondant à 15% de l'effectif maximum d'agents ou usagers du service, accueilli simultanément, doit être réalisé. » L'Orientation d'Aménagement et de Programmation tient compte des éléments protégés au titre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. A ce titre, les éléments boisés présents doivent être conservés.
D	693	DOUBLON D 678	GUINGAMP		Doublon D678		Doublon D678	Il est rappelé que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit la nécessité pour le projet de « s'organiser autour d'un réseau viaire dense et adapté aux besoins de chacun. Une densification des cheminements doux est à prévoir, notamment entre les établissements scolaires à proximité, la gare et le futur équipement ». Les projets doivent également respecter les dispositions réglementaires, notamment les dispositions « liées au stationnement » indiquant que « dès lors qu'un équipement d'intérêt collectif et services publics a pour vocation d'accueillir plus de sept salariés simultanément, un espace d'une superficie minimum correspondant à 15% de l'effectif maximum d'agents ou usagers du service, accueilli simultanément, doit être réalisé. » L'Orientation d'Aménagement et de Programmation tient compte des éléments protégés au titre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. A ce titre, les éléments boisés présents doivent être conservés.
D	694	DOUBLON D 678	GUINGAMP		Doublon D678		Doublon	Il est rappelé que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit la nécessité pour le projet de « s'organiser autour d'un réseau viaire dense et adapté aux besoins de chacun. Une densification des cheminements doux est à prévoir, notamment entre les établissements scolaires à proximité, la gare et le futur équipement ». Les projets doivent également respecter les dispositions réglementaires, notamment les dispositions « liées au stationnement » indiquant que « dès lors qu'un équipement d'intérêt collectif et services publics a pour vocation d'accueillir plus de sept salariés simultanément, un espace d'une superficie minimum correspondant à 15% de l'effectif maximum d'agents ou usagers du service, accueilli simultanément, doit être réalisé. » L'Orientation d'Aménagement et de Programmation tient compte des éléments protégés au titre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. A ce titre, les éléments boisés présents doivent être conservés.
D	633	France Energie Eolienne	GUINGAMP		Contribution sur l'importance de l'éolien et sur le projet pour la commune	Energie-TransitionE		L'étude Planification Éolien a fait l'objet d'une concertation large en phase diagnostic dans le cadre de laquelle 4 ateliers thématiques, un questionnaire grand public, une balade sur le paysage et l'éolien, un questionnaire dédié aux maires et des entretiens avec des élus ont été organisés. Sur la base des scénarii qui ont été développés, un dialogue avec les communes a été mis en place, permettant de valider en concertation avec les conseils municipaux, ou les Maires des communes concernées, les secteurs retenus au regard des enjeux faibles, modérés ou élevés identifiés. La DREAL et la DDTM ont été associés aux réflexions portées par l'agglomération. Un comité technique, associant des acteurs plus larges, s'est également réuni tout au long de l'étude. L'agglomération a notamment associé la Région Bretagne, la DDTM22 avec Architecte conseil de l'Etat, le Conseil départemental (direction environnement), le CAUE, Enedis en qualité de gestionnaire de réseau, la Chambre d'agriculture, l'ADEME, Géoca, le Groupe Mammalogie Breton et Taranis. La concertation a permis d'aboutir à un diagnostic partagé mettant en évidence l'importance de planifier le développement ; de maîtriser les impacts à l'appui de diagnostics techniques et paysagers, de définir si nécessaire des contraintes complémentaires spécifiques ; d'associer au mieux l'échelon local ; d'informer les habitants et concerter le plus tôt possible ; de maximiser les retombées vers le territoire et de développer le financement participatif. Le diagnostic et l'application des critères pris en compte pour définir les différents scénarios a fait l'objet d'une présentation aux développeurs en janvier 2022. Le choix des secteurs a fait l'objet d'un échange entre l'Agglomération et les communes à l'issue duquel chaque commune a été invitée à se prononcer, par délibération du Conseil municipal ou simple avis selon son choix, sur l'opportunité de retenir les secteurs présents sur son territoire communal et ce sans exclure a priori les secteurs à enjeux modérés et forts. Lorsqu'ils ont été retenus, ces secteurs ont fait l'objet de prescriptions complémentaires visant à mieux analyser leur impact en phase opérationnelle. Les secteurs de développement préférentiels inscrits au schéma prennent en compte les critères retenus pour établir le scénario final défini en 2022 : les principes paysagers de composition des parcs, l'impact paysager des parcs existants sur les bourgs centres et principaux hameaux, de la topographie des sites, distance entre les parcs, le maintien d'espaces de respiration de 120° sur 5km de profondeur pour encadrer le phénomène de saturation et la préservation de la biodiversité (chiroptères). Deux communes ont délibéré après la définition du scénario final sur le retrait de zones initialement maintenues. Les 3 zones concernées, à très forts enjeux, ont été retirées du schéma en conséquence. Le PLUi pourra intégrer les nouvelles orientations retenues sur les communes de Bulat-Pestivien et Saint-Adrien. Les secteurs retenus dans le schéma permettent de remplir, voire dépasser, l'objectif de production d'énergie éolienne déterminé dans le PCAET. Cela n'obère pas la capacité du schéma à répondre aux objectifs de production inscrits au PCAET.
D	620	GRIMAULT	GUINGAMP	AM 188	SOUHAITE RETOUR CONSTRUCTIBLES CAUSE BESOIN FINANCEMENT EPHAD	OAP H	voir réponse en D678	Il est rappelé que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit la nécessité pour le projet de « s'organiser autour d'un réseau viaire dense et adapté aux besoins de chacun. Une densification des cheminements doux est à prévoir, notamment entre les établissements scolaires à proximité, la gare et le futur équipement ». Les projets doivent également respecter les dispositions réglementaires, notamment les dispositions « liées au stationnement » indiquant que « dès lors qu'un équipement d'intérêt collectif et services publics a pour vocation d'accueillir plus de sept salariés simultanément, un espace d'une superficie minimum correspondant à 15% de l'effectif maximum d'agents ou usagers du service, accueilli simultanément, doit être réalisé. » L'Orientation d'Aménagement et de Programmation tient compte des éléments protégés au titre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. A ce titre, les éléments boisés présents doivent être conservés.
D	678	Grimault J	GUINGAMP	AM188	vu en mairie: actuellement 2AU passe en 2AUe car assainissement insuffisant projet vente en terrain constructible CU le 5/4/23. AL 217- 218 -349- 351 projet vente en terrain constructible Uab passe en OAP1 terrain valorisable par la commune amis au prix terrain constructible Courrier demande Uha pour AL 217- 218 -349- 351 et UBa pour AM188	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable si des CU valides ou permis de construire pour des bâtiments existent; La CE se réfère au service instructeur	Il est rappelé que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit la nécessité pour le projet de « s'organiser autour d'un réseau viaire dense et adapté aux besoins de chacun. Une densification des cheminements doux est à prévoir, notamment entre les établissements scolaires à proximité, la gare et le futur équipement ». Les projets doivent également respecter les dispositions réglementaires, notamment les dispositions « liées au stationnement » indiquant que « dès lors qu'un équipement d'intérêt collectif et services publics a pour vocation d'accueillir plus de sept salariés simultanément, un espace d'une superficie minimum correspondant à 15% de l'effectif maximum d'agents ou usagers du service, accueilli simultanément, doit être réalisé. » L'Orientation d'Aménagement et de Programmation tient compte des éléments protégés au titre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. A ce titre, les éléments boisés présents doivent être conservés.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	694	Grimault J	GUINGAMP	AM188	Pièce jointe refusée cf D 678	Urbanisation/Constructibilité	Cf D678	Il est rappelé que l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation prévoit la nécessité pour le projet de « s'organiser autour d'un réseau viaire dense et adapté aux besoins de chacun. Une densification des cheminements doux est à prévoir, notamment entre les établissements scolaires à proximité, la gare et le futur équipement ». Les projets doivent également respecter les dispositions règlementaires, notamment les dispositions « liées au stationnement » indiquant que « dès lors qu'un équipement d'intérêt collectif et services publics a pour vocation d'accueillir plus de sept salariés simultanément, un espace d'une superficie minimum correspondant à 15% de l'effectif maximum d'agents ou usagers du service, accueilli simultanément, doit être réalisé. » L'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation tient compte des éléments protégés au titre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. A ce titre, les éléments boisés présents doivent être conservés.
D	620	Grimault M	GUINGAMP	AL 217 218 349 351	Souhaite retour en zone constructible cause besoin financement EPHAD projet vente en terrain constructible Uab passe en OAP1	OAP H	Avis défavorable, cette emprise a été identifiée comme espace vert au sein du secteur en renouvellement urbain, en cohérence avec le repérage de cet espace planté dans le cadre de l'AVAP	Il est rappelé que l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation prévoit la nécessité pour le projet de « s'organiser autour d'un réseau viaire dense et adapté aux besoins de chacun. Une densification des cheminements doux est à prévoir, notamment entre les établissements scolaires à proximité, la gare et le futur équipement ». Les projets doivent également respecter les dispositions règlementaires, notamment les dispositions « liées au stationnement » indiquant que « dès lors qu'un équipement d'intérêt collectif et services publics a pour vocation d'accueillir plus de sept salariés simultanément, un espace d'une superficie minimum correspondant à 15% de l'effectif maximum d'agents ou usagers du service, accueilli simultanément, doit être réalisé. » L'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation tient compte des éléments protégés au titre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. A ce titre, les éléments boisés présents doivent être conservés.
D	454	LE GALL	GUINGAMP	AK 152	Demande de reclassement de la parcelle en zone N et de réouverture à ciel ouvert du ruisseau de Cadolan qui la traverse	Environnement-Paysage ZH	Avis favorable pour revoir les prescriptions de l'OAP avec la commune il aurait pu être intéressant de classer la partie de parcelle concernée (prévue en Ue) en zone N afin d'y prévoir un aménagement paysager, et d'éviter toute construction sur ce cours d'eau	Le tracé des zones urbaines mentionnées respecte les critères de délimitation des enveloppes urbaines et l'application de la Loi Littoral. En cas de présence d'un élément paysager ou environnemental à préserver, une prescription adéquate précise la nécessité de protection dudit élément. Le classement en zone agricole ou naturelle des parcelles mentionnée n'est pas retenu.
C	45	MAIRE DE GUINGAMP	GUINGAMP		Demandes de modification du règlement littoral sur hauteur mas pour les équipements et sur les clôtures	Règlement	Avis favorable pour une adaptation du règlement	Les dispositions règlementaires précisées lors de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Guingamp, approuvé le 29 mai 2018, portant sur l'adaptation du périmètre et du règlement du secteur UL pour permettre un programme de travaux au stade du Roudourou seront reprises dans un zonage spécifique, « Ueag ». Dans ce cadre, la hauteur maximale des constructions est portée à 25 mètres.
C	45	MAIRE DE GUINGAMP	GUINGAMP		Contestation OAP2 (suppression) et revoir organisation des OAP autour de la piscine et des places Valmy / Verdun - demande de modification des périmètres des OAP 4 et 5 - demandes de nouvelles OAP sur rues Mal Foch et secteur Ste Croix- St Martin	Urbanisation/zonage	Avis favorable pour une réflexion complémentaire avec la ville concernant les OAP en renouvellement urbain dans la limite des droits à construire accordés à Guingamp dans le PLUi	OAP n°3 : L'observation émise retient l'attention de l'Agglomération. En cas d'esquisse d'un projet, celui-ci sera traduit dans la modification de l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation, sous réserve de respecter les objectifs généraux du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et les dispositions règlementaires supérieures tel que l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. OAP n°4 : Compte tenu des observations émises et de la configuration du site, les jardins sont maintenus dans le périmètre de l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation. Cependant, la vocation d'espace vert sera indiquée sur les principes d'aménagement graphique. La nécessité de réaliser 7 logements sociaux est quant à elle transférée sur l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation n°5. OAP n°5 : Compte tenu de la suppression de 7 logements sociaux sur l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation n°4, le secteur devra accueillir 9 logements sociaux. L'instruction d'une demande d'urbanisme est en cours sur le site. En cas de réponse positive des gestionnaires de réseaux, le reclassement de la zone en zone urbaine ou à urbaniser « 1AU » est envisageable. o. Parcelles section AE numéro 392, 393, 394 et 395 : Compte tenu de la localisation du site (renouvellement urbain, contraintes environnementales, ...) et de la nécessité de réhabiliter le site, l'intégration d'une Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation est à intégrer. p. Parcelles section AL numéro 44, 45, 50, 64, 322, 323 et 340 : Compte tenu de la consommation effective des fonds de jardins cités, l'intégration d'une nouvelle Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation est à réaliser pour éviter l'enclavement des parcelles. La proximité du cours d'eau doit être intégré à la réflexion d'aménagement sur le site. q. Parcelles section AN numéro 29, 180, 225, 300, 302 et 306 : Compte tenu de la vocation agricole et naturelle actuelle du site et des enjeux environnementaux, la demande d'intégration d'une nouvelle Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation n'est pas compatible avec les objectifs principaux du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
C	45	MAIRE DE GUINGAMP	GUINGAMP		Plusieurs demandes de modification de zonage sur Guingamp et sur parcelles communales situées sur Ploumagoar, y compris interrogations sur limite zone U, présence éléments de paysage, linéaire commercial...	Urbanisation/zonage	Avis favorable pour une adaptation du règlement	AL 211 : Les caractéristiques des sites mentionnés ne correspondent pas à une occupation naturelle. En l'absence de caractéristiques urbaines ou naturelles, le classement en zone agricole est maintenu ou créé. AN12 : Les enjeux environnementaux (Espace Remarquable au titre de la Loi Littoral, Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Espace Naturel Sensible, ...) et la protection des trames vertes et bleues présents nécessitent le maintien de la zone naturelle.
D	594	Anonyme	GURUNHUEL		Donner la possibilité aux agriculteurs de s'installer à distance de 150m au moins des bâtiments d'élevage	Enjeux agricoles	Avis favorable pour un logement de fonction. Les distances prévues paraissent de 200m adaptées	Il est rappelé que le Document d'Orienta-tion et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale précise que « lorsque la création d'un logement de fonction apparaît nécessaire au bon fonctionnement des activités agricoles, les documents d'urbanisme locaux le permettent dans la limite de deux logements de fonction par site d'exploitation, en accord avec les dispositions de la charte « Construire en zone agricole dans les Côtes-d'Armor ». Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, arrêté le 2 février 2023 reprend cette disposition dans les zones agricoles. Tenant compte que la possibilité de construction d'un logement de fonction à proximité d'une exploitation agricole est une mesure exceptionnelle pour permettre la surveillance nécessaire d'un site, les autres dispositions règlementaires limitant la construction de logements de fonction n'ont pas vocation à être revisitées.
D	302	Mairie	GURUNHUEL		Demande la prise en compte de la délibération du 5/12/22 notamment la modification des OAP car propriétaires pas d'accord il faut prendre les terrains communaux ce qui est préconisé par les services de l'Etat vers l'E	OAP H	Avis favorable La demande semble cohérente A voir avec GPA	Compte tenu de la planification en matière d'habitat, des objectifs de réduction de la consommation foncière et du taux de logements vacants sur la commune, les secteurs ne seront pas programmés.
D	460	Scourneac A	GURUNHUEL		Le fait de ne pouvoir renouveler l'habitat ancien et le mitage par l'éolien sont des freins au maintien des agriculteurs	Enjeux agricoles	Les agriculteurs peuvent renouveler l'habitat ancien pour des logements de fonction. Les conditions de rénovation sont à préciser pour différencier les habitations destinées à des agriculteurs de celles en vue de changements de destination pour ne pas avoir d'habitation qui pénaliseraient l'évolution de l'activité agricole à proximité	En application du Schéma de Cohérence Territoriale, « les documents d'urbanisme locaux limitent les changements de destination visant à la création d'un habitat (non-agriculteur). Les bâtiments identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination visant à la création d'un habitat de tiers [...] doivent être situés à plus de 200 mètres d'un bâtiment d'élevage en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 2 ans ». La mention suivante est ajoutée aux dispositions générales à propos des changements de destination : « A ce titre, les demandes de changement de destination situés à moins de 200 mètres d'un bâtiment d'élevage en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 2 ans ne pourront être autorisés. »
D	326	Anonyme	KERFOT	B165 et A539	Habitation en ruine à laisser en constructible. Assainissement individuel possible. Et changement de destination sur grange sur parcelle A539.	Urbanisation/CD	Doublon	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
D	183	Conan Anne	KERFOT	A265	Parcelles divisées en deux, une zone A (maison), l'autre en A. Contiguïté du village de St Yves; Dent creuse. Demande constructibilité total (pas usage agricole)	Urbanisation/Constructibilité	La CE demande à GPA de vérifier le N° de cadastre	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
D	164	Le Calvez	KERFOT	A1686, 1687	Déclassement de constructible au PLU en A au PLUi. 1936m2. Village Saint Yves. Réseaux. Route. Dent creuse. Demande constructibilité.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable La parcelle est en dehors de l'enveloppe urbaine du village Saint Yves où les extensions ne sont pas autorisées.	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation»). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se posera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	327	Le Goff G	KERFOT	BO165	pojet de réhabilitation pour location	Urbanisation/CD	Avis défavorable Transformation en ZA	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
D	402	Le Goff G	KERFOT	B165	pojet de réhabilitation pour location Agriculteur en retraite	Urbanisation/CD	Defavorable car zone agricole	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientatoin d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	407	Le Goff Romain	KERFOT	A539	Grange lieu dit Le Navral. À côté de 3 logements dans un ancien corps de ferme. Pas d'activité agricole autour.	Urbanisation/CD	Verifier si les critères de CD sont respectés; Documents insuffisants pour en juger.	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
D	346	LeGoff F	KERFOT	ZT02	pojet de réhabilitation pour location de 5 bâtiments potentiels dont un PMR	Urbanisation/CD	A voir si interet des bâtiments	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
C	107	Nabucet Yves	KERFOT	Ensemble de la commune	Les terrains à urbaniser (lotissement) sont propriété de la commune (pas de parcelles privées retenues, Anne conan aurait souhaité vendre sa parcelle A295b) proches de la RD7 (projet de mise à 2x2 voies, flux de circulation important, nuisances sonores). Déclassement des parcelles 452 et 453 Lan Hamon (cf DM), justifié (protection des ZH et ru, anciennes lagunes de traitement des eaux, zone de compensation comme ZH pour le projet fruitier). Ces parcelles doivent rester agricoles	Avis sur opération	Avis réservé: Le zonage A des parcelles A452 et A453 paraît justifié au regard du contexte environnemental mais le projet routier n'est pas porté à la connaissance de la CE dans le PLUi. L'OAP 2, à vocation économique, en extension de la zone artisanale de Savazou, proche de la RD7 sur une superficie de 5,11ha, est présenté pour accueillir 15 entreprises, mais pas véritablement justifié. La localisation des OAP relève de choix de la commune, souvent au regard des possibilités de mobilisation du foncier, d'enjeux agricoles et environnementaux.	Les observations suivantes ne nécessitent pas de retour particulier, le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant déjà favorablement aux observations émises.
D	503	Bloch	KERIEN		Fait partie d'un collectif anti éolien lettre jointe notamment carte imprécises et hauteur trop importante	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	L'étude Planification Éolien a fait l'objet d'une concertation large en phase diagnostic dans le cadre de laquelle 4 ateliers thématiques, un questionnaire grand public, une balade sur le paysage et l'éolien, un questionnaire dédié aux maires et des entretiens avec des élus ont été organisés. Sur la base des scénarii qui ont été développés, un dialogue avec les communes a été mis en place, permettant de valider en concertation avec les conseils municipaux, ou les Maires des communes concernées, les secteurs retenus au regard des enjeux faibles, modérés ou élevés identifiés. La DREAL et la DDTM ont été associés aux réflexions portées par l'agglomération. Un comité technique, associant des acteurs plus larges, s'est également réuni tout au long de l'étude. L'agglomération a notamment associé la Région Bretagne, la DDTM22 avec Architecte conseil de l'Etat, le Conseil départemental (direction environnement), le CAUE, Enedis en qualité de gestionnaire de réseau, la Chambre d'agriculture, l'ADEME, Géoca, le Groupe Mammalogie Breton et Taranis. La concertation a permis d'aboutir à un diagnostic partagé mettant en évidence l'importance de planifier le développement ; de maîtriser les impacts à l'appui de diagnostics techniques et paysagers, de définir si nécessaire des contraintes complémentaires spécifiques ; d'associer au mieux l'échelon local ; d'informer les habitants et concerter le plus tôt possible ; de maximiser les retombées vers le territoire et de développer le financement participatif. Le diagnostic et l'application des critères pris en compte pour définir les différents scénarios a fait l'objet d'une présentation aux développeurs en janvier 2022. Le choix des secteurs a fait l'objet d'un échange entre l'Agglomération et les communes à l'issue duquel chaque commune a été invitée à se prononcer, par délibération du Conseil municipal ou simple avis selon son choix, sur l'opportunité de retenir les secteurs présents sur son territoire communal et ce sans exclure à priori les secteurs à enjeux modérés et forts. Lorsqu'ils ont été retenus, ces secteurs ont fait l'objet de prescriptions complémentaires visant à mieux analyser leur impact en phase opérationnelle. Les secteurs de développement préférentiels inscrits au schéma prennent en compte les critères retenus pour établir le scénario final défini en 2022 : les principes paysagers de composition des parcs, l'impact paysager des parcs existants sur les bourgs centres et principaux hameaux, de la topographie des sites, distance entre les parcs, le maintien d'espaces de respiration de 120° sur 5km de profondeur pour encadrer le phénomène de saturation et la préservation de la biodiversité (chiroptères). Deux communes ont délibéré après la définition du scénario final sur le retrait de zones initialement maintenues. Les 3 zones concernées, à très forts enjeux, ont été retirées du schéma en conséquence. Le PLUi pourra intégrer les nouvelles orientations retenues sur les communes de Bulat-Pestivien et Saint-Adrien. Les secteurs retenus dans le schéma permettent de remplir, voire dépasser, l'objectif de production d'énergie éolienne déterminé dans le PCAET. Cela n'obère pas la capacité du schéma à répondre aux objectifs de production inscrits au PCAET.
D	505	Bloch	KERIEN		Objections Complémentaires Butte féodale non prises en compte	Patrimoine	Avis favorable à l'étude de l'intérêt patrimonial de cette butte féodale?	le secteur présente des enjeux modérés. La demande de suppression du secteur n'est pas retenue. Dans le cas d'un projet de renouvellement et/ou d'extension, il faudra veiller à respecter les principes paysager et patrimoniaux, ainsi que les recommandations associées mentionnées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
D	510	Bloch	KERIEN	C1560 -26	Achat avril 2022 terrain et maison projet 3 chambres d'hôte permis d'aménager projet à 500m les reculer	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	le secteur présente des enjeux modérés. La demande de suppression du secteur n'est pas retenue. Dans le cas d'un projet de renouvellement et/ou d'extension, il faudra veiller à respecter les principes paysager et patrimoniaux, ainsi que les recommandations associées mentionnées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation
D	512	Bloch	KERIEN		Doublon D502		D	le secteur présente des enjeux modérés. La demande de suppression du secteur n'est pas retenue. Dans le cas d'un projet de renouvellement et/ou d'extension, il faudra veiller à respecter les principes paysager et patrimoniaux, ainsi que les recommandations associées mentionnées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation
D	516	Bloch	KERIEN		Doublon D502		D	le secteur présente des enjeux modérés. La demande de suppression du secteur n'est pas retenue. Dans le cas d'un projet de renouvellement et/ou d'extension, il faudra veiller à respecter les principes paysager et patrimoniaux, ainsi que les recommandations associées mentionnées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation
D	556	Bloch C	KERIEN		Complément de D505 photo de la Motte féodale	Patrimoine	A voir quelle valeur de cette butte féodale? Photo non justificative	le secteur présente des enjeux modérés. La demande de suppression du secteur n'est pas retenue. Dans le cas d'un projet de renouvellement et/ou d'extension, il faudra veiller à respecter les principes paysager et patrimoniaux, ainsi que les recommandations associées mentionnées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
RBO	2	Bloch C	KERIEN		Demande des cartes avec les implantations des projets éoliens avec le N° de parcelle	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	L'installation des parcs éoliens répond à une réglementation nationale transcrite dans l'arrêté du 6 novembre 2014 modifiant l'arrêté du 26 août 2011. Après évaluation environnementale, puis enquête publique spécifique sur le dossier déposé par le requérant, une autorisation unique peut être accordée par le Préfet de Département s'il juge le projet satisfaisant sur le plan environnemental et paysager notamment. L'application de la méthodologie SFPEM constitue une recommandation, en vue d'enrichir les résultats de l'évaluation environnementale. Les demandes de précision portant sur la portée des règles et leur application seront prises en compte, notamment concernant les règles paysagères, la puissance des projets autorisés, la hauteur des parcs et la notion de mitage. Le cas échéant, des définitions pourront être introduites pour préciser certaines notions tel que le mitage, la cohérence des parcs et le nombre d'éoliennes autorisées, ... Les cartes intégrées dans les OAP éoliens tiennent compte des périmètres de réciprocity avec les habitations. Il est proposé de ne pas faire apparaître le rayon de 500m autour des habitations afin de ne pas alourdir la lecture des cartes.
D	600	Correc D	KERIEN		Inter collectif du centre Bretagne Opposition aux éoliennes sur la commune: risque saturation pollution visuelle dévalorisation	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	le secteur présente des enjeux modérés. La demande de suppression du secteur n'est pas retenue. Dans le cas d'un projet de renouvellement et/ou d'extension, il faudra veiller à respecter les principes paysager et patrimoniaux, ainsi que les recommandations associées mentionnées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation
D	601	Correc D	KERIEN		Opposition aux éoliennes sur la commune: risque saturation pollution visuelle dévalorisation	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	520	de Quelen Vent et Liberté	KERIEN		Ne souhaite pas un environnement industriel	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	le secteur présente des enjeux modérés. La demande de suppression du secteur n'est pas retenue. Dans le cas d'un projet de renouvellement et/ou d'extension, il faudra veiller à respecter les principes paysager et patrimoniaux, ainsi que les recommandations associées mentionnées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation
D	618	Le Goff C	KERIEN		Objections à l'éolien cartes imprécises, distances insuffisantes, manque d'information	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	L'ensemble des données cartographiques vont être retravaillées pour permettre une meilleure lisibilité du document. Toutefois, il est rappelé que l'article 151-43 du code de l'urbanisme prévoit de faire figurer en annexe les servitudes d'utilité publique.
D	619	Le Goff C	KERIEN		Objections complémentaires à D618	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	le secteur présente des enjeux modérés. La demande de suppression du secteur n'est pas retenue. Dans le cas d'un projet de renouvellement et/ou d'extension, il faudra veiller à respecter les principes paysager et patrimoniaux, ainsi que les recommandations associées mentionnées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation
D	551	Pouliquen	KERIEN		Objections avec courrier de l'inter-collectif du centre Bretagne	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	le secteur présente des enjeux modérés. La demande de suppression du secteur n'est pas retenue. Dans le cas d'un projet de renouvellement et/ou d'extension, il faudra veiller à respecter les principes paysager et patrimoniaux, ainsi que les recommandations associées mentionnées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation
D	554	Pouliquen	KERIEN		Objections avec courrier de l'inter-collectif du centre Bretagne	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	419	POULMARCHH	KERIEN	C907/905	PROJET HEBERGEMENT TOURISTIQUE-ECO GITES 12M² SANS RESEAUX	Urbanisation/STECAL	la création d'un STECAL pourra être envisagée ultérieurement, dans le cadre d'une procédure de modification au regard des compléments d'informations etayant la solidité de ce projet	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	410	SCI Alya	KERIEN	C1405, 1404, 1406 Kersaliou Traou		Urbanisation/STECAL	Cf D411. Doubleton	Les enjeux environnementaux (Espace Remarquable au titre de la Loi Littoral, Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Espace Naturel Sensible, ...) et la protection des trames vertes et bleues présents nécessitent le maintien de la zone naturelle.
D	411	SCI Alya	KERIEN	C1405, 1404, 1406 Kersaliou Traou	PLU: A; PLU: N. Demande de STECAL Ne sur C1405 et 1406 (carrière sur C1406 à 500m du hameau et manège et espace de stockage sur C1405) pour centre equestre, école équitation, stages prto et comportemental (valeurs environnemenatles et bien être du cheval), démarche écologique. Projet bénéfique pour les habitants, le tourisme tout en préservant l'environnement.(oralmeent emprise environ sur 20X20m2).	Urbanisation/STECAL	Avis favorable. Le projet est bien justifié, pése des enjeux sociétaux intéressants et des valeurs environnementales. L'emprise est limitée;	Les enjeux environnementaux (Espace Remarquable au titre de la Loi Littoral, Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Espace Naturel Sensible, ...) et la protection des trames vertes et bleues présents nécessitent le maintien de la zone naturelle.
D	412	SCI Alya	KERIEN	C1405, 1404, 1406 Kersaliou Traou		Urbanisation/STECAL	Cf D411. Doubleton	Les enjeux environnementaux (Espace Remarquable au titre de la Loi Littoral, Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Espace Naturel Sensible, ...) et la protection des trames vertes et bleues présents nécessitent le maintien de la zone naturelle.
D	413	SCI Alya	KERIEN	C1405, 1404, 1406 Kersaliou Traou		Urbanisation/STECAL	Cf D411. Doubleton	Les enjeux environnementaux (Espace Remarquable au titre de la Loi Littoral, Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Espace Naturel Sensible, ...) et la protection des trames vertes et bleues présents nécessitent le maintien de la zone naturelle.
RBE	3	Carmes	KERMOROC H	A42/A149p		Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, parcelle situées hors enveloppe urbaine du bourg	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	113	Assosiation Difenne Bro Penn Trev	KERPETH		Contre les éoliennes du Trieux: Imprécisions contradictions...	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	L'étude Planification Éolien a fait l'objet d'une concertation large en phase diagnostic dans le cadre de laquelle 4 ateliers thématiques, un questionnaire grand public, une balade sur le paysage et l'éolien, un questionnaire dédié aux maires et des entretiens avec des élus ont été organisés. Sur la base des scenarii qui ont été développés, un dialogue avec les communes a été mis en place, permettant de valider en concertation avec les conseils municipaux, ou les Maires des communes concernées, les secteurs retenus au regard des enjeux faibles, modérés ou élevés identifiés. La DREAL et la DDTM ont été associés aux réflexions portées par l'agglomération. Un comité technique, associant des acteurs plus larges, s'est également réuni tout au long de l'étude. L'agglomération a notamment associé la Région Bretagne, la DDTM22 avec Architecte conseil de l'Etat, le Conseil départemental (direction environnement), le CAUE, Enedis en qualité de gestionnaire de réseau, la Chambre d'agriculture, l'ADEME, Géoca, le Groupe Mammalogie Breton et Taranis. La concertation a permis d'aboutir à un diagnostic partagé mettant en évidence l'importance de planifier le développement ; de maîtriser les impacts à l'appui de diagnostics techniques et paysagers, de définir si nécessaire des contraintes complémentaires spécifiques ; d'associer au mieux l'échelon local ; d'informer les habitants et concerter le plus tôt possible ; de maximiser les retombées vers le territoire et de développer le financement participatif. Le diagnostic et l'application des critères pris en compte pour définir les différents scénarios a fait l'objet d'une présentation aux développeurs en janvier 2022. Le choix des secteurs a fait l'objet d'un échange entre l'Agglomération et les communes à l'issue duquel chaque commune a été invitée à se prononcer, par délibération du Conseil municipal ou simple avis selon son choix, sur l'opportunité de retenir les secteurs présents sur son territoire communal et ce sans exclure à priori les secteurs à enjeux modérés et forts. Lorsqu'ils ont été retenus, ces secteurs ont fait l'objet de prescriptions complémentaires visant à mieux analyser leur impact en phase opérationnelle. Les secteurs de développement préférentiels inscrits au schéma prennent en compte les critères retenus pour établir le scénario final défini en 2022 : les principes paysagers de composition des parcs, l'impact paysager des parcs existants sur les bourgs centres et principaux hameaux, de la topographie des sites, distance entre les parcs, le maintien d'espaces de respiration de 120° sur 5km de profondeur pour encadrer le phénomène de saturation et la préservation de la biodiversité (chiroptères). Deux communes ont délibéré après la définition du scénario final sur le retrait de zones initialement maintenues. Les 3 zones concernées, à très forts enjeux, ont été retirées du schéma en conséquence. Le PLUi pourra intégrer les nouvelles orientations retenues sur les communes de Bulat-Pestivien et Saint-Adrien. Les secteurs retenus dans le schéma permettent de remplir, voire dépasser, l'objectif de production d'énergie éolienne déterminé dans le PCAET. Cela n'obère pas la capacité du schéma à répondre aux objectifs de production inscrits au PCAET.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	456	DIFENN BRO PENN TREV	KERPENT		objection concernant le classement des parcelles du territoire des sources du Trioux et du Blavet en zones propices aux projets éoliens lettre jointe: Imprécisions sur les zone et contradictions entre aproles et actes de GPA	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien avec examen du cas de Bulat Pestivien Cf 113	L'étude Planification Éolien a fait l'objet d'une concertation large en phase diagnostic dans le cadre de laquelle 4 ateliers thématiques, un questionnaire grand public, une balade sur le paysage et l'éolien, un questionnaire dédié aux maires et des entretiens avec des élus ont été organisés. Sur la base des scenarii qui ont été développés, un dialogue avec les communes a été mis en place, permettant de valider en concertation avec les conseils municipaux, ou les Maires des communes concernées, les secteurs retenus au regard des enjeux faibles, modérés ou élevés identifiés. La DREAL et la DDTM ont été associés aux réflexions portées par l'agglomération. Un comité technique, associant des acteurs plus larges, s'est également réuni tout au long de l'étude. L'agglomération a notamment associé la Région Bretagne, la DDTM22 avec l'architecte conseil de l'Etat, le Conseil départemental (direction environnement), le CAUE, Enedis en qualité de gestionnaire de réseau, la Chambre d'agriculture, l'ADEME, Géoca, le Groupe Mammalogie Breton et Taranis. La concertation a permis d'aboutir à un diagnostic partagé mettant en évidence l'importance de planifier le développement ; de maîtriser les impacts à l'appui de diagnostics techniques et paysagers, de définir si nécessaire des contraintes complémentaires spécifiques ; d'associer au mieux l'échelon local ; d'informer les habitants et concerter le plus tôt possible ; de maximiser les retombées vers le territoire et de développer le financement participatif. Le diagnostic et l'application des critères pris en compte pour définir les différents scénarios a fait l'objet d'une présentation aux développeurs en janvier 2022. Le choix des secteurs a fait l'objet d'un échange entre l'Agglomération et les communes à l'issue duquel chaque commune a été invitée à se prononcer, par délibération du Conseil municipal ou simple avis selon son choix, sur l'opportunité de retenir les secteurs présents sur son territoire communal et ce sans exclure a priori les secteurs à enjeux modérés et forts. Lorsqu'ils ont été retenus, ces secteurs ont fait l'objet de prescriptions complémentaires visant à mieux analyser leur impact en phase opérationnelle. Les secteurs de développement préférentiels inscrits au schéma prennent en compte les critères retenus pour établir le scénario final défini en 2022 : les principes paysagers de composition des parcs, l'impact paysager des parcs existants sur les bourgs centres et principaux hameaux, de la topographie des sites, distance entre les parcs, le maintien d'espaces de respiration de 120° sur 5km de profondeur pour encadrer le phénomène de saturation et la préservation de la biodiversité (chiroptères). Deux communes ont délibéré après la définition du scénario final sur le retrait de zones initialement maintenues. Les 3 zones concernées, à très forts enjeux, ont été retirées du schéma en conséquence. Le PLUi pourra intégrer les nouvelles orientations retenues sur les communes de Bulat-Pestivien et Saint-Adrien. Les secteurs retenus dans le schéma permettent de remplir, voire dépasser, l'objectif de production d'énergie éolienne déterminé dans le PCAET. Cela n'obère pas la capacité du schéma à répondre aux objectifs de production inscrits au PCAET.
D	274	Gaillieue JB	LANDEBAE RON	B431	Complément de D39 Demande de changement des desination bâtiment de 80m² en bon état tous les chang de dest accordés sont de la famille du maire	Urbanisation/CD	Avis favorable sous réserve de photos a produire pour compléter la demande et vérification des critères d'éligibilité	Les demandes sont incomplètes et ne peuvent être traitées (photo manquante, absence de localisation, autre).
D	430	Gaillieue JB	LANDEBAE RON	B431	Doublon cf D39 et D274 Photos :Demande de changement des desination bâtiment de 80m² en bon état tous les chang de dest accordés sont de la famille du maire	Urbanisation/CD	Doublon cf D39 et D274 Photos	Les demandes sont incomplètes et ne peuvent être traitées (photo manquante, absence de localisation, autre).
D	39	Gaillieue	LANDEBAE RON	B431 lieu dit Keravel	Demande de changement de destination d'un bâtiment (grange) en N. Ne compromet pas l'activité agricole. Projet touristique. Architecture rurale typique. Satisfait des zonages N (ZH)	Urbanisation/CD	Avis favorable sous réserve d'un projet à préciser, vérifier avec photos inexistantes. Respect des critères difficile à vérifier (taille, réseaux?). Si projet touristique peut être demander un STECAL.....	Les demandes sont incomplètes et ne peuvent être traitées (photo manquante, absence de localisation, autre).
D	581	Collectif riverains impasse Kerlabia	LANLOUP	A64	Projet de passage sur la parcelle A644 (Propriété Patureau, non conbcertés) pour rejoindre les parcelles A63 et A64. Projet impacte aussi la famille Charles et Duchemin. Ce projet supprimerait le passage piétonnier , créerait plus de véhicules et stationnements; Opposition (projet non réfléchi, irrespn,sable vis à vis des riverains).	Avis sur opération	L'inquiétude vient d'une demande portée par la commune dans sa DM, d'étendre le périmètre de l'OAP2 en incluant les parcelles A63 et A64, de créer un ER pour relier cette OAP à l'impasse de Kerlabia. Ce projet n'existe pas au PLUi. Il devra être mené en concertation avec la riverains et la commune pour juger de son opportunité au regard des enjeux humains et environnementaux (ZH) qu'il induit. Il devra être éventuellement revu lors d'une modification du PLUi. .	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.
C	31	Gabaud	LANLOUP	A 633	Déclasseemnt en A.Activité agricole impossible. Terrains voisins constructibles. Rappel des principes de droit: rétroactivité (droit civil), discrimination (droit pénal) directe (situation personnelle) et indirecte (préjudice financier). Maintenir le terrain en constructible.	Urbanisation/Constructibilité		En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
D	343	Gabaud Danielle	LANLOUP	475, 320, 533	Déclassement dxe la parcelle 633 en A. Constructible aujourd'hui. Terrains limitrophes constructibles. Pas d'usage agricole. Principe de non rétroactivité et de discrimination directe (liée à l'âge) et indirecte avec perte de valeur. Privation de ressources financières potentielles par la vente du lot 633. Préjudice significatif. Maintenir le lot 633 constructible.	Urbanisation/Constructibilité	cf C31	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
RPA	14	Le Brun	LANLOUP	B251	Complément de la D44. Hameau filaire. Cf DM Lanloup. Problématique des fonds de jardins constructibles non cultivables.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Pas de constructibilité dans les hameaux.	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	127	Le Meur	LANLOUP	B183	Projet de construction d'une habitation. Présence de l'ER 1 (parking chapelle ste Colombe desservie par un chemin B180). Déplacer cet ER sur les parcelles B182, B183 qui appartiennent à la commune.	Urbanisation/ER	La CE demande de justifier ce projet d'ER au regard des besoins relatifs à la fréquentation du site et sa localisation;	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	127	Le Meur	LANLOUP	B306, B307	Ancienne habitation en B307 abandonnée aux 4 murs debout (photo). Qualité patrimoniale (pierre). Souhaite restaurer. Demande de changement de destination en zone habitable ainsi que parcelles contigües (B362, B310, B312, B198) pour y construire annexes ou extensions.	Urbanisation/CD	Avis défavorable au CD pour B307 avec complément photos (D128) Parcelles proches de la D54. Dans la marge de recul. Proche d'un siège agricole. Pour les autres parcelles, avis défavorable à la constructibilité (milieu rural).	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	128	Le Meur	LANLOUP	B307	Complément à D127. Photos	Urbanisation/CD	Complément photos de D127)	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	44	Lebrun	LANLOUP	Kertugdual 249, 250, 251	Constructibles au PLU. Dans un hameau. Jamais agricoles. Réseaux y assainissement. Longe la voie. Division parcellaire. Peut rester constructible. Droits de succession sur terrain constructible.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, pas de constructibilité dans les hameaux.	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	501	MAIRE (M. LE BARS) + 1° ADJOINT	LANLOUP	A 178/179	RETABLIR CONSTRUCTIBILITE (DENT CREUSE)	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable pas dent creuse (en limite urbaine avant camping avec mobil homes)	Le nom de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sera modifié.
D	501	MAIRE (M. LE BARS) + 1° ADJOINT	LANLOUP	A 625/621/620/616/613/216/215	Erà créer sur ces parcelles pour liaison douce et aire de loisirs	Urbanisation/ER	Avis favorable à ces deux projets à préciser sous forme de 2 ER	Après confirmation de la présence d'éléments paysagers remarquables, les éléments protégés sont conservés ou ajoutés. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 de Paimpol sera consolidée au vu des éléments présents dans le règlement graphique et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 de Ploubazlanec fera mention des mesures compensatoires envisagées.
D	501	MAIRE (M. LE BARS) + 1° ADJOINT	LANLOUP	A 633	rétablir la constructibilité en dents creuses	Urbanisation/Constructibilité	La CE demande de se référer aux conclusions	Après confirmation de la présence d'espaces boisés, les éléments classés sont conservés.
D	501	MAIRE (M. LE BARS) + 1° ADJOINT	LANLOUP	A 644	ER à créer dans cadre OAP2	Urbanisation/ER	Avis favorable à l'étude de la demande, projet à préciser	Le nom de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sera modifié.
D	501	MAIRE (M. LE BARS) + 1° ADJOINT	LANLOUP	A 675	SUPPRIMER ELEMENT DE PAYSAGE	Environnement-Paysage ZH	Avis favorable à l'étude de la demande, projet à préciser	Les observations suivantes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	501	MAIRE (M. LE BARS) + 1° ADJOINT	LANLOUP	A 756	ER à créer dans cadre OAP2	Urbanisation/ER	Avis favorable à l'étude de la demande, projet à préciser	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	501	MAIRE (M. LE BARS) + 1° ADJOINT	LANLOUP	A748/749p	A RETABLIR EN ZONE U	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable Créerait une surpasseur ponctuelle de l'enveloppe urbaine.	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	501	MAIRE (M. LE BARS) + 1° ADJOINT	LANLOUP	OAP 2	Corriger nom de l'impasse de Kerlabia et intégrer A 63 ET A 64	OAP H	Avis défavorable à l'intégration de ces parcelles, en zone humide	La mise en place d'un emplacement réservé pour permettre un élargissement de voie, sur les terrains non maîtrisés par les communes, peut être étudiée.
D	501	MAIRE (M. LE BARS) + 1° ADJOINT	LANLOUP	OAP 3	Modifier nom du secteur	Autres	Avis favorable pour la modification	La mise en place d'un emplacement réservé pour permettre un élargissement de voie, sur les terrains non maîtrisés par les communes, peut être étudiée.
D	501	MAIRE (M. LE BARS) + 1° ADJOINT	LANLOUP	RUNIOU	SUPPRIMER LES EBC au lieu-dit le RUNIOU	Environnement-Paysage ZH	A vérifier Avis défavorable si pas de justificatif	La mise en place d'un emplacement réservé pour permettre un élargissement de voie, sur les terrains non maîtrisés par les communes, peut être étudiée.
D	501	MAIRE (M. LE BARS) + 1° ADJOINT	LANLOUP	VILLAGE DE KERTUGDUAL	A rétablir en zone U compte tenu du nombre de constructions et de logements	Urbanisation/zonage	Avis défavorable sur la base du plan cadastral actuel. Voir les constructions récentes, les permis et Cu en cours de validité pour réinterroger éventuellement le projet et vérification des différents critères (nombre de logements, linéarité, interruption urbaine...) susceptibles de conduire à une révision du périmètre de l'enveloppe urbaine	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	501	MAIRE (M. LE BARS) + 1° ADJOINT	LANLOUP		Rappel des autres demandes formulée dans la délibération de décembre 2022 :		Les DM sont prises en compte dans les conclusions	Voir demande D501
D	507	Maire Lanloup	LANLOUP		Doubleton D501		Doubleton	Voir demande D501

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	612	Patureau	LANLOUP	A64	Impasse Kerlabia. Modification par la commune de l'OAP 2 sans concertation avec les riverains et de créer un ER pour relier l'impasse aux autres terrains et impacter la surface de ma parcelle (sur ma propriété). (cf D581 pour les arguments)Ne pas tomber dans un processus d'urbanisation démesuré et irréfléchi. Avis défavorable à ce projet	Avis sur opération	Cf D581	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.
D	120	Anonyme	LOC - ENVEL		Saturation des éoliennes	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	155	Anonyme	LOC - ENVEL		Ajouter des éoliennes défigurerait le paysage	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	la proposition de déclassement est retenue. Ce site présente un enjeu paysager fort justifiant le déclassement du secteur. Le site présente une structure très fragmentée (deux très petites zones), induisant un effet de mitage. Il engendre un effet cumulé vis-à-vis des bourgs de Saint Servais, Maël Pestivien et Bulat Pestivien
D	540	Mairie	LOC - ENVEL		L'OAP de l'extension du cimetière se limite au terrain communal et non sur la parcelle attenante. Il est souhaité d'agrandir l'OAP cimetière sur les parcelles A896 et A898 afin de s'assurer de la priorité lors de la vente pour accueillir un stationnement pour véhicules de personnes à mobilité réduite.. Ce terrain permet un accès plus facile vers l'église de Loc Envel. L'aménagement serait perméable et en espaces naturels . Il serait aussi envisagé des aménagements en liaisons douces. D'où créer une OAP sur les parcelles A87 et A88. Ou du moins la possibilité de récupérer les terrains pour ce projet d'aménagement.	OAP H	La CE propose de revoir l'OAP de façon plus globale pour prendre en compte les enjeux d'aménagement de la commune	Au vu des objectifs de réduction de la consommation foncière et des enjeux environnementaux et architecturaux forts, l'élargissement de l'aire de stationnement, au-delà de l'extension déjà prévu n'est pas retenu.
C	143	ANTHOINE Robert	LOUARGAT	ZD161	Classement de la parcelle ZD 164 en zone constructible (anciennement ZD161(p))	Urbanisation/Constructibilité	avis défavorable : parcelle située en limite de l'enveloppe urbaine du village de Manaty	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	226	Cloarec JC - Fejean E	LOUARGAT	I2259	Parcelle enclavée en fond de jardin aurait eu un PC? Appuyé par l'adjoint au maire	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable si des CU valides ou permis de construire pour des bâtiments existent; La CE se réfère au service instructeur	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	349	Houerou MJ et Mme	LOUARGAT	A1332	Projet de construction parcelle avant constructible	Urbanisation/Constructibilité	Défavorable Cette demande correspond aux objectifs de limitation des zones constructibles, maintien en constructible non justifié	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	236	INTEM	LOUARGAT	I 2023	Demande de constructibilité pour une parcelle étroite (10m) inutilisable pour l'agriculture. Habitations à proximité. Réseaux existants.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. L'enveloppe urbaine est en cohérence avec les critères retenus dans le PLUi. La parcelle contigue a le même zonage.Elle jouxte un EBC.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	627	LANCIEN	LOUARGAT	A 878	Le règlement de la zone Uhf permet-il de créer un logement locatif dans des granges à rénover ?	Règlement	avis favorable, le règlement de la zone autorise un tel projet	Les observations suivantes ne nécessitent pas de retour particulier, le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant déjà favorablement aux observations émises.
D	294	Le Borgne D	LOUARGAT	YC79	Pas assez d'intermodalités garder des commerces pour les petites villes Sur St Eloi permettre un commerce prévoir des parkings vélo notamment pr-s des gares envisager l'utilisation du cheval qui fait partie du patrimoine prévoir parkings en périphérie pour camions et relais 2 roues prévoir des espaces ressourceries fablab ateliers collaboratifs	Avis global PLUi	Avis favorable cette demande sera reprise dans les conclusions	L'agglomération a fait le choix de ne pas faire référence aux orientations retenues dans le cadre du SRADDET, du SCoT, du PLH et du PCAET afin de clarifier la lecture du document en mettant en évidence uniquement les choix qui émanent du PLUi. La pièce du rapport de présentation « justification des choix » permet de faire en lien entre le PADD et ces documents. Elle permet notamment de comprendre la manière dont sont intégrés les objectifs de protection de l'environnement internationaux, communautaires ou nationaux, les objectifs du SCoT, du PLH et du PCAET. L'absence de présentation du scénario démographique sur lequel sont fondés les orientations du PLUi est un manque du PADD. Une modification du document par voie de révision simplifiée pourrait permettre de rappeler ces éléments. Le scénario démographique est présenté page 13 du Livre III du Rapport de Présentation – Diagnostic. Il est basé sur un accroissement de la population de +0,3% (+225 habitants par an) sur l'ensemble du territoire. L'objectif final de consommation foncière est de 175 hectares, soit un effort de réduction de la consommation foncière de 60% sur la période de référence 2008-2018. Dans le cadre de l'élaboration d'un premier document d'urbanisme intercommunal il n'y a pas eu de différenciation selon les communes, leur dynamisme, leur consommation passée et leur place dans l'armature territoriale. Depuis l'entrée en application de la Loi Climat et Résilience et l'approbation du SCoT du Pays de Guingamp, les communes ne peuvent plus ignorer l'enjeu de modération de la consommation foncière fixé par ces documents. Une différenciation des communes sera donc possible dans le cadre de l'évaluation du PLH en 2024 et du PLUi à 3 et 6 ans après son entrée en application. Le logement vacant constitue un enjeu très prégnant pour le territoire, il était donc nécessaire de le prendre en compte dans la stratégie de production des nouveaux logements sur l'agglomération. Le choix du scénario pourra faire l'objet d'une justification complémentaire dans le rapport de présentation. En complément des éléments indiqués, il est proposé de mentionner que ce scénario permet de créer un modèle de sobriété foncière et de contenir le développement résidentiel et économique. La présentation des scénarii pourra être complétée avec une partie portant sur la comparaison des scénarii afin de mettre en évidence les critères qui ont conduit l'agglomération à retenir ce scénario. Plus volontariste que les deux autres scénarii, il permet de renforcer les centralités existantes pour faciliter les déplacements entre habitat et services dans un contexte de vieillissement de la population et dans une volonté de limiter les déplacements motorisés ; de réduire de manière importante les surfaces à programmer pour les secteurs du sud et du littoral en particulier (il s'agit des secteurs enregistrant une baisse démographique, mais aussi des secteurs offrant une richesse environnementale plus importante), de prendre en compte le potentiel foncier existant au sein des espaces déjà urbanisés. Un bilan chiffré de la répartition du nombre de logements, de la programmation des surfaces à vocation résidentielle et économique, et du potentiel mobilisable par scénario pourra être intégré en complément. Le renforcement des centralités mentionné dans le PADD est à mettre en parallèle avec la volonté de solidarité envers les communes plus rurales également mentionnées. Le scénario démographique du PLUi prend en compte un regain d'attractivité des territoires ruraux, en particulier pour les communes du secteur Sud. En cas de sous-évaluation de ce phénomène, une révision du PLUi et du PLH pourra être étudiée. Le PADD ne fixe pas de contrainte quantitative sur la répartition densification/extension et la part du renouvellement urbain dans les opérations d'urbanisme. Toutefois, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte ces enjeux, encadrés par les orientations prises dans le cadre du SCoT et du PLH en produisant 56% de l'offre de logement en renouvellement urbain (mobilisation du logement vacant, opération de démolition-reconstruction, fonds de jardin et dents-creuses). Les logements produits en extension ou au sein de secteurs de gisements stratégiques, insérés dans l'enveloppe urbaine, représentent 44% de l'offre de logement programmée dans le cadre du PLUi. Il s'agit des secteurs classés en 1AU et 2AU.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	304	Le Borgne D	LOUARGAT	YC79	Avant Nh et passé en A maison et atelier de forgeron transformé en écocentre du métal atelier réparation et espaces collaboratifs PC en 2016 mais pas financements; STECAL demandé au maire en 2021 vu avec GPA une partie privé et une partie partagée	Urbanisation/STECAL	Favorable à un projet avec une approche globale avec prise en compte du stationnement	LE BORGNE : Maintien du STECAL
D	315	Le Borgne D	LOUARGAT	YC79 80	Compléments à D304	Urbanisation/STECAL	cf D304	LE BORGNE : Maintien du STECAL
D	462	LE MAREC	LOUARGAT	YE1	En UH actuellement, en A dans projet signalent une construction récente encore plus à l'Est, sur parcelle YE3	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable sauf actualisation éventuelle du fond cadastral	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	333	LE MORVAN	LOUARGAT	YW69	En UH et A actuellment, en N dans projet Propriétaire du boisement voisin, habite sur place et voudrait construire un hangar sur place. Souhaite statu quo sur la partie en U	Urbanisation/Constructibilité	Le zonage Uhd s'arrête au droit du bâti. La CE demande de vérifier la conformité de l'enveloppe urbaine aux critères retenus dans le PLUi de manière à permettre de réaliser une annexe dans le respect de la réglementation.	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
Rgu	27	Le Morvan	LOUARGAT	YW69	PLU: UH/A, PLUI: Uhd/N. Deman de la constructibilité de la partie sur 25m au delà du bâti (déjà artificialisé, chemin d'accès). Mainrenir en agricole la partie sud du terrain.	Urbanisation/zonage	Le zonage Uhd s'arrête au droit du bâti. La CE demande de vérifier la conformité de l'enveloppe urbaine aux critères retenus dans le PLUi de manière à permettre de réaliser une annexe dans le respect de la réglementation.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	665	Le Morvan Ronan	LOUARGAT	Yw 69		Urbanisation/Constructibilité	Doublon de Rgu27 Le zonage Uhd s'arrête au droit du bâti. La CE demande de vérifier la conformité de l'enveloppe urbaine aux critères retenus dans le PLUi de manière à permettre de réaliser une annexe dans le respect de la réglementation.	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	680	PARIS	LOUARGAT	YX 52	Souhaite rénover une maison existante	Règlement	La CE ne peut conclure il faut préciser si cette maison est déjà habitée. sinon c'est un CD si les critère sont remplis (bat agricole, qualité architecturale, écart par rapport à exploitation agricole...)	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
D	574	VAN SYPE	LOUARGAT	C 748	Aurait souhaité faire extension sur maison classée en A dans projet. Demande si extension réalisable	Règlement	avis favorable, le règlement de la zone A autorise des extensions limitées avis défavorable sur le changement de zonage	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	517	VSb ENERGIS Nouvelles	LOUARGAT		Incohérences entre le projet présenté le 25/01/22 et le PLUi certaines zonee ne sont plus exploitables	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	L'étude Planification Éolien a fait l'objet d'une concertation large en phase diagnostic dans le cadre de laquelle 4 ateliers thématiques, un questionnaire grand public, une balade sur le paysage et l'éolien, un questionnaire dédié aux maires et des entretiens avec des élus ont été organisés. Sur la base des scénarii qui ont été développés, un dialogue avec les communes a été mis en place, permettant de valider en concertation avec les conseils municipaux, ou les Maires des communes concernées, les secteurs retenus au regard des enjeux faibles, modérés ou élevés identifiés. La DREAL et la DDTM ont été associés aux réflexions portées par l'agglomération. Un comité technique, associant des acteurs plus larges, s'est également réuni tout au long de l'étude. L'agglomération a notamment associé la Région Bretagne, la DDTM22 avec Architecte conseil de l'Etat, le Conseil départemental (direction environnement), le CAUE, Enedis en qualité de gestionnaire de réseau, la Chambre d'agriculture, l'ADEME, Géoca, le Groupe Mammalogie Breton et Taranis. La concertation a permis d'aboutir à un diagnostic partagé mettant en évidence l'importance de planifier le développement ; de maîtriser les impacts à l'appui de diagnostics techniques et paysagers, de définir si nécessaire des contraintes complémentaires spécifiques ; d'associer au mieux l'échelon local ; d'informer les habitants et concerter le plus tôt possible ; de maximiser les retombées vers le territoire et de développer le financement participatif. Le diagnostic et l'application des critères pris en compte pour définir les différents scénarios a fait l'objet d'une présentation aux développeurs en janvier 2022. Le choix des secteurs a fait l'objet d'un échange entre l'Agglomération et les communes à l'issue duquel chaque commune a été invitée à se prononcer, par délibération du Conseil municipal ou simple avis selon son choix, sur l'opportunité de retenir les secteurs présents sur son territoire communal et ce sans exclure a priori les secteurs à enjeux modérés et forts. Lorsqu'ils ont été retenus, ces secteurs ont fait l'objet de prescriptions complémentaires visant à mieux analyser leur impact en phase opérationnelle. Les secteurs de développement préférentiels inscrits au schéma prennent en compte les critères retenus pour établir le scénario final défini en 2022 : les principes paysagers de composition des parcs, l'impact paysager des parcs existants sur les bourgs centres et principaux hameaux, de la topographie des sites, distance entre les parcs, le maintien d'espaces de respiration de 120° sur 5km de profondeur pour encadrer le phénomène de saturation et la préservation de la biodiversité (chiroptères). Deux communes ont délibéré après la définition du scénario final sur le retrait de zones initialement maintenues. Les 3 zones concernées, à très forts enjeux, ont été retirées du schéma en conséquence. Le PLUi pourra intégrer les nouvelles orientations retenues sur les communes de Bulat-Pestivien et Saint-Adrien. Les secteurs retenus dans le schéma permettent de remplir, voire dépasser, l'objectif de production d'énergie éolienne déterminé dans le PCAET. Cela n'obère pas la capacité du schéma à répondre aux objectifs de production inscrits au PCAET.
D	670	Anonyme	MAEL - PESTIVIEN		Opposition au projet éolien sur Kerlan	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	Questionne le secteur de Maël-Pestivien à Kerlan) : le projet porte sur l'extension d'un parc existant. L'agglomération est plutôt favorable aux extensions dans la mesure où le secteur est déjà impacté et que l'extension respecte les critères retenus dans le cadre de la méthodologie. La demande n'est pas retenue Questionne dans leur ensemble les secteurs du sud de l'agglomération) : le schéma de développement éolien répond aux objectifs du PCAET en matière de développement des énergies renouvelables. L'application de la règle des 500 mètres de distance par rapport aux habitations constitue le critère le plus excluant. Par ailleurs, les secteurs de développement éolien ont été délimités en cohérence avec la prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux ce qui explique que le développement éolien s'exprime principalement au sud du territoire de l'agglomération. La demande n'est pas retenue
D	667	Le Roux Anne	MAEL - PESTIVIEN	B537	Doublon D698		Doublon	Le projet manque de précision. Un classement en STECAL ne semble pas approprié.
D	698	Le Roux Anne	MAEL - PESTIVIEN	B537	Création en 2021 d'ujne entreprise à vocation commerciale et artisanale. Nécessite le changement d'usage du RDC d'un bâtiment de B537 (où se trouve mon habitation) sur 40m2 pour accueillir du public et pérenniser mon activité indépendante; Demande STECAL économique sur une emprise de 40m2..	Urbanisation/STECAL	Avis favorable, projet justifié, emprise limitée, emploi.	Le projet manque de précision. Un classement en STECAL ne semble pas approprié.
RGU	6	HEBERT	MOUSTERU	B644	Parcelle en A et bât dans marge de recul : réhabilitation en logement possible ?	Urbanisation/Habitat	Un dossier doit être produit pour vérification du respect de ces critères de changement de destination notamment ancien bâtiment agricole ayant une certaine qualité architecturale.	La commune de Bréldy a invité l'ensemble des propriétaires de dépendances susceptibles de faire l'objet d'une demande de changement de destination à se manifester dans le cadre de l'enquête publique. 4 propriétaires ont déposé une contribution dans le cadre de l'enquête publique. Les autres demandes n'ont pas fait l'objet d'un nouvel examen. Dans le cadre de l'enquête publique, aucune contribution n'a été déposée sur la commune de Saint-Laurent. La délibération de la commune ne précise pas la localisation des demandes complémentaires. Certaines demandes portent sur des bâtiments ayant déjà fait l'objet d'un changement de destination. La demande pourrait être prise en compte si le projet n'a pas fait l'objet d'une demande d'autorisation afin de régulariser l'occupation du sol.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
RGU	14	Le Roux	PABU	AH166	Projet de dépôt d'un permis ou CU avant le changement de PLU, ou projet à modifiable pour maintenir la parcelle en U ?	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable pour le maintien en zone U le zonage du projet est justifié	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	522	Association protection du BV du Trieuc et du Frou Pst et adjoind	PABU	A993 994	dossier de l'association des BV du Trieuc et du Frou suivi par le service patrimoine de GPA	Environnement-Paysage ZH	La CE demande de vérifier de confirmer la dépollution pour ne pas créer de risque pour le milieu cette parcelle pourrait être valorisée pour des ENR par exemple	Observation hors cadre du PLUi
D	523	Association protection du BV du Trieuc et du Frou Pst et adjoind	PABU		Doublon RGU23 dossier de l'association des BV du Trieuc et du Frou suivi par le service patrimoine de GPA et remarques sur le PLUi	Environnement-Paysage ZH	cf RGU23	Observation hors cadre du PLUi
RGU	23	Association protection du BV du Trieuc et du Frou Pst et adjoind	PABU	A993 994	Dans la contribution évoque les parcelles 952 et 164 Site ICPE Parcelles ahetées par GPA mais site pollué obligation de dépolluer ancienne plumerie. Dossier déposé en mars au sous préfet cf D522	Environnement-Paysage ZH	Cf D522	L'observation ne nécessite pas de retour particulier
D	98	BOYE	PABU		Demande retrait OAP 4 cause déclivité, présence zone humide, parcelles trop petites, PB stationnement....	OAP H	Avis défavorable : maintien de l'OAP compte tenu de l'autorisation antérieure et demande de précision sur les orientations d'aménagement	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte
D	598	Flanaca M	PABU		pour la FAPL22 cf D522 demande un zonage approprié	Environnement-Paysage ZH	Cf D522	Observation hors cadre du PLUi
Rgu	30	Hélary Anne	PABU	AB20	Parcelle constructible au PLU En partie en A au PLUi. Demande la constructibilité totale.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, le tracé de l'enveloppe urbaine est cohérent par rapport au bâti de la parcelle et à la prise en compte des fonds de jardin.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
RGU	18	INDIV LE COZ LEER	PABU	AE 1080/8/9/61	En zone d'assainissement collectif, classé en A dans projet. Demande maintien constructibilité	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable pour le maintien en zone U le zonage du projet est justifié,	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
RGU	25 BIS	KERAMBRUN-INDIVISION LE CLUZIAT	PABU	A 250	Souhaitent retour en zone constructible	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable parcelle hors enveloppe urbaine, classement en A justifié, s	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	656	LA SOURCE DES KORRIGANES (CHALUMEAU)	PABU	C764/289/290	Demande de STECAL pour hébergements en habitat léger pour accueil de stagiaires en permaculture (entre autres) . l'activité principale est l'accueil de stagiaires Une micro ferme a été créée (protager). le projet comprend le réaménagement d'un hangar en lieu de vie + stockage	Urbanisation/STECAL	la création d'un STECAL pourra être envisagée ultérieurement, dans le cadre d'une procédure de modification au regard des compléments d'informations etayant la solidité de ce projet	Dans le contexte d'une nécessité de réduction de la consommation foncière, la création de STECAL a vocation d'habitat léger n'est pas retenu dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Seuls les activités touristiques existantes et les exploitants agricoles, dans le cadre d'une diversification de leur activité, peuvent prétendre à un zonage spécifique pour accueillir de l'habitat léger en zone agricole ou naturelle.
C	10	Le Bon	PABU	AS12, 148, 152	CU négatif pour un projet de 4 gîtes; exploitation fermée depuis 20 ans. Demande de changement de destination	Urbanisation/CD	Avis favorable. Les bâtiments semblent répondre aux critères. Architecture, patrimoine, réseaux, pas d'exploitation agricole....	La création de gîtes par changement de destination n'est pas autorisée lorsqu'il s'agit de l'activité principale, la demande n'est pas retenue.
D	175	Le Duff	PABU		Secteur de la Poterie et de La Villeneuve Reflexion générale sur les critères d'urbanisation au regard des enjeux agricoles, du dynamisme économique de la commune de Pabu et du besoin de logements des jeunes ménages par rapport à la raréfaction des biens et à l'augmentation du prix de l'immobilier. Rendre plus constructibles les secteurs Poterie et La Villeneuve. Valable pour d'autres communes.	Avis global PLUi	La CE donne son avis dans le document Conclusions sur l'urbanisation à vocation habitat et activités économiques au regard de l'accessibilité au logement, des enjeux de développement territorial, des enjeux agricoles et environnemenataux,	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine
C	96	LE GUILLOUX	PABU	AD 27	DEMANDE AUGMENTATION DE LA PARTIE CONSTRUCTIBLE DE CETTE PARCELLE	Urbanisation/Constructibilité	avis défavorable : parcelle de plus de 3 500 m², en dehors de limite de l'enveloppe urbaine de la commune. La partie actuellement classée en U ne semble pas justifiée (erreur matérielle?)	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	332	LE PAGE	PABU	AH41/42/43/49/56	AH 49 et 56 en A dans projet, les autres sont déjà bâties et en Uhd au projet actuellement AH56 en AU, les autres en UBC	Urbanisation/Constructibilité	avis défavorable en raison des arbitrages privilégiés par la commune, qui posent la limite de l'enveloppe urbaine sur ce chemin.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	169	Malpart	PABU	AS6	En périphérie immédiate de Guingamp. Déclassement par rapport au PLU (De UC en N). Proche d'une zone Uj. (AS117, AS118) et d'habitations (AS150, AS151). Revoir le zonage de la parcelle AS6. Cf observation Mme Rivoalan.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable la continuité urbaine n'est pas respectée le bâti n'est pas une habitation	AS6 : Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
RGU	25	Montjarret/Le Bon	PABU	AB 135	demande que soit repoussée la limite de la zone constructible à 50 % de la sur face de la parcelle pour avoir la possibilité d'y construire 2 maisons	Urbanisation/zonage	le tracé irrégulier de la limite de zone U est à justifier parcelle = 2 744 m², présentant une très grande largeur en second plan : rendre la parcelle constructible à 50 % constitue une augmentation trop importante et injustifiée de l'enveloppe urbaine	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	250	RAOULT	PABU	A 941/997	Refus précédent de dépôt d'un permis et CU négatif pour PB capacité assainissement collectif. demandant maintien en zone u car dans hameau mitoyen du bourg de Pabu	Urbanisation/Constructibilité	maintien du zonage prévu au projet avis défavorable	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
RGU	7	Rivoallan	PABU	La Villeneuve n°6	Raisons du déclassement de Ubc en N. CU refusé. Deman, de d'une disision parcellaire	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, hors de l'enveloppe urbaine;	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	398	Sourflais D et Gwenaelle	PABU	AM139	Était en U passe en A proche école et hopital pas possible agricole car enclavé entre partie urbaine et rocade dents creuses accès prévus et voies d'accès	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable dans l'immédiat une OAP sur ce site paraîtrait justifiée dans enveloppe urbaine de Guingamp...mais serait en extension lointaine du bourg de PABU ! La commune a privilégié le développement de son bourg, situé plus au Nord (aucune OAP logement dans la partie sud, limitrophe de Guingamp) A voir dans une révision ultérieure	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	403	Sourflais D et Gwenaelle	PABU	AM 67 68	Était en U passe en A proche école et hopital pas possible agricole car enclavé entre partie urbaine et rocade dents creuses accès prévus et voies d'accès	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable dans l'immédiat une OAP sur ce site paraîtrait justifiée dans enveloppe urbaine de Guingamp...mais serait en extension lointaine du bourg de PABU ! La commune a privilégié le développement de son bourg, situé plus au Nord (aucune OAP logement dans la partie sud, limitrophe de Guingamp) A voir dans une révision ultérieure	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
D	391	SOURFRAIS	PABU	AM 140	Au sein d'un ensemble urbanisable entre la rue P Loti et les marges de protection RD 712, en UB et AUS au PLU actuel n accès depuis la rue a été réalisé dans les années 60. En plein bourg, proche services et équipements. Était en U passe en A proche école et hopital pas possible agricole car enclavé entre partie urbaine et rocade dents creuses accès prévus et voies d'accès	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable dans l'immédiat une OAP sur ce site (parcelle 139 et 140) paraîtrait justifiée dans enveloppe urbaine de Guingamp...mais serait en extension lointaine du bourg de PABU ! La commune a privilégié le développement de son bourg, situé plus au Nord (aucune OAP logement dans la partie sud, limitrophe de Guingamp) A voir dans une révision ultérieure	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	446	Abiven Denis	PAIMPOL	Kernoa	Moins dxe densité et conservation du parc.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'insérer les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	452	Alama Isabelle	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'insérer les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	52	Amor	PAIMPOL	Kernoa	Préserver les arbres (biodiversité), ce serait contraire au PCAET.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	52	Anne-Armor	Paimpol		Quelle prise en compte des arbres de Kernoa	Environnement-Paysage ZH	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	611	Anonyme	PAIMPOL	Kernoa	Avis défavorable; Préserver les arbres et réhabiliter l'existant.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	669	Anonyme	PAIMPOL	ZL61	Demande constructibilité sur une emprise de 100m2 au sud de la parcelle. Plus dédiée à l'agriculture, continuité avec l'urbanisation existante, faible surface. Demande aussi la suppression de l'ER8.	Urbanisation/Constructibilité	Ce secteur de la ZAC Malabry, proche hopital et des commerces pourrait relever d'une opération d'ensemble à vocation habitat (OAP). Cela relève des choix d'urbanisation de la commune de Paimpol et cette demande est à porter auprès des élus dans le cadre d'une évolution du PLUi. Son zonage agricole ne semble pas adapté aux pratiques actuelles. Eviter d'en faire une friche.	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation»). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	15	Anonyme	PAIMPOL	Kernoa	Revoir le projet Kernoa formes urbaines et environnement (immeubles en bord de route et destruction arbres)	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat
D	16	Anonyme	PAIMPOL	Kernoa	Opposé au projet Kernoa. Revoir formes urbaines. Non aux destructions d'arbres.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat
D	37	Anonyme	PAIMPOL	Kernoa	Avis défavorable à l'OAP Kernoa. Ensemble bâti remarquable et environnement exceptionnel. Parc boisé. Demandes: Conserver les logements existants et les réhabiliter, limiter la densité à 45 logts/ha (et non 60), préserver les arbres, revoir le schéma de circulation interne. Manque de concertation. Dégradation des logements.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat
D	43	Anonyme	PAIMPOL	Kernoa	Avis défavorable à l'OAP Kernoa (démolition 39 logements et construction 7 bâtiments) à la place des 175 arbres. Gênent pour les riverains et perte de valeur de leur propriété. Les voies de circulation au détriment de la tranquillité. Conserver le parc boisé et réhabiliter les immeubles existants.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	70	Anonyme	PAIMPOL		Ne pas couper les arbres Quelle prise en compte des arbres de Kerno	Environnement-Paysage ZH		Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kerno a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kerno, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	259	Anonyme	PAIMPOL	AL53	Parcelle propriété de l'Etat en cours de cession. Changement de zonage de UC en UE limiterait les projets notamment au niveau de la possibilité de logements). Dépréciation du bien. Demande un zonage à minima Uhd (logements).	Urbanisation/zonage	La CE n'a pas connaissance des projets envisagés sur ce secteur et recommande que le zonage soit adapté en fonction du projet et du contexte.	Pour mieux tenir compte des projets et de l'occupation du sol des sites compatibles avec l'ambition politique, l'observation entraîne modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
D	401	Anonyme	PAIMPOL	Kerno	Avis défavorable, garder les arbres et réhabiliter l'existant.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kerno (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue sur une partie de la parcelle cadastrée section A numéro 1034 permet d'encadrer une possibilité de densification foncière. A ce titre, en cas d'opération, publique ou privée, le projet devra tenir compte des orientations inscrites, notamment que « l'insertion des constructions est prise en compte lors de la délivrance d'autorisations d'urbanisme pour tenir compte du contexte architectural et paysager remarquable du centre-ville ». Il est rappelé que les procédures d'expropriation sont des procédures extraordinaires non automatique en cas d'orientations d'Aménagement et de Programmation.
D	613	Anonyme	PAIMPOL	Kerno	Avis défavorable: préserver les arbres et réhabiliter l'existant.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kerno (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kerno a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kerno, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	261	Arin Cécile, Ferme marine Paimpolaise	PAIMPOL	ZE383	Actuellement en zone conchylicole, crainte de voir ce lieu classé en zone naturelle remarquable qui compromettrait l'avenir de l'entreprise.	Urbanisation/zonage	Avis favorable Cette activité existante est compatible avec un STECAL adapté cf D616 maire de Paimpol	Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale et notamment l'application de la Loi Littoral (art L.121-23 du code de l'urbanisme), le site est identifié comme espace remarquable du domaine terrestre. Le déclassement de la zone « Nr » n'est envisageable.
C	16	Association des habitants de Kerno	PAIMPOL	Kerno	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kerno (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kerno a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kerno, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	75	Ballarini	PAIMPOL	Kernoa	Scema directeur de requalification de Kernoa à l'encontre des orientations du PLUi. Avis défavorable; Pas démolir, garder les arbres, revoir la circulation interne.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	51	Ballarini	PAIMPOL	Kernoa	Avis défavorable à cette OAP: limiter la densification, conserver et réhabiliter les logements, préserver le parc naturel.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
C	123	Barreau J. Jacques	PAIMPOL	Kernoa	Suite à des réunions d'informations sur le projet: les bâtiments peuvent être remis aux normes, des constructions pavillonnaires ne s'imposent pas, la destruction d'arbres est paradoxale le seuil de densification ne doit pas être accru, le schéma de circulation doit être revu. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	621	Bellec J-Pierre	PAIMPOL	Kernoa	Prévoit un cheminement dans la zone Nord-Ouest(expropriations) et un immeuble sur son tracé. Peu réaliste	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	629	Bernard Olivier	PAIMPOL	Zone Kerpuns-Malabry	Document portant sur les incohérences entre le SCoT en vigueur et le projet de cette zone. Document inséré dans le D635 (Doublon)	Avis sur opération	Avis favorable à une réflexion globale et concertée de la commune sur le devenir de ce secteur pavillonnaire de Malabry dans le cadre de ses choix d'urbanisation lors de l'évolution du PLUi. Proche de l'hôpital et des commerces, voire de la côte (Poulafret, anse de Beauport), son zonage agricole ne semble pas adapté aux pratiques culturelles actuelles et le risque de friches est à craindre.	<p>L'enjeu principal est de permettre l'évolution des bâtiments existants pour s'adapter aux nouveaux besoins des activités existantes ou futures.</p> <p>De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Permettre une implantation à l'alignement de la voie publique ou proportionner le recul du bâti par rapport à sa hauteur, dans le but d'une meilleure intégration des projets ; <input type="checkbox"/> Reconnaître la possibilité de projets imposants, en permettant l'aménagement de volumes importants (12 mètres) ; <input type="checkbox"/> Garantir la sécurité des activités, tout en préservant l'intégration paysagère des aménagements dans le tissu urbain. <p>Les zones Uj recouvrent 121,56 hectares, soit 0,11% du territoire. »</p> <p>Par ailleurs, le SCoT autorise à titre exceptionnel, l'implantation de commerces en dehors des périmètres de centralité commerciale et de commerce périphérique, notamment lorsque l'implantation du commerce apparaît nécessaire à la valorisation d'un site ou équipement touristique.</p> <p>Ainsi, le SCoT et les dispositions du PADD du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, sont compatibles et permettent la délimitation d'un zonage Uj pour répondre aux besoins des implantations existantes.</p> <p>Les futures implantations relevant du zonage 1AUj et 2AUj sont limitées et leur compatibilité sera ré-examinée au regard des orientations du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCoT qui prévoit des possibilités d'implantations en extension sur la zone de Saint-Loup à Pabu, la zone de Kerpuns Malabry à Paimpol, auquel s'ajoute des implantations complémentaires possibles à titre exceptionnel définies page 41 du DOO du SCoT.</p> <p>L'agglomération ne dispose pas d'inventaire des friches commerciales. En application des orientations de la « Loi Climat et Résilience », Guingamp-Paimpol Agglomération a prescrit la réalisation d'un inventaire des zones d'activités (IZAE) permettant de dresser notamment un état des lieux de la vacance commerciale. Les enjeux identifiés dans le cadre de l'inventaire pourront faire l'objet d'une traduction dans le PLUi par voie de modification du document.</p> <p>Le règlement incite la mixité de fonction au sein des périmètres de centralité et permet l'implantation de commerces au sein des espaces commerciaux périphériques, sous condition de présenter une surface de vente supérieure à 300 m². En centralité, certaines communes ont fait le choix de mettre en place un linéaire de protection commerciale. La règle permet de préserver la vocation commerciale des friches commerciales et favorise la réinstallation d'un commerce. Le règlement ne prévoit pas de dispositions spécifiques relatives aux friches commerciales par ailleurs.</p> <p>Les secteurs 1AUj et 2AUj situés à Bégard et Carnoët ne font pas l'objet de projets précis. L'avis du préfet, sollicitant la suppression de ces secteurs est retenu.</p> <p>Le secteur 1AUj sur la commune de Plougonver se justifie au regard du besoin de stationnement en lien avec les activités existantes. Ce projet vise à sécuriser les flux en entrée de ville. L'OAP précise que seule une extension de l'activité existante peut être réalisée. La demande de suppression du secteur n'est pas retenue.</p> <p>Le secteur 1AUj sur la commune de Plöëzal répond au besoin de restructuration de l'Intermarché de Pontrieux dont la reconstruction sur site n'est pas permise en raison du risque d'inondation (application du PPRi de Pontrieux) et des désordres structurels que présente le bâtiment actuel. Le SCoT précise que les nouvelles implantations commerciales peuvent se réaliser à l'intérieur des périmètres de centralité commerciale ou au sein des espaces commerciaux périphériques. Les possibilités d'implantation au sein du périmètre de centralité de Pontrieux ont été analysées (densification de l'enveloppe urbaine, restructuration de rez-de-chaussée commerciaux, mobilisation de friches ou de bâtiments aujourd'hui sous-exploités...). Le tissu urbain du centre-ville n'offre pas de disponibilité foncière permettant d'accueillir cet équipement. La programmation du secteur 1AUj de Pontrieux répond à l'objectif de confortement des centralités fixé par le SCoT dans la mesure où le secteur de projet jouxte le périmètre de centralité de la commune de Pontrieux. De ce fait, le secteur respecte les dispositions du SCoT, la remarque n'est pas retenue.</p> <p>La prise en compte de l'avis de la CDPENAF ne permet pas de répondre favorablement à la demande de la Chambre de commerce et d'industrie à l'Arcouest.</p>
D	635	Bernard Olivier	PAIMPOL	Zone Kerpuns-Malabry	Les activités identifiées sur ce secteur (considéré comme zone à vocation à s'étendre et en pôle urbain) avec le zonage Uyi sont en incohérence avec le SCoT approuvé, le DAAC (préservé le commerce de centralité). Mettre en conformité les prescriptions réglementaires avec le DAAC du SCoT.	Règlement	Avis favorable à une réflexion globale et concertée de la commune sur le devenir de ce secteur pavillonnaire de Malabry dans le cadre de ses choix d'urbanisation lors de l'évolution du PLUi. Proche de l'hôpital et des commerces, voire de la côte (Poulafret, anse de Beauport), son zonage agricole ne semble pas adapté aux pratiques culturelles actuelles et le risque de friches est à craindre.	<p>Le SCoT approuvé le 21 juin 2018 par l'Etat d'Alsace Intercommunale, arrêté le 21 février 2023, précise que :</p> <p>« Les Zones commerciales périphériques ou zone d'activités économiques isolées en zone urbaine nécessitent l'adaptation de dispositions règlementaires pour assurer leur bon fonctionnement. C'est pourquoi, un zonage Uj a été retenu.</p> <p>Les zones Uj délimitent les secteurs pouvant accueillir des activités commerciales ou artisanales en zone urbaine. Le règlement prévoit l'intégration aux secteurs Uj, les espaces de développement commercial de périphérie identifiés dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp.</p> <p>Les espaces de développement commercial de périphérie</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Zone ayant vocation à se densifier <p>Pôle urbain de Guingamp</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zone de Kerhollo 2. Zone Kennedy 3. Zone du Runiou 4. Zone de Cadolan <p>Pôle urbain de Paimpol</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Route de Kergrist 6. Rue de Guingamp <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Zone ayant vocation à s'étendre <p>Pôle urbain de Guingamp</p> <ol style="list-style-type: none"> 10. Zone de Saint-Loup <p>Pôle urbain de Paimpol</p> <ol style="list-style-type: none"> 11. Zone de Kerpuns Malabry <p>Tableau : Les espaces de développement commercial de périphérie - Document d'orientations et d'objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021.</p> <p>L'enjeu principal est de permettre l'évolution des bâtiments existants pour s'adapter aux nouveaux besoins des activités existantes ou futures.</p> <p>De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Permettre une implantation à l'alignement de la voie publique ou proportionner le recul du bâti par rapport à sa hauteur, dans le but d'une meilleure intégration des projets ; <input type="checkbox"/> Reconnaître la possibilité de projets imposants, en permettant l'aménagement de volumes importants (12 mètres) ; <input type="checkbox"/> Garantir la sécurité des activités, tout en préservant l'intégration paysagère des aménagements dans le tissu urbain. <p>Les zones Uj recouvrent 121,56 hectares, soit 0,11% du territoire. »</p> <p>Par ailleurs, le SCoT autorise à titre exceptionnel, l'implantation de commerces en dehors des périmètres de centralité commerciale et de commerce périphérique, notamment lorsque l'implantation du commerce apparaît nécessaire à la valorisation d'un site ou équipement touristique.</p> <p>Ainsi, le SCoT et les dispositions du PADD du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, sont compatibles et permettent la délimitation d'un zonage Uj pour répondre aux besoins des implantations existantes.</p>

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	648	Bernard Olivier SAS Paimpoldis	PAIMPOL	Zone de Kergrist	Complément aux observations D635 et D629. Demande un sous zonage intermédiaire pour les parcelles AS29 à AS39. Sur les parcelles mitoyennes la société Paimpolsis exploite un Leclerc rénové en 2003. Permettre de préserver les intérêts des propriétaires et la capacité de prérenniser l'activité commerciale.	Urbanisation/zonage	l'activité commerciale est classée en Uj, les pavillons alentour en Uhc. Ce zonage paraît adapté à la situation et pourra évoluer par voie de modification du PLUi en fonction des parcelles acquises et des précisions à venir sur l'extension de cette grande surface.	<p>Il est rappelé que la justification des choix du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, arrêté le 2 février 2023, précise que :</p> <p>« Les Zones commerciales périphériques ou zone d'activités économiques isolées en zone urbaine nécessitent l'adaptation de dispositions réglementaires pour assurer leur bon fonctionnement. C'est pourquoi, un zonage Uj a été retenu.</p> <p>Les zones Uj délimitent les secteurs pouvant accueillir des activités commerciales ou artisanales en zone urbaine. Le règlement prévoit l'intégration aux secteurs Uj, les espaces de développement commercial de périphérie identifiés dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp.</p> <p>Les espaces de développement commercial de périphérie</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Zone ayant vocation à se densifier <p>Pôle urbain de Guingamp : 1. Zone de Kerhollo, 2. Zone Kennedy, 3. Zone du Runiou, 4. Zone de Cadolan Pôle urbain de Paimpol : 5. Route de Kergrist Bégard : 6. Rue de Guingamp</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Zone ayant vocation à s'étendre <p>Pôle urbain de Guingamp : 10. Zone de Saint-Loup Pôle urbain de Paimpol : 11. Zone de Kerpuns Malabry</p> <p>Tableau : Les espaces de développement commercial de périphérie - Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021.</p> <p>L'enjeu principal est de permettre l'évolution des bâtiments existants pour s'adapter aux nouveaux besoins des activités existantes ou futures.</p> <p>De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Permettre une implantation à l'alignement de la voie publique ou proportionner le recul du bâti par rapport à sa hauteur, dans le but d'une meilleure intégration des projets ; <input type="checkbox"/> Reconnaître la possibilité de projets imposants, en permettant l'aménagement de volumes importants (12 mètres) ; <input type="checkbox"/> Garantir la sécurité des activités, tout en préservant l'intégration paysagère des aménagements dans le tissu urbain. <p>Les zones Uj recouvrent 121,56 hectares, soit 0,11% du territoire. »</p> <p>Par ailleurs, le SCoT autorise à titre exceptionnel, l'implantation de commerces en dehors des périmètres de centralité commerciale et de commerce périphérique, notamment lorsque l'implantation du commerce apparaît nécessaire à la valorisation d'un site ou équipement touristique.</p> <p>Ainsi, le SCoT et les dispositions du PADD du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, sont compatibles et permettent la délimitation d'un zonage Uj pour répondre aux besoins des implantations existantes.</p> <p>Les futures implantations relevant du zonage 1AUj et 2AUj sont limitées et leur compatibilité sera ré-examinée au regard des orientations du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCoT qui prévoit des possibilités d'implantations en extension sur la zone de Saint-Loup à Pabu, la zone de Kerpuns Malabry à Paimpol, auquel s'ajoute des implantations complémentaires possibles à titre exceptionnel définies page 41 du DOO du SCoT.</p> <p>L'agglomération ne dispose pas d'inventaire des friches commerciales. En application des orientations de la « Loi Climat et Résilience », Guingamp-Paimpol Agglomération a prescrit la réalisation d'un inventaire des zones d'activités (IZAE) permettant de dresser notamment un état des lieux de la vacance commerciale. Les enjeux identifiés dans le cadre de l'inventaire pourront faire l'objet d'une traduction dans le PLUi par voie de modification du document.</p> <p>Le règlement incite la mixité de fonction au sein des périmètres de centralité et permet l'implantation de commerces au sein des espaces commerciaux périphériques, sous condition de présenter une surface de vente supérieure à 300 m². En centralité, certaines communes ont fait le choix de mettre en place un linéaire de protection commerciale. La règle permet de préserver la vocation commerciale des friches commerciales et favoriser la réutilisation d'un commerce. Le règlement ne prévoit pas de dispositions particulières en matière de friches commerciales ailleurs.</p>
D	190	Billien	PAIMPOL	709	Projet en vue sur ce secteur longeant le Quinic?	Autres	Le projet n'est pas connu de la CE dans le dossier PLUi. Voir avec GPA.	L'opération de prévu rue Pierre Loti a pour vocation majeure d'accueillir un ouvrage GEMAPI pour la protection des biens et des personnes en lien avec les risques d'inondations et de submersion marine. Concernant la partie restante, une étude est en cours sur la façade littorale de Paimpol. Cette étude intègre dans son périmètre une réflexion sur le secteur n°7. Les conclusions de cette étude entraîneront une modification du Plan Local d'Urbanisme le cas échéant.
C	66	Bocher Anne	PAIMPOL	AR5 Plounez Kervic	Demande changement de zonage Ue en Uh.	Urbanisation/zonage	Avis favorable sous réserve que le bâti soit une maison. Vérifier si le classement en Ue n'est pas une erreur, si maison elle doit être en Uh	Pour mieux tenir compte des projets et de l'occupation du sol des sites compatibles avec l'ambition politique, l'observation entraîne modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
RPA	17	Bocher Anne	PAIMPOL	AR5 Plounez	Complément à C66. Dispose d'un CU opérationnel du 28 septembre 2022.	Urbanisation/Constructibilité	Cf C66	Pour mieux tenir compte des projets et de l'occupation du sol des sites compatibles avec l'ambition politique, l'observation entraîne modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
D	418	Bonhomme Véronique	PAIMPOL	Kernoa	2 ans habitante de paimpol. A beaucoup apprécié ce quartier (parc arboré, en centre ville) Lettre circulaire Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	691	Bordeaux Mathilde	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	33	Boulbin	PAIMPOL	AB152, 153	Justification de l'OAP 7 (habitat/zone naturelle) en zone submersible et dans la bande des 100m. Demande de précisions sur les formes urbaines, la localisation de la zone naturelle, les prescriptions environnementales et paysagères.	OAPH	Avis défavorable à cette OAP en raison de sa localisation sur une zone submersible relevant du PPRI, dans la bande des 100m et dans la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR). Elle apparaît contraire à l'orientation 22 du PADD: "limiter l'urbanisation linéaire du trait de côte". La CE recommande de revoir ce projet sans habitat.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	187	Boulbin	PAIMPOL	OAP7	Opposition au projet d'OAP. (proche mer, bande des 100m, EPR, submersible). Terrain inondé lors des grandes marées. Risque de construire!	OAPH	Avis défavorable à cette OAP en raison de sa localisation sur une zone submersible relevant du PPRI, dans la bande des 100m et dans la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR). Elle apparaît contraire à l'orientation 22 du PADD: "limiter l'urbanisation linéaire du trait de côte". La CE recommande de revoir ce projet sans habitat.	L'opération de prévu rue Pierre Loti pour vocation majeure d'accueillir un ouvrage GEMAPI pour la protection des biens et des personnes en lien avec les risques d'inondations et de submersion marine. Concernant la partie restante, une étude est en cours sur la façade littorale de Paimpol. Cette étude intègre dans son périmètre une réflexion sur le secteur n°7. Les conclusions de cette étude entraîneront une modification du Plan Local d'Urbanisme le cas échéant.
D	550	Briand François	PAIMPOL	ER n°8	Quelle finalité? La commune de paimpol demande de modifier le tracé. Incorporer le délaissé.	Urbanisation/ER	La CE demande de confirmer le maintien et ou la modification du tracé de cet ER.	La représentation des limites de zonage sur le règlement graphique fera l'objet d'une modification pour permettre une meilleure lisibilité.
D	550	Briand François	PAIMPOL	GPA	Critique de la concertation insuffisante. Dépôt des observations (courriers refusés pour annexer aux registres). Accès au dossier sur Internet difficile. PADD: un tableau récapitulatif de la numérotation des orientations manque. Règlement graphique insuffisamment jégéné. Règlement littéral manque définition des différentes sous zones, certaines zones ne s'y trouvent pas. ER non listés, non décrits, non justifiés. Evaluation environnementale éclatée, peu lisible manque les impacts. Les justifications des logements insuffisantes; Concernant la consommation de foncier, il manque de comparer les ambitions en termes de surfaces des différents zoogones par rapport à la situation existante. Estimation des effets du PLUiet mesures eRC lacunaire. Tableau des impacts des oAP insuffisant (pas impact paysager). Les capacités d'assainissement pas étudiées.Stratégie ZAN pas assz mise en avant. Mesure de l'évolution quantitative des zones U mal étudiées. Pas de déclinaison de la TVB au niveau de chaque commune;Prise en compte paysagère insuffisanteet absence de ERC. pour lutter contre l'imperméabilisation des sols.	Avis global PLUi	Des éléments complémentaires sur la concertation ont été demandés par la CE à GPA dans le Procès verbal de synthèse de fin d'enquête. La concertation est analysée par la CE dans ses Conclusions. Les modalités de dépôt des observations ont été décidées conjointement par GPA et la CE et précisées dans l'arrêté. La présentation du dossier sera améliorée dans le projet approuvé pour le rendre plus accessible.	Des réunions spécifiques avec les professionnels se sont tenues en phase diagnostic. Dans le cadre du diagnostic agricole, les agriculteurs ont été invités par la Chambre d'Agriculture à participer à des réunions d'information. L'agglomération a également invité les acteurs économiques à débattre du projet de PLUi dans le cadre d'un ciné-débat. Ce format de réunion, mis en place en phase diagnostic a peu mobilisé les professionnels, c'est pourquoi dans le cadre la phase PADD, OAP et règlement les professionnels ont été invités à participer aux rencontres ouvertes au grand public. La participation de plusieurs professionnels de l'urbanisme et associations a été notée au cours des réunions publiques portant sur le règlement. Il appartenait aux particuliers de se manifester dans le cadre des phases d'inventaires organisées en 2021 et au cours de l'enquête publique pour prendre connaissance des projets retenus et des propositions de zonage. Les évolutions du zonage induites dans le cadre de l'élaboration du PLUi, n'ont pas fait l'objet d'une information auprès des propriétaires. Dans le cadre des réunions publiques seule la méthodologie de tracé des enveloppes urbaines et de sélection des secteurs d'OAP a été présentée. Les problèmes de consultation des documents du Plan Local d'Urbanisme intercommunal au cours de l'enquête publique ont été résolus dans un délai maximal de 24h. Les documents étaient mis à disposition du public sur le site internet de l'agglomération et le site du registre dématérialisé, ce qui a permis de rendre accessible le document en continu. Conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et l'avis d'enquête publique, les contributions formulées par courrier devaient être adressées au siège de l'agglomération à l'attention de la commission d'enquête publique. Les courriers remis en mairie ne sont donc pas recevables. L'enquête publique a été organisée conformément aux dispositions fixées par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme. La procédure d'enquête publique était décrite dans la pièce 0.0.1 « Déroulement de l'Enquête Publique ». Par ailleurs, le projet comprend un résumé non technique, compris dans le rapport de présentation, exposant le contexte législatif, présentant la démarche d'élaboration du PLUi et la composition du document afin de faciliter son appropriation. Les Maires des communes ont informé la population sur les projets retenus à l'échelle locale (Emplacements réservés, choix des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, Zonage). Les communes dotées d'un bulletin d'information ou d'un site internet ont également informé le public de l'avancement du projet de manière régulière. L'agglomération a noté que l'information de la population par les Mairies a pris des formes variées, certaines ayant souhaité communiquer de manière large et proposer un accompagnement individualisé, d'autres se limitant à l'information sur l'avancement de la démarche pour permettre à la population de se manifester auprès de l'agglomération par courrier, mail ou dans le cadre de l'enquête publique. Le bilan de la concertation organisée par l'agglomération est présenté dans Rapport de Présentation - Présentation du Document, page 9 à 13. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a fait l'objet d'une information et concertation régulière, à l'initiative de l'agglomération, à chaque étape clé de l'élaboration du document : diagnostic, PADD et phase réglementaire.
D	550	Briand François	PAIMPOL	OAP Kerity	Compte tenu de la marge de recul qui ampute le terrain de la moitié de la surface l'intérêt de cette oZAP est discutable.	OAPH	Avis défavorable La surface (après prise en compte de la marge de recul) demeure significative pour une urbanisation en densification. Sa localisation proche de l'anse de Beauport et de Poulafret est intéressante et attractive (calme).	Il est rappelé qu'une analyse des enjeux environnementaux a été réalisée sur le secteur. L'Orientation d'Aménagement et d Programmation tient compte des conclusions de cette analyse. Compte tenu des observations émises, la réduction de la marge de recul par rapport au cimetière est portée à 5 mètres, les principes de cheminements doux sont modifiés et la traduction réglementaire prévoit l'urbanisation de la zone en plusieurs opérations.
D	550	Briand François	PAIMPOL	OAP Kernea	Prescriptions vagues. La zone dévolue aux logements englobe la plus grande partie du parc existant, seul parc urbain public de la ville, emprunté par des non riverains (liaisons piétonnes, biodiversité, qualité paysagère). Perennité menacée. Préserver la bande boisée, en classant de manière plus précise tout ou partie des alignements en EBC comme pour d'autres alignements moins importantsde la ville. Rééquilibrer la proportion des logements sociaux sur tout le territoire (233 logements sociaux soit 57%de GPA sur Kernea. Pourquoi d'x nouveaux bâtiments? Demande de la mairie de Paimpol de revoir ce projet. Est il pertinent? Demande: maintenir cette oAP en aménageant les contours de la zone constructible de manière à préserver la plus grande partie du parc boisé avec une protection adaptée.	OAPH	Avis favorable à l'OAP3 Kernea (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par cet mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la mairie de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises, l'État Initial de l'Environnement va être complété notamment en intégrant une partie sur les « principes et concepts des trames vertes et bleues ». Dans ce cadre, il sera précisé que « Les approches en matière de trame verte et bleue font référence à la discipline de l'écologie du paysage. Le principe est de protéger non seulement les milieux naturels remarquables, mais aussi la nature plus ordinaire qui les met en relation au travers de continuités écologiques. Les réservoirs écologiques (forêt, bois, landes, tourbières, zones humides, ...) et les corridors écologiques (haies, bocages, cours d'eau, ...) permettent aux espèces de se maintenir durablement sur le territoire. Elles peuvent ainsi y vivre, se reproduire et se déplacer. Cependant, plusieurs types de perturbations compromettent ces continuités et conduisent à la rupture ou à la disparition des zones de connexion biologique et des corridors. Même si les milieux naturels sont pris en compte et protégés, leur avenir et leur richesse faunistique et floristiques sont affaiblis voire compromis en cas de destruction d'un corridor. Ces ruptures touchent essentiellement les petits animaux qui ont besoin de milieux différents dans l'année et dont la distance de migration est faible. Par exemple, le crapaud, qui a besoin d'un point d'eau lors de la période de reproduction, ont besoin de boisements le reste du temps. La disparition d'un de ces éléments condamne l'espèce. Parmi les types de perturbations qui compromettent les continuités écologiques, le « remembrement » agricole, l'installation d'infrastructures routières et l'urbanisation sont les plus fréquentes. ». Les modifications engendrées par le remembrement agricole, l'installation d'une infrastructure routière ou par l'urbanisation seront développées ainsi que les réservoirs de biodiversité (Réseau Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Espace Naturel Sensible, Espace Naturel Remarquable. Une présentation de la faune et flore remarquables est également intégrées à la présentation avec un focus sur les mammifères, les oiseaux marins nicheurs, les reptiles et les amphibiens, les poissons migrateurs et les invertébrés. L'analyse de la Trame Verte et Bleue est réalisée à l'échelle du périmètre de Guingamp-Paimpol Agglomération. Au vu du niveau d'analyse requis pour établir un plan contre la pollution lumineuse, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal n'est pas en capacités actuelles d'intégrer ces éléments. Une évolution du document est à prévoir.
D	550	Briand François	PAIMPOL	OAP Rue Pierre Loti	Surface amputée par le risque inondation; Espace proche du frivage. Necessite une approche environnemenatle et paysagère particulière.(comme les autres OAP)	OAPH	Avis défavorable à cette OAP en raison de sa localisation sur une zone submersible relevant du PPRI, dans la bande des 100m et dans la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR). Elle apparaît contraire à l'orientation 22 du PADD: "limiter l'urbanisation linéaire du trait de côte". La CE recommande de revoir ce projet sans habitat.	L'opération de prévu rue Pierre Loti pour vocation majeure d'accueillir un ouvrage GEMAPI pour la protection des biens et des personnes en lien avec les risques d'inondations et de submersion marine. Concernant la partie restante, une étude est en cours sur la façade littorale de Paimpol. Cette étude intègre dans son périmètre une réflexion sur le secteur n°7. Les conclusions de cette étude entraîneront une modification du Plan Local d'Urbanisme le cas échéant.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	550	Briand François	PAIMPOL	OAP2 et OAP4	Guilben et Kerlegan: 2 tènements actuellement en A. Il n'est pas prévu de compenser leur urbanisation et l'imperméabilisation qui va en découler. Termes vagues concernant l'affectation des logements. Densité de 25 logts/hasoit 70 logements; Les infrastructures routières ne sont pas adaptées à cette augmentation de population et de flux de véhicules. Revoir la densité. Proposer des mesures de compensation par rapport à la disparition des terres agricoles; Mesures de maîtrise de ruissellements (imperméabilisation).	OAPH	Avis défavorable La localisation de ces 2 OAP est satisfaisante pour une offre de logements : quartier résidentiel, assez proche du centre ville, du port et de l'anse de Poulafret, en densification. La densité prévue (25 logements/ha) satisfait aux orientations du PADD et du SCoT. Prévoir un plan de circulation adapté à l'accroissement du flux de véhicules car la rue de Kerlegan est relativement étroite (ce qui semble envisagé dans les prescriptions). Ces parcelles ne sont pas adaptées à un usage agricole (conflits d'usage et circulation d'engins agricoles). Prévoir des prescriptions plus fortes concernant la gestion des eaux pluviales des secteurs.	OAP n°2 : Il est rappelé que les secteurs de projet doivent respecter les dispositions générales du règlement, notamment les dispositions portant sur les « éléments boisés paysagés ». Compte tenu des observations émises, il est proposé d'inscrire dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation les éléments suivants : « Dans un quartier résidentiel, le site a pour vocation d'accroître l'offre de logements. Au vu du tissu homogène présent dans le secteur, une opération proposant une offre complémentaire (logements adaptés, résidences démontables, logements intergénérationnels, ...) est envisagée. Au vu de la localisation et du tissu architectural et paysager environnant, les aménagements doivent s'assurer du respect de l'Aire de Mise en Valeur de L'architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. L'aménagement du site doit permettre sa traversée piétonne ou motorisée. L'urbanisation de la zone peut se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre la réalisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur et de la centralité ». OAP n°4 : Il est rappelé que les secteurs de projet doivent respecter les dispositions générales du règlement, notamment les dispositions portant sur les « dispositions réglementaires liées au stationnement ». Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Dans un quartier résidentiel, le site est destiné à accueillir une nouvelle offre de logements. La haie existante au nord-ouest est à maintenir. De plus, au vu de la localisation du site, un traitement végétalisé des limites séparatives est à prévoir. Dans tous les cas et compte tenu du tissu urbain environnant, un soin particulier doit être apporté aux choix architecturaux. Un accès unique devra être réalisé en tenant compte de la topographie ainsi que des caractéristiques des voies existantes (rétrécissement rue de Kerlegan, carrefour entre la rue de Kerlegan, ...). Les surfaces dédiées aux voiries et leurs accessoires doivent être réduites au maximum en envisageant la réalisation d'une aire de stationnement groupée et la piétonisation des accès aux habitations. Si possible, un accès piéton permettant de relier la rue de Kerlegan, au niveau de l'aire de jeux de Poulafret, peut venir compléter le maillage doux existant. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. » Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est élargi pour intégrer la parcelle A120.
D	357	Brienne David, Priso Marie-Agnès	PAIMPOL	ZO118, 117	Acquérir pour créer une maison d'accueil pour des groupes de pilates et yoga (8 à 10 personnes). Restaurer un bâtiment existant et changement de destination en habitation.	Urbanisation/CD	Avis défavorable, le terrain n'est pas acquis et l'activité peut se dérouler hors du milieu rural, donc ne nécessite pas un STECAL.	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
D	389	Brossard Claudine	PAIMPOL	Kernoa	Pourquoi densifier et artificialiser un quartier si proche de la mer. Avis défavorable (préservé le parc boisé, limiter la densification, conserver et rénover la totalité des logements existants, revoir le schéma dxe circulation.	OAP H	Si cette OAP 2 (projet de 3 logements), située en centre bourg, dans une propriété historique (presbytère) est justifiée au regard des besoins de logements de la commune, pôle relais, les prescriptions devront être renforcées au vu des enjeux patrimoniaux et adaptées à cette protection.	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
C	17	Broudic	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	590	Busby Annie	PAIMPOL	Kernoa	Réhabiliter avec l'avis d'experts occupants et des paimpolais qui profitent du parc. Problématique sociale et environnementale. Avis défavorable. Limiter la densité, conserver la totalité des logements existants, préserver le parc boisé.	OAPH	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	535	CABINET MARTIN (AVOCATS) POUR LA SCI QUAI DAYOT	PAIMPOL	AC 152/184/33 1/332/400/396/397	ASSISE DU PROJET EN UB ACTUELLEMENT- PERMIS 2018 VALIDE PARTIELLEMENT PAR JUGEMENT DEFINITIF EN CONSEIL D'ETAT D2CEMBRE 202. PROJET POUR L'ESSENTIEL EN ZONE UJ AU PROJET, CE QUI INTERDIT LES RESIDENCES DE TOURISME OBJET DU PC OBTENU; DEMANDE RECLASSEMENT EN UHC PC 2018 superficie 5865m2 pour résidence tourisme(66 logements, surface de plancher 3588m2). Recours contentieux des riverains. Conseil d'Etat (décembre 2022) met arrêt à la procédure; Terrain proche du port, classé UB au PLU, en Uj au PLU sauf les parcelles 152 (Uhf) et 400 (Uhc). Classement du tènement inadapté; enclave Uj au sein de la zone Uhc. Demande de classement en Uhc des parcelles 184, 331, 332, 396, 397, voire 152. Pj; arrêts TA, Cour appel...	Urbanisation/zonage	C88 SCI Maritime Le Bescond	Pour mieux tenir compte des projets et de l'occupation du sol des sites compatibles avec l'ambition politique, l'observation entraine modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
D	208	Cadic Corinne	PAIMPOL	Kernoa	Très défavorable au projet Kernoa. (contre abattage des arbres et destruction des bâtiments. Les rénover. + Lettre circulaire.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	254	Cailliau Agnès Architecte du patrimoine, architecte urbaniste	PAIMPOL	Kernoa	Ensemble harmonieux (façades, organisation, hauteur, double orientation, parc arboré, jardins partagés, terrains de jeux, protection contre les canicules), intégré dans l'architecture ancienne de la ville, pour population à revenus modestes. Le projet de restauration et de rénovation thermique et phonique. Ensemble patrimonial du logement social qui a toute sa place dans l'AVAP.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	196	Camille	PAIMPOL	OAP7 et Kernoa	Opposition à ces 2 OAP, donc avis défavorable sur le PLU.	OAP H	La CE prend note de votre avis sur ces deux OAP et donne son avis sur chacune séparément.	L'opération de prévu rue Pierre Loti a pour vocation majeure d'accueillir un ouvrage GEMAPI pour la protection des biens et des personnes en lien avec les risques d'inondations et de submersion marine. Concernant la partie restante, une étude est en cours sur la façade littorale de Paimpol. Cette étude intègre dans son périmètre une réflexion sur le secteur n°7. Les conclusions de cette étude entraîneront une modification du Plan Local d'Urbanisme le cas échéant.
D	90	Chalumeau	PAIMPOL	Kernoa	Opposé au projet Kernoa pour des raisons environnementales et de défense de la biodiversité.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	528	Clément Hervé	PAIMPOL	AY9, AY10	Bien issu d'une succession sur la base de terrain constructible; Classement N au PLUi. Revoir l'enveloppe urbaine.	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable pour vérifier la cohérence de l'enveloppe urbaine (par rapport à AY10) au regard de la nature des bâtiments présents sur la parcelle AY11.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	101	Coadu Danielle	PAIMPOL	Kernoa	26/09/2022 avis favorable de la mairie pour destruction de 39 logements, plan de circulation nouveau et construction de 7 bâtiments. Avis défavorable au projet. Pas de destruction d'arbres. Pas de destruction de bâtiments. (réhabiliter). Les habitants souhaitent être entendus pour protéger arbres et bâtiments.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	469	Coic	PAIMPOL	Kernoa	Pour le maintien des arbres et la rénovation des immeubles existants.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	442	Coic-Loquen	PAIMPOL	Kernoa	Avis défavorable au projet, pour le maintien des arbres et la réhabilitation des immeubles.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
C	3	Comtet	PAIMPOL	ZL68	Parcelle de 7799m2. En zone AU en 2017. Près de l'hôpital. Projet de lotissement. Manque de logements abordables à Paimpol. Zone Al au PLUi. Demande classement en zone constructible.	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable à une réflexion globale et concertée de la commune sur le devenir de ce secteur pavillonnaire de Malabry dans le cadre de ses choix d'urbanisation lors de l'évolution du PLUi. Proche de l'hôpital et des commerces, voire de la côte (Poulafret, anse de Beauport), son zonage agricole ne semble pas adapté aux pratiques culturelles actuelles et le risque de friches est à craindre.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	4	Comtet	PAIMPOL	ZD47	Raisons du classement en Zone naturelle depuis le PLU? Entourée de maisons. Présence des réseaux. Manque de logements. Demande de constructibilité dans l'alignement des constructions existantes.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Parcelle 6691m2. proche de la mer. Sans doute dans la bande des 100m. Zonage Na. Hors de l'enveloppe urbaine de Paimpol.	<p>En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ».</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>
Rpa	3	Comtet Henriette	PAIMPOL	ZD47 Chemin de Guilben	Classement en N depuis 2016. Entouré de maisons. Services publics (réseaux), manque de logements à Paimpol. Salariés obligés de loger hors de Paimpol. Possibilité de 2 ou 3 maisons. Demande constructibilité.	Urbanisation/Constructibilité	Cf C4	<p>En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ».</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>
D	11	Conan	PAIMPOL	ZL61	12818m2. Opposés au déclassement de IAU en AI. Secteur ZAC Malabry, proche axes routiers, hôpital, centre ville, aucun risque de submersion. Peut être considérée comme une dent creuse (cf Orientations PLUi, Loi Climat et résilience) dans un espace déjà urbanisé, équipé des réseaux, accessible et peut avoir une densité de 25 logts/ha.. Incohérence par rapport à la constructibilité de fonds xde jardins contigus à des zones agricoles. <i>Demande</i> : constructibilité dans le cadre dune OAP.	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable à une réflexion globale et concertée de la commune sur le devenir de ce secteur pavillonnaire de Malabry dans le cadre de ses choix d'urbanisation lors de l'évolution du PLUi. Proche de l'hôpital et des commerces, voire de la côte (Poulafret, anse de Beauport), son zonage agricole ne semble pas adapté aux pratiques culturelles actuelles et le risque de friches est à craindre.	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	11	Conan	PAIMPOL	ZL61	Choix du tracé ER 8 à revoir. Incohérent. Liaison piétonne mais sans contonuité.	Urbanisation/ER	Avis favorable à une réflexion sur le tracé de cet ER dont la finalité (liaison douce) sous entend une continuité.	Au regard des perspectives d'aménagement du site et l'enjeu de préservation du secteur à vocation agricole d'un seul tenant, la demande ne peut être retenue.
D	12	Conan	PAIMPOL	ZH403	Opposé au déclassement de 2AU en AI à Kermanac'h. Suite à un accord tripartite entre parents et maire de PAIMPOL cete parcelle de 32 360m2 proche lotissement La Pépinière devait être constructible au PLUi. (cf acte notarié 2011 et courriers avocat/ maire de Paimpol 2022: GPA joints en annexe).	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. En discontinuité de l'enveloppe urbaine avec une ZH proche de la limite urbaine; La CE prend note de la réponse de GPA relative à l'accord passé avec la commune sur cette parcelle.	<p>Conformément à l'article L.151-9 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. <p>L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.</p>
D	154	Connan	PAIMPOL	64 section?	Supprimer l'EBC. Non justifié, ne correspond pas aux critères quantitatifs du SCoT. Photos;	Environnement-Paysage ZH	Avis favorable après vérification terrain	Après confirmation d'erreurs de localisation, le tracé des éléments classés est ajusté, pour tenir compte de la réalité du terrain.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	63	Coulet	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	406	Couzin Juban	PAIMPOL	Kernoa	Belle réalisation sociale de Max Querrien. A conserver: limiter la densification, préserver le parc boisé, revoir le schéma de circulation.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
C	41	Cozler	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	188	Cressiot	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	189	Cressiot	PAIMPOL	Kernoa	Doublon de D188	OAP H	Doublon de D188	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	448	Dal Molin Emmanuelle	PAIMPOL	Kernoa	Projet de destruction de logements et d'arbres (îlot de fraîcheur) incompréhensible. Cf travaux de l'architecte Lacaton et Vassal.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	21	Dauphin M. et Mme	Paimpol	ZM119	Zone agricole projet de construction pour compléter un ensemble de 4 logts loués Parcelle agricole avec terres agricoles autour	Urbanisation/Constructibilité	Défavorable Zone agricole	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
D	561	De Langlois Michel, SCI Trois Ponts	PAIMPOL	Kerloury	Garder quelques terrains constructibles sur le hameau de Kerloury.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable La loi Littoral n'autorise la densification des hameaux que pour ceux identifiés Villages par le SCoT. Ce qui n'est pas le cas de ce village. Les extensions ne sont pas autorisées.	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.
D	532	Dehu D et A	PAIMPOL	ZN107	Projet achat parcelle avec 2 maisons et agrandissement de 75M². ZAI possibilité 50m² au sol	Urbanisation/Constructibilité	avis favorable sur cette précision à ajouter au règlement littoral	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	167	Delbart	PAIMPOL	ZL269	Demande une modification du secteur urbanisé compte tenu de la distance entre l'habitation et les autres habitations.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, en discontinuité de l'enveloppe urbaine (la route constitue une rupture d'urbanisation).	Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal délimite les agglomérations et villages, des secteurs soumis à la Loi Littoral, en tenant compte des « espaces densément bâtis, structurés autour de réseaux de voiries ». Il est précisé que « des voies de dessertes intérieures et des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...) peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation [...] Les voies de transit ne constituent pas de ruptures de l'urbanisation dès lors : - Qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs contigus de part et d'autre de la voie ; - Ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des formes et volumes similaires. » A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal considère que les voies suivantes constituent une rupture de l'urbanisation : <input type="checkbox"/> Hent Kergemest à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Rue du Billiec à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Impasse du Oupoure à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Rue de Boderny, rue Run Baellan à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Route de Kernévez à Plourivo. Dans ce cadre, la délimitation proposée se justifie.
D	197	Derrien	PAIMPOL	Kernoa	OAP Kernoa scandaleux (destruction d'arbre qui doivent être protégés, densité très supérieure à celle d'autres OAP). Pourquoi "en veut on à ce quartier populaire"? Avis défavorable au PLU.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	186	Didot Etienne	PAIMPOL	ZL 372, 373	Documents complémentaires à D192	Urbanisation/Constructibilité	Cf D192.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	192	Didot Etienne	PAIMPOL	ZL 372, 373	Demande de modification de l'enveloppe urbaine pour constructibilité de ces 2 parcelles en continuité (bord de route, réseaux, dent creuses, 1500m2 chacune. Dans le prolongement de ma parcelle bâtie (habitation).	Urbanisation/Constructibilité	Cf D286	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	286	Didot Y	PAIMPOL	ZL372 373	Terrain acheté en constructible classé en A mais zone construite et sans intérêt pour l'agriculture	Urbanisation/Constructibilité	Défavorable urbanisation non justifiée	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	88	Domain	PAIMPOL		Revoir le règlement de la zone Nr pour le compléter conformément au code de l'urbanisme: section 1, article 2 (aires de stationnement) et section 2, article 4-2 (hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, réfection des bâtis existants)	Règlement	Avis favorable à une mise en conformité du règlement de la zone Nr avec le code de l'urbanisme.	Compte tenu des observations émises, il sera précisé dans les dispositions générales que : <input type="checkbox"/> Pour la bande de cents mètres : « En application de l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, ou trait de côte. Par dérogation, en vertu de l'article L.121-17 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigent la proximité immédiate de l'eau peuvent être autorisées. » <input type="checkbox"/> Pour les espaces proches du rivage : « En application de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme, toute extension limitée de l'urbanisation doit être justifiée et motivée dans le PLU selon la configuration des lieux et l'accueil d'activités économiques exigeants la proximité immédiate de l'eau. À titre dérogatoire, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatibles avec celles d'un Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM). ». La justification du tracé sera intégrée dans le rapport de présentation. <input type="checkbox"/> Dans les zones « Al », les exploitations agricoles « sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole pour les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréés au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche, sous réserve de l'obtention d'une dérogation spécifique, en dehors des espaces proches du rivage. » Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, les délimitations des coupures d'urbanisation et les espaces proches du rivage seront intégrées aux plans et justifiées dans le rapport de présentation. La bande de 100 mètres figurera également sur ces documents. Il est rappelé que les Espaces Proche du Rivage n'entraîne pas de mesure compensatoire. Les sous-zonages manquants seront intégrés dans le règlement.
D	453	Domine Florient	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	11	Dove	PAIMPOL	Kernoa	Protéger le parc de Kernoa et les arbres (seul parc verdoyant de Paimpol contexte de changement climatique). Non riveraine.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. § Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
C	70	Dufraiche	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. § Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	218	EEV Tregor-Goëlo	PAIMPOL	GPA	Avis défavorable au PLUi: état initial de l'environnement indigent. Problème sur 3 OAP: rue P. Loti (Paimpol), gare (Paimpol), Kernoa (Paimpol)	Avis global PLUi	La CE donne son avis sur ces 3 OAP sur Paimpol dans ses conclusions. Mais le PLUi ne peut être analysé qu'au regard de ces seuls secteurs, puisqu'il couvre un territoire de 57 communes.	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. § Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	445	Fath Dominique	PAIMPOL	Kernoa	Opposé au projet de démolition. Lettre circulaire	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. § Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	547	Faure Fabienne	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
C	35	Forette	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable. + Importance pour les habitants des HLM de bénéficier de cet espace de tranquillité et de verdure	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	444	François Côme	PAIMPOL	Kernoa	Opposé à la destruction du par cet de Kernoa. Résident régulier à Paimpol avec la famille;	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	47	Fraval	PAIMPOL	15 bis rue de Goas Plat	Pas de grottoir et poteau électrique aligné sur mon garage	Autres	Ne relève pas du projet de PLUi.	L'observation ne nécessite pas de réponse
D	32	Froger	PAIMPOL	BA91	Demande constructibilité de la parcelle BA91, jardin de la parcelle BA89 (le long de la route) pour une maison adaptée à un handicap. Situé dans un village SCoT (vieux Bourg).	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable pour une évolution limitée de l'enveloppe urbaine. Dans les villages (SCoT) seules les densifications sont autorisées, pas les extensions. Parcelle de près de 1000m2. Possibilité d'une division parcellaire de cette parcelle sur 200m2 en zone constructible pour permettre cette construction sans prendre le risque de développer l'urbanisation. La parcelle BA89 ne semble pas adaptée à une construction de plein pied (278 m2) sauf à démolition/reconstruction de certaines annexes.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	379	Frulloni Chantal	PAIMPOL	BC168 Plounez	Lotissement lot 179 réservé à une aire de jeux (obligation du lotisseur). Ce n'est donc pas une dent creuse. Lotissement repris par la commune. Conteste son classement en zone constructible : détournement de son affectation (espace vert, cheminement, terrain de jeux, bassin de rétention), 2 lots préfinancés par les autres lots, pas viabilisé, suppression de lieux de rencontre, .	Urbanisation/zonage	Avis favorable à la demande. Ne pas rendre constructible ces 2 lots qui ne répondent pas au cahier des charges du lotissement et constituent un espace arboré collectif d'intérêt général.	Le tracé des zones urbaines mentionnées respecte les critères de délimitation des enveloppes urbaines et l'application de la Loi Littoral. En cas de présence d'un élément paysager ou environnemental à préserver, une prescription adéquate précise la nécessité de protection dudit élément. Le classement en zone agricole ou naturelle des parcelles mentionnée n'est pas retenu.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	438	Frulloni Chantal	PAIMPOL		Complément à la D379. Photo du lotissement	Urbanisation/zonage	Cf D379	Le tracé des zones urbaines mentionnées respecte les critères de délimitation des enveloppes urbaines et l'application de la Loi Littoral. En cas de présence d'un élément paysager ou environnemental à préserver, une prescription adéquate précise la nécessité de protection dudit élément. Le classement en zone agricole ou naturelle des parcelles mentionnée n'est pas retenu.
D	441	Frulloni Chantal	PAIMPOL		Complément à la D379. Plan cadastral	Urbanisation/zonage	Cf D379	Le tracé des zones urbaines mentionnées respecte les critères de délimitation des enveloppes urbaines et l'application de la Loi Littoral. En cas de présence d'un élément paysager ou environnemental à préserver, une prescription adéquate précise la nécessité de protection dudit élément. Le classement en zone agricole ou naturelle des parcelles mentionnée n'est pas retenu.
D	443	Frulloni Chantal	PAIMPOL		Complément à D379. Emprise destinée à devenir un lot à bâtir au lieu et place d'un espace vert existant.	Urbanisation/zonage	Cf D379	
C	36	Garcia	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par cet mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
C	49	Gerard J-P	PAIMPOL	ZK 34, 239, 240, 241	Demande de constructibilité de ces parcelles pour une prochaine OAP.	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable pour une réflexion à porter auprès de la commune de Paimpol pour ses futurs choix d'opérations d'ensemble (OAP).	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	249	Gérard Stéphane (Urbatys)	PAIMPOL		Doublon D260		D	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	260	Gérard Stéphane (Urbatys)	PAIMPOL	ZL 57, 58, 59, 60, 61.ZAC Malabry	Devenir de la tranche 2 de l'OAP de la ZAC Malabry. Contrat avec les propriétaires de parcelles qui sont déclassées (N1 au nord pas remise en cause, biodiversité; A1 au sud, incohérent avec la localisation et les enjeux de logements). Arguments: arguments de la DUP 2017 sont toujours valables (dent creuse, grande surface pour un véritable quartier, proche centre ville, limite sud à l'urbanisation; raréfaction du foncier disponible; parcelles non exploitées ou difficilement exploitables (conflits d'usage); maîtrise foncière assurée; typologie urbaine à discuter (mixité des formes urbaine, logements sociaux); Demande zonage 1AU des parcelles ZL 57, 58, 59, 60, 61. Pas de règlement correspondant au zonage A1 et N1. demande aménagés: Actuel 1AU dans OAP8-2 devenu N et A partie nord maintenue en espace vert	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable à une réflexion globale et concertée de la commune sur le devenir de ce secteur pavillonnaire de Malabry dans le cadre de ses choix d'urbanisation lors de l'évolution du PLUi. Proche de l'hôpital et des commerces, voire de la côte (Poulafret, anse de Beauport), son zonage agricole ne semble pas adapté aux pratiques culturelles actuelles et le risque de friches est à craindre.	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	331	Gliem	PAIMPOL	Kernoa	Opposition au projet, densité déjà supérieure aux orientations sur Paimpol, conserver les arbres, réhabiliter, revoir la circulation interne.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par cet mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	10	Gomond	PAIMPOL	BC124, 125 et ZR66	Parcelles libres de bail. Plounez (Paimpol)Souhait de les vendre en terrains constructibles	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Plounez est un village SCoT pouvant être densifié. Mais la parcelle est hors de l'enveloppe urbaine; pas d'extension.	<p>En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ».</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>
C	126	Honoré J_Paul	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
RPA	15	Huchet du Guerneux	PAIMPOL	ZL19	Demande que la densification favorise les logements sociaux évite les démolitions et protège les espaces boisés et sensibles notamment Kernoa et Goasplat.ZL19 terrain agricole actuel et futur, B1897 sur Plourivo constructible	Qualité du dossier	Avis favorable les éléments relatifs à la densification, aux espaces boisés et aux logements sociaux sont pris en compte dans les conclusions ou les autres réponses.	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
C	44	Indivision Coz	PAIMPOL	ZR2	Parcelle de 3792m2, en indivision, 6 propriétaires. Entouré de 2 maisons en zone constructible. Non exploitable. Terrain isolé après le remembrement (d'où sa superficie et son enclavement). Deviendra une friche.	Urbanisation/Constructibilité	Les questions relatives au classement des parcelles n'appelle pas de réponse	<p>En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ».</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	22	intem	PAIMPOL	ZR2	Parcelle de 3792m2, Parc An Dilen, entourée d'habitations, quartier de Kergrist, non utilisée comme terre agricole. Indivision. Demande constructibilité.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Pas de constructibilité nouvelle hors de l'enveloppe urbaine, en linéaire, le long des routes (ici route de Kergrist)	<p>En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ».</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéryty au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>
Rpa	5	Intem Hélène	PAIMPOL	ZR3	3792m2, cerné de 2 maisons, proche zone urbanisée, difficilement exploitable, accès compliqué sur route passante, terrain non remembré, risque de devenir une friche.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Pas de constructibilité nouvelle hors de l'enveloppe urbaine, en linéaire, le long des routes (ici route de Kergrist)	<p>Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal délimite les agglomérations et villages, des secteurs soumis à la Loi Littoral, en tenant compte des « espaces densément bâtis, structurés autour de réseaux de voiries ». Il est précisé que « des voies de dessertes intérieures et des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...) peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation [...] Les voies de transit ne constituent pas de ruptures de l'urbanisation dès lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs contigus de part et d'autre de la voie ; - Ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des formes et volumes similaires. » <p>A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal considère que les voies suivantes constituent une rupture de l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Hent Kergemest à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Rue du Billic à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Impasse du Ouipoure à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Rue de Boderny, rue Run Baelan à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Route de Kernévez à Plourivo. <p>Dans ce cadre, la délimitation proposée se justifie.</p>
D	50	Jacques	PAIMPOL	ZE76, ZE370, ZE288	Demande de constructibilité de la totalité de la parcelle ZE76 comme lors de son acquisition en 1989.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. La constructibilité d'une partie de la parcelle (Uhf) est compatible avec les critères de "dent creuse" au sein du secteur urbanisé. Le reste de la parcelle constituerait une extension qui n'est pas autorisée dans les hameaux.	<p>Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son arature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.</p>
D	599	Jalabert	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	<p>Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. § Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.</p>
C	50	Jouany Claudine	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	<p>Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. § Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.</p>

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	64	Kbogar Larine, Fouquet Arnel	PAIMPOL	n°218 route de Kergrist	Demande classement en constructible pour des fins locatives . Viabilisation, réseaux.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, hors de l'enveloppe urbaine;	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
C	25	Kerladakah	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
C	74	Lamatre Pascal	PAIMPOL	ZR 291 Chemin de la Croix aux outils	Conteste le déclassement 2AU au PLU, A au PLU. Même demande que Mme Marie. (accessible, réseaux, terrain plat, n'empiète pas sur la Zone naturelle. Projet de construction de 50m2 de plein piétons le respect de l'environnement. Photos.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Sans aucune continuité avec le secteur urbanisé. Les orientations du PLU remettent en cause l'urbanisation filaire. Un zonage 2AU n'est pas une garantie de constructibilité.	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
D	392	Lameul Christian	PAIMPOL	Kernoa	Schéma directeur de requalification du quartier avec démolition de 39 logements (2022). Avis défavorable (densité, arbres, destruction de logements, ...) Peu de concertation.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	7	Launay	PAIMPOL	ZR 292, 272 Outils (fond de jardin)	Jardin (292) et habitation (272). Demande: classer le jardin constructible (non A) pour nouvelle construction	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. L'enveloppe urbaine est cohérente avec le bâti existant sur la parcelle 272. La parcelle 292 considérée comme un fond de jardin n'a pas vocation à la constructibilité.	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
C	125	Le Baron	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	15	Le Berre	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	470	Le Berre A. Présidente de l'AHK, Le Hérisse, secrétaire de l'AHK	PAIMPOL	Kernoa	Rappel de l'objet de l'AHK créée en 2018 pour informer les habitants du quartier sur le projet. Inquiétude relative à l'OAP. Ne nie pas le besoin de réhabilitation des immeubles. Rappelle la vie de quartier (fêtes) et l'intérêt du parc pour les habitants non riverains (passage vers la côte). Rappel du Schéma directeur de requalification du secteur (avis favorable de la municipalité en 2022): démolition de 39 logements, circulation nouvelle, construction de 7 bâtiments à la place des arbres en alignements. Densité de 60logements/ha. 175 arbres menacés sur plus d'1 ha. Circulation automobile dans le quartier. Les logements ont besoin d'être réhabilités.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	404	Le Berre Pol	PAIMPOL	Kernoa	Projet ni social, ni écologique. Autres solutions alternatives existent.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	88	Le Bescond SCI Maritima	PAIMPOL	AC 184 396 397 331 332	Projet résidence ODALYS depuis 2018 décalé du fait de recours mais purgé PC OK mais Promo ouest Rennes a besoin de modifier Zone passée en Uj. Si le projet ne se fait pas souhaite garder la possibilité de construire.	Urbanisation/Constructibilité	Si la modification du PC n'est pas validée, avis favorable à la mise en place d'un zonage adapté à une résidence de même type pour accompagner le développement touristique en concertation avec la commune	Pour mieux tenir compte des projets et de l'occupation du sol des sites compatibles avec l'ambition politique, l'observation entraîne modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	42	Le Blais	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	646	Le Calvez Bernard	PAIMPOL	AT80	Demande d'information sur cette parcelle.	Autres	Demande d'information, ne nécessite pas de réponse.	Observation hors cadre du PLUi
D	647	Le Calvez Bernard	PAIMPOL	AT80	Doublon de D646		Doublon	Observation hors cadre du PLUi
D	239	Le Calvez Tony	PAIMPOL	B111, 110, 118, 112, 117	Une partie de ces terrains devient inconstructible alors qu'un permis d'aménager sur l'ensemble a été délivré en 2019. Puis un autre en novembre 2022 pour les 5 parcelles. Les maintenir constructibles. Arrêt bus. Dent creuse. PC déposé en 2019 mais refusé car attente PLUi depuis 3 maisons construites en 2022. Permis d'aménager en novembre 2022 projet 5 lots. Projet classé en A mais pas de sol ancienne carrière, dent creuse enclavée en zone constructible. Voudrait classement en zone constructible car n'a pas les moyens d'aménager rapidement	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable si des CU valides ou permis de construire pour des bâtiments existent; La CE se réfère au service instructeur	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	228	Le Chivis Prigent Stéphanie	PAIMPOL	162 AX 103	Classé en AU au PLU, jouxte un terrain urbanisé du hameau, un talus coupe le secteur agricole, . Pourquoi zonage NI? Demeurer en AU.	Urbanisation/zonage	Avis défavorable. Parcelle isolée, en discontinuité d'habitat et en ZH. Nécessite une protection environnementale.	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
D	116	Le Fevre	PAIMPOL	A648, 649	Doublon D94	Urbanisation/Constructibilité	DoublonD94	Aucune activité est identifiée sur le secteur.
C	84	Le Floch	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	545	Le Gall-hervé	PAIMPOL	GPA	Dysfonctionnement d'accès au dossier, corrigé.	Autres	Dysfonctionnement rapidement corrigé.	Les problèmes de consultation des documents du Plan Local d'Urbanisme intercommunal au cours de l'enquête publique ont été résolus dans un délai maximal de 24h. Les documents étaient mis à disposition du public sur le site internet de l'agglomération et le site du registre dématérialisé, ce qui a permis de rendre accessible le document en continu. Conformément à l'arrêt d'ouverture de l'enquête publique et l'avis d'enquête publique, les contributions formulées par courrier devaient être adressées au siège de l'agglomération à l'attention de la commission d'enquête publique. Les courriers remis en mairie ne sont donc pas recevables. L'enquête publique a été organisée conformément aux dispositions fixées par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme. La procédure d'enquête publique était décrite dans la pièce 0.0.1 « Déroulement de l'Enquête Publique ». Par ailleurs, le projet comprend un résumé non technique, compris dans le rapport de présentation, exposant le contexte législatif, présentant la démarche d'élaboration du PLUi et la composition du document afin de faciliter son appropriation.
D	107	LE GARZIC	PAIMPOL	AC152/184	architecte du projet Contestation classement UJ, pas conforme a permis dont il a obtenu validation partielle devant conseil d'état, mais sur lequel il a besoin de demander une modification pour pb de façade (crainte d'un refus)	Urbanisation/zonage	Cf C88	Pour mieux tenir compte des projets et de l'occupation du sol des sites compatibles avec l'ambition politique, l'observation entraine modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
D	222	LE GARZIC	PAIMPOL		DoublonCOMPLEMENT ARGUMENTATION D 102/ 107		Cf C88	Pour mieux tenir compte des projets et de l'occupation du sol des sites compatibles avec l'ambition politique, l'observation entraine modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	71	Le Goff Christiane	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. § Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	437	Le Goffic	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. § Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	158	LE GOUEFFEC	PAIMPOL	ZL59	IAU auparavant, proche hopital . demande maintien constructibilité	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable à une réflexion globale et concertée de la commune sur le devenir de ce secteur pavillonnaire de Malabry dans le cadre de ses choix d'urbanisation lors de l'évolution du PLUi. Proche de l'hôpital et des commerces, voire de la côte (Poulafret, anse de Beauport), son zonage agricole ne semble pas adapté aux pratiques culturelles actuelles et le risque de friches est à craindre.	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	455	Le Guen	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. § Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	553	Le Hegarat Guy	PAIMPOL	AE502	Veut que la parcelle classée en N soit constructible sur la partie S accès et garage existant sur AE502	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable l'enveloppe urbaine est cohérente et le classement en N est justifié	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	451	Le Hegarat Karine	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. § Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
C	23	Le Hegarat loic	PAIMPOL	ZL262	CFD75. Parcelle non arborée, non ZH, potager, dent creuse au milieu d'habitations. Proximité des réseaux; Entretien difficile habitant loin de Paimpol. Rique de friche.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Parcelle en triangle, de l'autre côté de la route. Hors de l'enveloppe urbaine de Paimpol.	Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal délimite les agglomérations et villages, des secteurs soumis à la Loi Littoral, en tenant compte des « espaces densément bâtis, structurés autour de réseaux de voiries ». Il est précisé que « des voies de dessertes intérieures et des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...) peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation [...] Les voies de transit ne constituent pas de ruptures de l'urbanisation dès lors : - Qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs contigus de part et d'autre de la voie ; - Ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des formes et volumes similaires. » A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal considère que les voies suivantes constituent une rupture de l'urbanisation : <input type="checkbox"/> Hent Kergemest à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Rue du Billiec à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Impasse du Ouipoure à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Rue de Boderny, rue Run Baelan à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Route de Kernévez à Plourivo. Dans ce cadre, la délimitation proposée se justifie.
D	75	Le Hegarat loic	PAIMPOL	ZL262	Parcelle à la limite du secteur urbanisé. Terrain en triangle proche de la route, réseaux, Justifier son classement hors du secteur urbanisé.	Urbanisation/Constructibilité	Doublon	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	662	Le Hérisse Catherine	PAIMPOL	Kernoa	Comparaison de l'OAP initiale et de l'évolution proposée par la mairie de Paimpol. Les qualités architecturales, urbaines et paysagères n'apparaissent pas (Max Querrien, architecte André Hauvespre, mail boisé,). Quartier construit sur une ZH à risque qui serait accentué par la densification. Quelle densité (minimale ou maximale, incluant les équipements), supérieure à toutes autres OAP? Prendre ensemble la densité et l'existence du parc qui représente un bel équilibre. Le gain en termes de logements est limité (39). Ne pas réduire le nombre actuel de logements sociaux. Les schémas d'aménagement insuffisants. Les chiffres incohérents. Aucun débat sur le devenir du parc de Kernoa qui n'est pas représenté (de même la prairie). Les schémas de circulation sont pas présentés dans l'OAP initiale. OAP modifiée: irriguer le centre du quartier par des cheminements doux qui ne correspondent à aucun besoin ni usage. Kernoa est dense et ne doit pas être encore plus densifié. Le parc doit être protégé. Le schéma de circulation est absurde; Les propositions de la mairie sont floues et trop rigides pour sous-tendre un débat démocratique.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. § Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	235	Le Hérisse Francis	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. § Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	586	Le Jeune Gwenaelle	PAIMPOL	PARCELLE 181	Division parcellaire cadastrale et bornage; Uhf et Ue (hôpital). Demande le même zonage sur l'unité foncière;	Urbanisation/zonage	Avis favorable.	Pour mieux tenir compte des projets et de l'occupation du sol des sites compatibles avec l'ambition politique, l'observation entraîne modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
C	100	Le Marchand	PAIMPOL	Kernoa	26/09/2022 avis favorable de la mairie pour destruction de 39 logements, plan de circulation nouveau et construction de 7 bâtiments. Avis défavorable au projet. Pas de destruction d'arbres.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. § Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	145	Le Meur	PAIMPOL	ZL 193, ZL 58	Avis favorable au classement de ZL 58 en A. (environnement et tranquillité). ZAC Malabry. Contraire à ce que pensent beaucoup sur le développement de l'urbanisation de ce quartier.	Urbanisation/zonage	Avis favorable à une réflexion globale et concertée de la commune sur le devenir de ce secteur pavillonnaire de Malabry dans le cadre de ses choix d'urbanisation lors de l'évolution du PLUi. Proche de l'hôpital et des commerces, voire de la côte (Poulafret, anse de Beauport), son zonage agricole ne semble pas adapté aux pratiques culturelles actuelles et le risque de friches est à craindre.	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
C	32	Le Moel	PAIMPOL	Kerguel AT 174	Raison du déclassement de 2AU en A. Engourée de maisons, proche du centre ville. Demande le maintien en constructible.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, hors de l'enveloppe urbaine, en discontinuité de l'urbanisation, milieu rural. ensemble de parcelles environnantes à vocation agricole. La remise en cause de l'enveloppe urbaine se semble pas se justifier	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés », notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
C	30	Le Roy	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. § Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	568	Le Roy Sandra	PAIMPOL	ZL7	Parcelle en A souhaite qu'elle devienne constructible. En tout ou partie.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. L'enveloppe urbaine semble en cohérence avec les critères retenus. Les choix d'extension urbaine n'ont pas retenu ce secteur.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	109	Le Seven	PAIMPOL	ZL57	Justification du déclassement de cette parcelle constructible au PLU ZAC de Malabry en zone agricole au PLUi. Engagement de vente à un aménageur.	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable à une réflexion globale et concertée de la commune sur le devenir de ce secteur pavillonnaire de Malabry dans le cadre de ses choix d'urbanisation lors de l'évolution du PLUi. Proche de l'hôpital et des commerces, voire de la côte (Poulafret, anse de Beauport), son zonage agricole ne semble pas adapté aux pratiques culturelles actuelles et le risque de friches est à craindre.	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	131	Le Seven	PAIMPOL	Z157	Complément D123 Zac Malabry	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable à une réflexion globale et concertée de la commune sur le devenir de ce secteur pavillonnaire de Malabry dans le cadre de ses choix d'urbanisation lors de l'évolution du PLUi. Proche de l'hôpital et des commerces, voire de la côte (Poulafret, anse de Beauport), son zonage agricole ne semble pas adapté aux pratiques culturelles actuelles et le risque de friches est à craindre.	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	122	Le Seven Thierry	PAIMPOL	ZL57	Doublon D109, D123 (même famille)		Avis favorable à une réflexion globale et concertée de la commune sur le devenir de ce secteur pavillonnaire de Malabry dans le cadre de ses choix d'urbanisation lors de l'évolution du PLUi. Proche de l'hôpital et des commerces, voire de la côte (Poulafret, anse de Beauport), son zonage agricole ne semble pas adapté aux pratiques culturelles actuelles et le risque de friches est à craindre.	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	123	Le Seven Marceline	PAIMPOL	ZL57	Justification du déclassement de cette parcelle constructible au PLU, ZAC de Malabry en zone agricole au PLUi. Engagement de vente à un aménageur.	Urbanisation/Constructibilité	cf D69	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	345	LE TUTOUR	PAIMPOL	ZH 269	Compléments à D 344, mentionne un projet de lotissement. Reprend le courrier adressé au président dxe GPA (cf D344) resté sans réponse, entouré d'habitations, enclavé, sans ouverture sur la mer. Construction récente à proximité. Projet de lotissement viabilisé destiné à la vente. Pour des jeunes couples.	Urbanisation/Constructibilité	cf D344	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	344	Le Tuteur Yannick	PAIMPOL	ZH269, Kerquestel	2500m2, dans un hameau. Arguments adressés au président de GPA pour justifier la demande de constructibilité. 3 lots.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Pas d'urbanisation nouvelle en milieu rural.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	409	Lefray Erwan	Paimpol	AT9	Revoir le passage du ruisseau non seulement sur AT9 mais aussi sur AT3 et AT10 pour préserver ces sources naturelles de toute construction. Présence aussi de sources souterraines comme constaté par un forage de la gendarmerie à l'occasion du projet Nexity.	Ressource en eau	Avis favorable Vérifier la protection de ce ruisseau et le bien fondé de cette demande au regard des enjeux environnementaux.	L'opération de prévu rue Pierre Loti pour vocation majeure d'accueillir un ouvrage GEMAPI pour la protection des biens et des personnes en lien avec les risques d'inondations et de submersion marine. Concernant la partie restante, une étude est en cours sur la façade littorale de Paimpol. Cette étude intègre dans son périmètre une réflexion sur le secteur n°7. Les conclusions de cette étude entraîneront une modification du Plan Local d'Urbanisme le cas échéant.
C	51	Lepaller Bernard	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAPH	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	55	Lermouland JP	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat
D	142	Les amis de Kernoa	PAIMPOL	Kernoa		OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat
D	143	Les amis de Kernoa	PAIMPOL	Kernoa		OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat
RPA	18	Letertre	PAIMPOL	AK 382	Donation faite à ses petits enfants pour y construire. Impôts fonciers en conséquence souhaitent que la parcelle reste constructible.	Urbanisation/Constructibilité	la commission ne peut se prononcer en l'absence d'identification correcte de la parcelle	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	77	Lozac'h	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	40	Mabilat-Prigent	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	637	Madoré Hervé	PAIMPOL	Kernoa	Sur la forme des OAP : peu d'orientations au regard des obligations du SCoT. Insuffisant pour informer la population lors d'une enquête publique. La commune a demandé des évolutions de lamoitié des OAP lors du CM de décembre 2022. Concernant Kernoa: Démolitions pour voirie/constructions pour densité de 60logts/ha (non justifié, nombreux logements vacants, friches, foncier public important) avec destruction du parc boisé (à classer), incohérence sur le nombre de logements sociaux. Ignorance des prescriptions du SCoT (PADD et DOO)concernant la préservation du végétal, de la biodiversité ordinaire en secteur bâti (conforter), développer la nature en ville et les modes doux, améliorer le cadre de vie et l'attractivité, préserver la TVB. Décline les différents point du PADD et du DOO (projets urbains cohérents et opérations d'ensemble, espaces de respiration entre les secteurs urbanisés, coupures d'urbanisation), le rapport dxe présentation initiale de l'environnement du SCoT. Décalage incroyable entre les intentions/recommandations/prescriptions des documents du SCoT et leur absence de prise en compte dans le PLUI.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
C	13	Mahé	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	14	Mahé	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	440	Mahé Thérèse	PAIMPOL	Kernoa	Ne pas abattre les arbres que l'ai vu grandir.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	616	Maire de Paimpol	PAIMPOL	ZE383 Kerazic	Ferme marine Arins'est développée sur cette parcelle faute de pouvoir intégrer une zone ostréicole. Pour sa pérennité prévoir un zonage Ny plutôt que Nry.	Urbanisation/zonage	Avis favorable à une réflexion sur un zonage adapté pour permettre la pérennité de l'entreprise tout en préservant l'espace remarquable	Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale et notamment l'application de la Loi Littoral (art L.121-23 du code de l'urbanisme), le site est identifié comme espace remarquable du domaine terrestre. Le déclassement de la zone « Nr » n'est envisageable.
D	617	Maire de Paimpol	PAIMPOL	AS17	Fond de jardn. Modifier le zonage de Ue en Uhd.	Urbanisation/zonage	Avis favorable en cohérence sur l'unité foncière	Pour mieux tenir compte des projets et de l'occupation du sol des sites compatibles avec l'ambition politique, l'observation entraîne modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
D	625	Maire de Paimpol	PAIMPOL	Kernoa	Rappel des orientations retenues: es voies traversant le quartier concernent exclusivement des liaisons douces (piétons et cycles). Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne traverse le parc paysager. Précisions sur certains éléments : - La densité de 60 logements/ha doit être modifiée. La densité projetée aujourd'hui est de l'ordre de 45 logements/ha. - Les constructions nouvelles auront une hauteur inférieure ou égale aux constructions existantes. - 80% des logements existants seront conservés et réhabilités. - La conception des espaces extérieurs sera guidée par la prise en compte des dimensions environnementales et paysagères.	OAP H	Avis favorable à cette évolution du projet actée par la commune. La CE l'intégrera dans ses conclusions et avis. L'OAP devra être modifiée dans ce sens dans le PLUi approuvé.	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	616	mairie	PAIMPOL		Pb de zonage pour l'évolution d'une activité ostréicole	Enjeux agricoles	Il sera demandé à GPA de faire un point sur les dispositions envisagées	Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale et notamment l'application de la Loi Littoral (art L.121-23 du code de l'urbanisme), le site est identifié comme espace remarquable du domaine terrestre. Le déclassement de la zone « Nr » n'est envisageable.

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	37	Marc	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	176	Marc	PAIMPOL	OAP2	Satisfait de cette opération.	OAP H	La CE prend note de cet avis sur l'OAP2.	Il est rappelé que les secteurs de projet doivent respecter les dispositions générales du règlement, notamment les dispositions portant sur les « éléments boisés paysagés ». Compte tenu des observations émises, il est proposé d'inscrire dans l'Orient d'Aménagement et de Programmation les éléments suivants : « Dans un quartier résidentiel, le site a pour vocation d'accroître l'offre de logements. Au vu du tissu homogène présent dans le secteur, une opération proposant une offre complémentaire (logements adaptés, résidences démontables, logements intergénérationnels, ...) est envisagée. Au vu de la localisation et du tissu architectural et paysager environnant, les aménagements doivent s'assurer du respect de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. L'aménagement du site doit permettre sa traversée piétonne ou motorisée. L'urbanisation de la zone peut se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre la réalisation de l'Orient d'Aménagement et de Programmation du secteur et de la centralité ».
C	73	Marie Sylvie	PAIMPOL	ZR290 (cf ZR291, ZR292) Chemin de la Croix aux outils	Conteste le déclassement 2AU au PLU, A au PLU. Même demande que Lamarre, Launay. (accessible, réseaux, terrain plat, n'empiète pas sur la Zone naturelle. Projet de construction de 50m2 de plein pied dans le respect de l'environnement. Photos.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Sans aucune continuité avec le secteur urbanisé. Les orientations du PLU i remettent en cause l'urbanisation filaire. Un zonage 2AU n'est pas une garantie de constructibilité.	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
C	21	Martinet	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
C	12	Marzin	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	34	Marzin	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	67	Mear	PAIMPOL		Ne pas couper les arbres	Environnement-Paysage ZH	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	67	Mear	PAIMPOL	Kernoa	2ème parc urbain paysagé et boisé de Paimpol. Schéma directeur de requalification du quartier +PLUi vont entrainer la suppression de 175 arbres. Avis défavorable au projet: densifier, réhabiliter, conserver les arbres, réviser le schéma de circulation. Concertation insuffisante.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	232	Monbellet, Decreus	PAIMPOL	Kernoa	Mêmes arguments + proximité de l'école, diversité de population, réussite urbaine, modernité encore aujourd'hui. Réhabilitation mais pas démolition. Pas une densité plus élevée.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	48	Monti	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	383	Morvan Christine	PAIMPOL	Kernoa	Demande préserver les arbres(classement espace naturel), revoir le schéma de circulation interne	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	382	Morvan Michel	PAIMPOL	Kernoa	Demande préserver les arbres(classement espace naturel), revoir le schéma de circulation interne	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	165	Moulinet	PAIMPOL	OAPn°7 rue P. Loti	Opposition à cette OAP: Jusque là, terrain non constructible, PPRI, montée des eaux,risque submersion, lâàm de la mer, terre cultivée. Contraire au PLUi: rénovation des habitations existantes. Positionnement du projet de logements? Dévaluation de ma propriété. Perte d'ensoleillement.	OAP H	Avis défavorable à cette OAP en raison de sa localisation sur une zone submersible relevant du PPRI, dans la bande des 100m et dans la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR). Elle apparaît contraire à l'orientation 22 du PADD: "limiter l'urbanisation linéaire du trait de côte". La CE recommande de revoir ce projet sans habitat.	L'opération de prévu rue Pierre Loti a pour vocation majeure d'accueillir un ouvrage GEMAPI pour la protection des biens et des personnes en lien avec les risques d'inondations et de submersion marine. Concernant la partie restante, une étude est en cours sur la façade littorale de Paimpol. Cette étude intègre dans son périmètre une réflexion sur le secteur n°7. Les conclusions de cette étude entraineront une modification du Plan Local d'Urbanisme le cas échéant.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	299	Naumann	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.Riverain. Aspect environnemental.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	300	Naumann	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.Riverain. Aspect environnemental.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	350	Naumann	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	351	Naumann	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.(double D350)	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	287	Pellouin J	PAIMPOL	ZS242	Souhaite pouvoir réunir les deux principaux bâtiments par un agrandissement inférieur à 20m2 situé sur la parcelle ZS242. Le PLU actuel ne me le permet pas puisque cette parcelle est en zone agricole	Urbanisation/Constructibilité &	Favorable pour 20M² préciser le règlement	Les dispositions réglementaires présentes dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté le 2 février 2023, prévoit la possibilité d'extension des constructions à vocation de « logement », en zone agricole ou naturelle, à hauteur de 30% de l'emprise au sol, ou de 50m² au plus favorable des deux possibilités, si la construction est compatible avec l'environnement proche et que l'extension ne crée pas de logement supplémentaire. Les possibilités d'extension dans les secteurs présentant de forts enjeux environnementaux (Na, Nr, ...) sont limitées à 10% de l'emprise au sol. Dans ce cadre, les observations émises ne nécessitent pas de modification du document. Pour rappel, les possibilités d'extension sont également soumises aux prescriptions existantes et aux servitudes d'utilité publique.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	160	Pepin Lehalleur	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. § Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	217	Petit L	Paimpol	AE29	Déjà déposition: parcelle en N avant réservée pour parking et promenade le long de la rivière En 2017 lors de l'achat projet abandonné. Projet vente partie Ouest dent creuse Ensemble du terrain en N à classer en touristique projet de création d'un jardin classé remarquable pour visites.	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable LA Ce demande à GPA quel zonage est adapté à ce projet intéressant et si aucune incompatibilité Avis favorable à une légère évolution de l'enveloppe urbaine si le bâtiment présent sur la parcelle correspond aux critères. Sinon discontinuité de l'urbanisation.	L'activité ne nécessite pas le classement en STECAL.
D	217	Petit Laurence et Lecardonnel	PAIMPOL	AE564,565,580,	Reclassement en Nc	Urbanisation/zonage	La CE demande de vérifier la conformité de l'enveloppe urbaine aux critères retenus dans le PLUi. Les parcelles 565 et 580 zonées en UHf ne portent pas de bâti. Vérifier la possibilité de réaliser le projet.	Les observations suivantes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine
D	217	Petit Laurence et Lecardonnel	PAIMPOL	AE581,217,46,500,34	Maintien à l'identique de ces parcelle qui sont constructibles avec contraintes PPRI. Déjà déposition: parcelle en N avant réservée pour parking et promenade le long de la rivière En 2017 lors de l'achat projet abandonné. Projet vente partie Ouest dent creuse Ensemble du terrain en N à classer en touristique projet de création d'un jardin classé remarquable pour visites.	Urbanisation/Constructibilité	Les parcelles du Domaine du Lezouen sont en zonage constructible, sous contraintes du PPRI.	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.
D	217	Petit Laurence et Lecardonnel	PAIMPOL	ER 22	supprimer l'ER	Urbanisation/ER	La CE demande de confirmer la suppression de cet ER.	L'activité ne nécessite pas le classement en STECAL
D	450	Pierre Angèle	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis défavorable à cet ER en zone résidentielle et en Espace Remarquable susceptible d'engendrer un accroissement de la fréquentation du secteur et de la circulation incompatible avec la voirie déjà inadaptée au flux actuel et de nuire à la qualité de vie des riverains. La CE recommande de prendre en compte les différents enjeux (humains, environnementaux, agricoles) et les nuisances (qualité de vie détériorée, surfréquentation, circulation difficile et pollution dans le bourg, nuisances sonores, insécurité de la voie, risque de camping sauvage), de supprimer le projet, et prévoir d'autres solutions d'accès et de parkings en amont du site.	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. § Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	475	Pierre Margaux	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis défavorable à cet ER en zone résidentielle et en Espace Remarquable susceptible d'engendrer un accroissement de la fréquentation du secteur et de la circulation incompatible avec la voirie déjà inadaptée au flux actuel et de nuire à la qualité de vie des riverains. La CE recommande de prendre en compte les différents enjeux (humains, environnementaux, agricoles) et les nuisances (qualité de vie détériorée, surfréquentation, circulation difficile et pollution dans le bourg, nuisances sonores, insécurité de la voie, risque de camping sauvage), de supprimer le projet, et prévoir d'autres solutions d'accès et de parkings en amont du site.	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. § Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	60	Pignon	PAIMPOL	Kernoa	Avis défavorable à cette OAP: limiter la densification, conserver et réhabiliter les logements, préserver le parc naturel. Pas ajouter de voies de circulation.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. § Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
C	86	Prévoist	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. § Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
C	85	Ragot	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. § Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	572	Ralon Gilles	PAIMPOL	AK269	Déclassement de Uca au PLU en A au PLUi. Demande sa constructibilité (une maison est en cours de construction sur la partie avant du terrain, un 23ème PC a été délivré en septembre 2022 pour la partie haute, Aucune activité agricole n'est donc possible.	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable. Revoir la cohérence de l'enveloppe urbaine sur la base de cette évolution du bâti.	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	52	Redon Juliette	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
C	124	Renault Odile	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
C	68	Riault	PAIMPOL	OAP Pierre Loti	Riverain du projet. Terrain agricole au PLU, inondable, donc inconstructible. Submergé par grandes marées. Contexte de montée des eaux. Construire un muret ne serait pas suffisant. Respect de la Loi littoral. Demande une autre affectation du terrain.	OAP H	Avis défavorable à cette OAP en raison de sa localisation sur une zone submersible relevant du PPRI, dans la bande des 100m et dans la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR). Elle apparaît contraire à l'orientation 22 du PADD: "limiter l'urbanisation linéaire du trait de côte". La CE recommande de revoir ce projet sans habitat.	L'opération de prévu rue Pierre Loti a pour vocation majeure d'accueillir un ouvrage GEMAPI pour la protection des biens et des personnes en lien avec les risques d'inondations et de submersion marine. Concernant la partie restante, une étude est en cours sur la façade littorale de Paimpol. Cette étude intègre dans son périmètre une réflexion sur le secteur n°7. Les conclusions de cette étude entraîneront une modification du Plan Local d'Urbanisme le cas échéant.
C	56	Riaux Claudine	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	69	Robert Le Seven	PAIMPOL	ZL57	Justification du déclassement de cette parcelle constructible au PLU ZAC de Malabry en zone agricole au PLUi. Engagement de vente à un aménageur.	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable à une réflexion globale et concertée de la commune sur le devenir de ce secteur pavillonnaire de Malabry dans le cadre de ses choix d'urbanisation lors de l'évolution du PLUi. Proche de l'hôpital et des commerces, voire de la côte (Poulafret, anse de Beauport), son zonage agricole ne semble pas adapté aux pratiques culturelles actuelles et le risque de friches est à craindre.	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation»). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	708	Roux Christian	PAIMPOL	ZM32 Kerano	Courrier joint n'existe pas.		La CE ne peut répondre en l'absence de courrier joint.	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	99	Ruget	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat
C	39	Sellier	PAIMPOL	Kernoa	Avis défavorable à ce projet d'abattage des arbres et de destruction des immeubles. En 2023: Ecologie+Economie. Projet inutile et insensé.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat
C	47	Sellier	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientat
D	587	SKY FALL REAL ESTATE (M. PRUD'HOMME)	PAIMPOL		DOUBLON D 575 (AVEC LA PIECE JOINTE)		Doublon D575	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	575	SKY FALL REAL ESTATE (M. PRUD'HOMME)	PAIMPOL	BB65	Ste Barbe : contestation classement cœur d'îlot en N	Urbanisation/zonage	Avis défavorable le classement en N résulte de la loi littoral manque de continuité dans l'urbanisation	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	641	Stroussel Nathalie	PAIMPOL	GPA	Problématique de la ressource en eau au regard de la consommation dans les gîtes avec piscines et jacuzzis. Quels ont les contraintes dx renouvellemnt de l'eau dans les gîtes? Préciser CERPA pour les jacuzzis. Mettre un compteur spécial pour les gîtes?	Ressource en eau	Vu problématique prise en compte mais PB des gites et jacuzzis pas de réglementation	Les objets mentionnés n'ont pas l'obligation d'apparaître lors d'une demande d'urbanisme. Dans ce cadre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne peut pas intégrer ces éléments.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	653	Tacon Axel	PAIMPOL	Kernoa	Opposition démolitions/reconstruction et destruction d'arbres (contraire au PADD) et à l'esprit social du quartier de 1960.	OAPH	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	157	Tartivel	PAIMPOL	AL 34, 35, 396	Bâtiment A, XXèmes, réaménagé en 1956, dégradé sur les plans AVAP. Bâtiment B, 1952, sans caractère; Pas visible de la rue. Classement des bâtiments en zone Uhf et les sols en Uhd. Demande un même zonage pour toutes les parcelles.	Urbanisation/zonage		Pour mieux tenir compte des projets et de l'occupation du sol des sites compatibles avec l'ambition politique, l'observation entraîne modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
D	447	Tourne François	PAIMPOL	Kernoa	Opposé à la destruction de logements et des arbres.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	614	Trehin Rémi	PAIMPOL	Kernoa	Père d'élève allant à l'Ecole de Kernoa, qualité de vie, Densification et démolition/reconstruction inappropriées. Chantier néfaste avec nuisances sur une longue période;	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	237	Truffault Christophe, Chimot Liliane	PAIMPOL	Kernoa	Intérêt de Kernoa: identité, authenticité, architecture, verdure. Ne pas augmenter la densité. Ne pas enlever les espaces verts. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	33	Ulliac	PAIMPOL	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. § Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
C	38	Valente	PAIMPOL	Kernoa	Retraitée bénévole au CLAS. Nombreux échanges avec les habitants de Kernoa et les associations amies. Ensemble architectural accueillant, immeubles de hauteur raisonnable, implantation organisée dans un grand espace vert. Harmonie entre le bâti et son environnement ('espace de jeux, bancs pour échanges entre parents). Belle réalisation prenant en considération des personnes à revenus limités aussi dignement que les autres habitants de la ville. Revoir le projet au vu des dernières données climatiques et écologiques: laisser les arbres, réhabiliter l'existant, limiter le bâti nouveau. Quartier historique prioriser la dignité humaine sur le profit mercantile.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. § Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	45	Verrel	PAIMPOL	AM14 Kéryty	Terrain (verger) éloigné de ma résidence, sans abri. Demande en 2011 d'une déclaration préalable à travaux, zone entourée de bâti espacé de moins de 50m. Refus (sec teur non urbanisé). En 2018 injonction d'entretien de la parcelle. (situé à moins de 50m d'un bâti). Mon terrain est classé en N. Demande de reclassement en U (urbanisation déjà diffuse) pour ne pas laisser cette parcelle en friche.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Pas de déclassement entre PLU et PLUi (N). La rue du Billec constitue une coupure d'urbanisation.	Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal délimite les agglomérations et villages, des secteurs soumis à la Loi Littoral, en tenant compte des « espaces densément bâtis, structurés autour de réseaux de voiries ». Il est précisé que « des voies de dessertes intérieures et des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...) peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation [...] Les voies de transit ne constituent pas de ruptures de l'urbanisation dès lors : - Qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs contigus de part et d'autre de la voie ; - Ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des formes et volumes similaires. » A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal considère que les voies suivantes constituent une rupture de l'urbanisation : <input type="checkbox"/> Hent Kergemest à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Rue du Billec à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Impasse du Ouipoure à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Rue de Boderny, rue Run Baclan à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Route de Kernévez à Plourivo. Dans ce cadre, la délimitation proposée se justifie.
D	45	Verrel	PAIMPOL	AM14 Kéryty	Terrain (verger) éloigné de ma résidence, sans abri. Demande en 2011 d'une déclaration préalable à travaux, zone entourée de bâti espacé de moins de 50m. Refus (sec teur non urbanisé). En 2018 injonction d'entretien de la parcelle. (situé à moins de 50m d'un bâti). Mon terrain est classé en N. Demande de reclassement en U (urbanisation déjà diffuse) pour ne pas laisser cette parcelle en friche.	Urbanisation/Constructibilité	Doubleton.	

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
Rpa	4	Vieux Amory	Paimpol	Loguivy	Maintenir le chemin piétonnier Le Port- Laz Roche Tonnerre pour rejoindre la plage du Ouern.	Mobilité déplacements	Avis favorable.	<p>En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ».</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération :</p> <p>Les agglomérations de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéryty au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <p>Les villages de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <p>Les secteurs déjà urbanisés de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>
D	115	Anonyme	PEDERNEC		OAP rue du Ruchant en 2AUhd : réduire le projet à la partie sud car ZH en partie nord+ dénivelé + talus protégé. de plus accès à revoir "	OAP H	concerne l'OAP 3, prévue en densification à moyen/long terme . Avis favorable : les orientations d'aménagement seront à compléter afin de préciser l'insertion urbaine et environnementale du projet. "	Compte tenu de l'évolution des aménagements du site, les accès vont être réétudiés. Le schéma des nouveaux tiendra compte des talus et haies identifiés.
D	121	Duquesne	PEDERNEC	F1645, 194, 195	Demande de changement de destination pour nos 3 crèches laissées à l'abandon (surface totale 18m*4,60 soit 84 m2 emprise au sol). Pas d'exploitation agricole à proximité. Bord de route facilitant l'accès aux réseaux. Photos. Demande déjà formulée en 2021.	Urbanisation/CD	Avis favorable. Le bâtiment en pierre n'apparaît pas comme une ruine. Emprise correspond au critère. Pas de siège agricole à proximité. Réseaux à insérer.	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
D	132	Duquesne	PEDERNEC	F1646, 194	Complément D121	Urbanisation/CD	Cf réponse à D122	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
D	352	LE GUILLOU	PEDERNEC	A 1140	Accès en fond de parcelle sur chemin communal. Cette partie de parcelle est classée en A au projet, voudrait retour en zone U. Signalent plusieurs constructions récentes qui sont desservies par ce chemin.	Urbanisation/zonage	Avis favorable la demande semble pouvoir être satisfaite, surtout au vu des dernières constructions accordées	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	223	LE GUILLOU / MIRALLAS	PEDERNEC	A 496	Terran avec maison classé en N. juge zonage pas adapté. A fait plusieurs signalements avant début enquête	Urbanisation/zonage	classement hors zone urbaine, donc en A, justifié	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
D	339	Le Roux Martial	PEDERNEC	A01	Conteste le classement des "éléments de paysage". Boisement en mauvais état. Problème de sécurité.	Urbanisation/zonage	La CE demande une vérification terrain du bien fondé de la requête.	Après confirmation de l'absence d'éléments paysagers remarquables, les éléments protégés sont supprimés ou confirmés.
D	295	MAIRE	PEDERNEC		A passer en zone artisanale	Urbanisation/Economie	les deux parcelles sont déjà en zone Uyi, ce qui semble adapté à la demande	<p>Les dispositions réglementaires portant sur les linéaires commerciaux ont été identifiés par les communes. Cet outil s'applique par conséquent de manière hétérogène sur l'ensemble du territoire. Les rez-de-chaussée identifiés peuvent être soit des commerces en activité ou des locaux commerciaux vacants.</p> <p>Afin de clarifier la règle qui s'applique pour l'implantation d'activités relevant de la destination et sous-destination « commerce et activités de services », il pourrait être indiqué les activités autorisées au sein des périmètres de protection ou de préservation des centralités et en dehors de ces derniers, sous réserves des dispositions prévues à l'article 12 des dispositions générales. Au sein des périmètres de protection de préservation des centralités l'implantation des commerces n'est pas soumise à une règle d'emprise, il en est de même pour l'extension des commerces existant. »</p> <p>Le SCoT impose la définition d'un périmètre de centralité sur l'ensemble des communes. En application de cette disposition, la demande de définition d'un périmètre de centralité commerciale sur Bégard, la demande d'intégration de la parcelle AX169 et les parcelles AE295, AE368, AX57 et AX58 sur la commune de Paimpol sont retenues. En revanche, les demandes de suppression du périmètre de centralité commerciale exprimée par la commune de Pédernec et des parcelles AC332, AC396, AC397, AC184, AC331, AC400, AC152, AC328, AC327, AC156, AC329 et AC402 sur la commune de Paimpol ne peuvent être retenues.</p> <p>Les communes de Guingamp, Pédernec sollicitent la création d'un linéaire commercial sur l'ensemble des commerces existants au sein du centre-bourg ou sur une liste de rues. Les demandes ne précisent pas les parcelles concernées. Elles ne peuvent pas être retenues.</p> <p>La commune de Bégard sollicite une actualisation des linéaires commerciaux interdisant le changement de destination. Ces demandes sont retenues.</p> <p>La commune de Callac demande d'étendre le linéaire commercial au 1er étage. Cette évolution a été débattue en Comité de pilotage avant l'arrêt de projet, il est proposé de ne pas retenir la demande.</p> <p>Il appartient au PLU de définir les critères de délimitation du périmètre de protection ou préservation de la centralité. Les périmètres de centralité sont délimités en fonction de la densité d'habitation, de l'ancienneté du bâti, des équipements et services, des commerces existants et des aménagements présents sur le territoire. Le périmètre n'a pas vocation à permettre le développement de commerces dans les zones exclusivement résidentielles. La demande de la Commune de Plouézec portant sur l'ajout de terrains constructibles, à proximité immédiate du bourg, au sein du périmètre n'est pas retenue.</p>
D	295	MAIRE	PEDERNEC		Demande suppression du périmètre de centralité mais maintien de l'interdiction de transformer les commerces existants en logement	Urbanisation/zonage	avis défavorable : conformément aux objectifs du SCOT, chaque boug a été doté d'un périmètre de préservation ou de protection de la centralité commerciale.	Les observations suivantes ne nécessitent pas de retour particulier, le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant déjà favorablement aux observations émises.
D	434	MAIRE	PEDERNEC	A 1140	avis favorable du maire sur la demande (D 352)	Urbanisation/zonage	voir D 352	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	296	Mairie	PEDERNEC		DOUBLON D 295		DOUBLON D 295	VOIR DEMANDE D295
D	297	Mairie	PEDERNEC		DOUBLON D 295		DOUBLON D 295	VOIR DEMANDE D295

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	295	MAIRie	PEDERNEC	ZI 67/69	Demande de révision générale des OAP/1AU/2AU	Urbanisation/zonage	avis favorable : le classement dans le temps des OAP pourrait être revu en fonction de la capacité des réseaux à desservir les nouvelles constructions. Le classement en 2AU présente l'intérêt de nécessiter une justification de l'ouverture à l'urbanisation en fonction des besoins en logements restants insatisfaits, ou de la mise en évidence de blocages opérationnels ou fonciers sur les autres opérations envisagées au projet.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	98	Ollivier Jean	PEDERNEC	ZE 17 et 18 Kerilut	Terrain contigu au lotissement dans le prolongement de ma maison. Réseaux. Pour constructibilité familiale.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Zonage A justifié. Pas de constructibilité nouvelle dans les hameaux.	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	161	VEY	PEDERNEC		sur route communale hent Guer Bran auraient souhaité faire deux grandes extensions (43 +24 M²) : pb extensions limitées par règlement	Règlement	Avis défavorable le règlement de la zone A autorise des extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol ou de 50 m² (au plus favorable des 2), et la création d'une annexe dans la limite de 40 m² Pas de dérogation prévue	Les dispositions règlementaires présentes dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté le 2 février 2023, prévoit la possibilité d'extension des constructions à vocation de « logement », en zone agricole ou naturelle, à hauteur de 30% de l'emprise au sol, ou de 50m² au plus favorable des deux possibilités, si la construction est compatible avec l'environnement proche et que l'extension ne crée pas de logement supplémentaire. Les possibilités d'extension dans les secteurs présentant de forts enjeux environnementaux (Na, Nr, ...) sont limitées à 10% de l'emprise au sol. Dans ce cadre, les observations émises ne nécessitent pas de modification du document. Pour rappel, les possibilités d'extension sont également soumises aux prescriptions existantes et aux servitudes d'utilité publique.
D	162	VEY	PEDERNEC		Doublon D161		Doublon D161	Les dispositions règlementaires présentes dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté le 2 février 2023, prévoit la possibilité d'extension des constructions à vocation de « logement », en zone agricole ou naturelle, à hauteur de 30% de l'emprise au sol, ou de 50m² au plus favorable des deux possibilités, si la construction est compatible avec l'environnement proche et que l'extension ne crée pas de logement supplémentaire. Les possibilités d'extension dans les secteurs présentant de forts enjeux environnementaux (Na, Nr, ...) sont limitées à 10% de l'emprise au sol. Dans ce cadre, les observations émises ne nécessitent pas de modification du document. Pour rappel, les possibilités d'extension sont également soumises aux prescriptions existantes et aux servitudes d'utilité publique.
D	436	Bellot Consorts	PLEHEDEL	A695, 697, 693 (venelle de Kérislis)	Opposition à l'OAP 1 venelle de Kerilis (extension et étalement urbain sur 5845m2, actuellement exploitée, gard ensemble naturel et agricole; à l'encontre de l'objectif 2 du SCoT, densification prioritaire et du PADD maîtriser l'artificialisation des sols sobriété foncière; urbanisation en rupture avec l'existant (secteur enclavé, conflits d'usage et nuisances, accessibilité difficile; il y a d'autres solutions alternatives à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (nombreuses parcelles disponibles, à proximité des axes routiers, à densifier). Illégalité de l'OAP est incontestable	OAP H	Avis favorable à la localisation de l'OAP1. Il n'apparaît pas de parcelles agricoles au coeur du secteur urbanisé susceptible de densifier l'enveloppe urbaine. Ce secteur à proximité du centre bourg paraît justifié pour une urbanisation habitat (15 logements) dans une commune qui connaît une croissance démographique de 0,44% par an entre 2013 et 2019). La CE demande de prendre en compte les enjeux agricoles induits par cette urbanisation si les parcelles sont exploitées.	Il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme vise notamment à redynamiser les centralités (centre-bourg et centre-ville) en programmant des secteurs de développement à proximité de ceux-ci, tout en préservant les terrains naturels et agricoles. Au vu des dynamiques passées de la commune de Pléhédel et de la situation du terrain, le secteur de l'Orient d'Aménagement et de Programmation n°1 répond aux objectifs du document.
D	458	Bellot Consorts	PLEHEDEL	A695, 697, 693 (venelle de Kérislis)	Doublon D436		Doublon D436	Il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme vise notamment à redynamiser les centralités (centre-bourg et centre-ville) en programmant des secteurs de développement à proximité de ceux-ci, tout en préservant les terrains naturels et agricoles. Au vu des dynamiques passées de la commune de Pléhédel et de la situation du terrain, le secteur de l'Orient d'Aménagement et de Programmation n°1 répond aux objectifs du document.
D	206	Delaet Yannick	PLEHEDEL	B917,	intégralement en U actuellement. Contestation découpage du zonage sur parcelles 917/918 contestation tramage "élem de paysage" sur 916/917	Environnement-Paysage ZH	avis favorable pour la parcelle B917, qui n'est que pour env 1/4 de sa superficie en N, (env 1000 m² à réintégrer en U) sans aucun élément de paysage à protéger. cela alignerait la limite constructible avec la limite fixée à l'ouest, notamment sur OAP 1	Après confirmation de la présence d'éléments paysagers remarquables, les éléments protégés sont conservés. Pour rappel, certains espaces sont identifiés comme des landes ou tourbières remarquables nécessitant une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
D	206	Delaet Yannick	PLEHEDEL	B918	Parcelles constructibles au PLU. Au PLU: B918 (élément de paysage sur l'Est des parcelles, non justifié); Partie importante des 2 parcelles en N (sans justification, fonds de jardin). Deux zonages différents sur une même parcelle. Parcelles proches du coeur du bourg, à maintenir en constructible pour densifier le bourg (objectif du PLU). Parcelles non concernées par la ZH. Lettre de soutien du maire.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable a présence de l'élément de paysage doit être vérifié, sinon reclassement en A de la partie de parcelle concernée. la parcelle B 918, au 3/4 en zone N. le reclassement en U induirait une forte augmentation de l'enveloppe urbaine, de plus de 3 000 m²	Les grandes propriétés en bordure d'enveloppe urbaine ont fait l'objet d'une subdivision foncière pour mieux tenir compte de l'occupation du sol. La partie la plus proche de la route est rattachée à l'enveloppe urbaine tandis que la partie arrière est assimilée à la zone agricole ou naturelle. Cette subdivision a pour objectif de préserver des fonds de jardins de toutes constructions et ainsi garantir un espace de transition entre zone urbaine et zone agricole ou naturelle. Dans ce cadre, Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite maintenir le découpage prévu.
D	240	Le Malefan	PLEHEDEL	1051, 1054	Demande constructibilité, jouxte des habitations, peut permettre 2 à 3 maisons;	Urbanisation/Constructibilité		Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	264	Maire de Pléhédel	PLEHEDEL	B1051, 1054	Soutien à la demande de Mr Malefan pour étendre l'enveloppe urbaine afin de permettre 2 nouvelles constructions.	Urbanisation/Constructibilité	Cf observation Malefan à identifier	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	632	mairie+ SCI DE BOIGELIN	PLEHEDEL		Doublon D630		Doublon	Au vu de la situation géographique, de la consommation effective des parcelles citées et de la vocation du futur projet, le projet sera intégré dans le Plan Local d'Urbanisme.
D	652	mairie+ SCI DE BOIGELIN	PLEHEDEL		Doublon D630		Doublon D630	Au vu de la situation géographique, de la consommation effective des parcelles citées et de la vocation du futur projet, le projet sera intégré dans le Plan Local d'Urbanisme.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	630	mairie+ SCI DE BOIGELIN	PLEHEDEL	A750/1017/752/993	Projet de pôle médical. Centre bourg. Dent creuse dans l'enveloppe bâtie. Classement en A ne permet pas la réalisation du projet. Demande classement U.	Urbanisation/Constructibilité	avis favorable à la structuration de ce cœur d'îlot au travers d'une OAP	Au vu de la situation géographique, de la consommation effective des parcelles citées et de la vocation du futur projet, le projet sera intégré dans le Plan Local d'Urbanisme.
D	340	Petat Emmanuel	PLEHEDEL	CO276	1400m2 en bord de route, constructible au PLU, non constructible au PLUi. Entourée d'habitations, proche du bourg et à proximité d'infrastructures. Réseaux. Pas propice à une exploitation agricole.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, pas de constructibilité nouvelle en milieu rural.	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	630	SCI de Boisgeline	PLEHEDEL	D1105,	Projet de caserne. Classement AUcr au PLU, Parcellement agricole au PLUi. Classement global en U nécessaire pour le projet caserne	Urbanisation/Constructibilité	avis favorable à la structuration de ce cœur d'îlot au travers d'une OAP	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	630	SCI de Boisgeline	PLEHEDEL	Golf de Boisgeline	Revoir le zonage du golf. Ne prend en compte ni l'existant ni l'ensemble des zones concernées. Ne reprend pas l'ensemble du terrain d'assiette de l'activité (en partie Ns, en partie Na. Inclure l'ensemble de l'assiette en Ns. Une partie (hachurée rouge) est éligible à un STECAL Demande .	Urbanisation/zonage	Projet à préciser Un projet de golf est intéressant pour l'attractivité du territoire mais dans analyser au préalable les enjeux environnementaux	Pas de modification. Les parcelles C341, C347, C348, C520, C641 ne présentant pas les caractéristiques dédiées à l'activité sportive.
D	632	SCI de Boisgeline	PLEHEDEL		Doublon de D630.		Doublon	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	652	SCI de Boisgeline	PLEHEDEL	Doublon D632	doublon D632		doublon D632	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
C	81	CMGO	PLESIDY	B552, 558,880,91 5,917	Situées en N. Démarche de fermeture de la carrière. Projet de photovoltaïque (EP réalisée) .	Urbanisation/zonage	Avis favorable au projet PhotoVoltaire sous réserve d'un classement adapté	Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale et du Plan Climat Air-Énergie Territorial. A ce titre, les observations émises, assimilées à une ancienne carrière ou un secteurs d'Informations sur les Sols, peut être intégrée.
D	405	Coic	PLESIDY		Habitent rue St Pierre à proximité OAP 3. PB propriété sur ruisseau et fontaine-lavoir voisin. Craignent que les 3 nouvelles constructions à venir n'aggravent la situation Demandent sécurisation des circulations piétons vers le collège (trottoirs, ralentisseurs) se demandent s'il a été tenu compte des logements vacants sur la commune et si leur réhabilitation est prévue	OAP H	La CE recommande dans ses conclusions que toute ouverture à l'urbanisation soit conditionnée par les conditions de gestion des eaux et d'assainissement.	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	405	Coic Piala	PLESIDY		Mauvais écoulement du pluvial le long de la fontaine lavoir	Environnement-Paysage ZH	Ces problèmes sont à voir avec la commune	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour ambition de permettre la sécurisation des collégiens et la construction de trois logements, tout en prenant compte des éléments paysagers existants.
D	405	Coic Piala	PLESIDY		Il existe des logements vacants pourquoi créer le secteur 3	Urbanisation/Habitat	Dans le PLUi La création des logements nouveaux prend en compte l'existence des logements vacants	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour ambition de permettre la sécurisation des collégiens et la construction de trois logements, tout en prenant compte des éléments paysagers existants.
D	405	Coic Piala	PLESIDY		Manque de sécurité des piétons entre le collège et le centre bourg	Mobilité- Déplacements	A voir Favorable voir si cheminement piéton potentiel	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour ambition de permettre la sécurisation des collégiens et la construction de trois logements, tout en prenant compte des éléments paysagers existants.
D	672	Total énergie Renouvelables	PLESIDY		ancienne carrière du Sullé, sur les communes de Plesidy et Saint-Adrien. Parcelles classées en N. Il nous semblerait pertinent qu'il soit classé en Nc.	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale et du Plan Climat Air-Énergie Territorial. A ce titre, les observations émises, assimilées à une ancienne carrière ou un secteurs d'Informations sur les Sols, peut être intégrée.
C	122	Hamonou D	PLEOZAL	F606	Propriétaire de 9 ha de bois avec bâtiment four à chaux inscrit à l'inventaire actuel Nlh projet Nr zone Natura 2000 a créé un chemin de 3,5km projet rénovation maison gardien en habitation et création café 22m² car sur le GR. Réunion avec GPA le 18/10/22 demande RDV avec le service patrimoine sur parcelle N°39 un talus qui existait en continuité de l'existant vers le sud a été enlevé entraînant des coulées de boue vers l'ouest à refaire	STECAL	Avis favorable projet à étudier qui semble cohérent avec la mise en place d'un STECAL au regard de l'intérêt touristique et patrimonial . En NR, un avis de la commission des sites sera nécessaire (CDNPS) en plus de la CDPENAF. La création du STECAL sera proablement à négocier dans le cadre d'une modification du PLUi	Les demandes sont incomplètes et ne peuvent être traitées (photo manquante, absence de localisation, autre).

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	150	HAMONOU Daniel	PLOEZAL	F606	Demande la possibilité de changement de destination	Urbanisation/CD	La CE ne dispose pas d'éléments suffisants pour se prononcer.	Les demandes sont incomplètes et ne peuvent être traitées (photo manquante, absence de localisation, autre).
D	342	Henry J	PLOEZAL	C1259 1261	Terrain en indivision OAP1 et 3 à proximité dent creuse au milieu des maisons ferme au N rester à 100m	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable à une constructibilité partielle, le périmètre de l'enveloppe urbaine ne semble pas respecter les critères. Une ferme est existante rester à 100m	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	215	LE GUERN	PLOEZAL	A130	Actuellement en 2AU, prévu en A (oralement, signale éléments de paysage injustifié et qu'ils sont propriétaires du terrain voisin : A131)	Urbanisation/Constructibilité	avis défavorable, parcelle de plus de 3 000 m² située hors enveloppe urbaine, classement en A justifié"	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	104	Le Guern T	PLOEZAL	ZW 54 55 56	Demande STECAL pour entreprise de bâtiment de 350m² sur 1ha projet extension pour location après retraite plusieurs bâtiments vu avec le maire	STECAL	Avis favorable pour le classement en STECAL des bâtiments existants et des emprises exploitées par cette entreprise de BTP. Avis défavorable pour un STECAL pour de nouvelles activités non encore existantes. Les créations et modifications de STECAL sont possibles ultérieurement par voie de modification du PLUI, pour des projets justifiés, ne trouvant pas leur place en zone d'activités	Le projet manque de précision. Un classement en STECAL ne semble pas approprié.
C	19	LE ROY	PLOEZAL	ZO 97	voir aussi autres parcelles constituant l'accès 48 rue de Briantel en 1AU auparavant (avaient aussi évoqué même demande sur ZO 96, mais pas mentionnée sur ce courrier)	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable : urbanisation linéaire en sortie de bourg, bande constructible limitée au constructions et parcelles sur alignement.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	65	Lechevert J	PLOEZAL	BC104	Mettre a minima la partie haute en constructible car dent creuse	Urbanisation/Constructibilité	A voir partieN. Défavorable d'après la photo jointe pour le reste	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	303	Maire Ploezal	PLOEZAL		Différents courriers adressés pae le maire.	Autres	Courriers vus de manière séparée	A130, A1199, C760, C1291 : Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises. C1261, C1259 : Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	303	Maire Ploezal	PLOEZAL	Parcelles non définies mais cartographiées	Revoir l'enveloppe urbaine en intégrant 3 parcelle.	Urbanisation/Constructibilité	La CE demande de vérifier la cohérence de l'enveloppe urbaine sur ces parcelles en fonction des critères établis dans le PLUI.	Compte tenu des objectifs de réduction de la consommation foncière, des opérations d'extension programmées, du potentiel mobilisable et de l'objectif de reconquête des logements vacants, l'extension de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 n'est pas retenue pour une surface de plus de 7500m².
D	303	Maire Ploezal	PLOEZAL	Place Crenn	Demande de STECAL pour 2 entreprises installées dans un secteur agricole et qui ne pourraient se développer. (garage de réparation et un brocanteur)	Urbanisation/STECAL	Avis favorable pour le développement d'activités existantes sur un projet précis et justifié et une emprise limitée.	A130, A1199, C760, C1291 : Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises. C1261, C1259 : Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	303	Maire Ploezal	PLOEZAL		Revoir le périmètre de l'OAP3 pour couvrir le secteur 1AUB du PLU en cours	OAP H	La CE demande de vérifier si cette évolution du périmètre est compatible avec les droits à construire de la commune	MONJARRET : Maintien du STECAL LE GUERN : Le projet manque de précision. Un classement en STECAL ne semble pas approprié.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	95	Omnès	PLOEZAL	ZY116	Déclassement en A. Demande de constructibilité pour réaliser un garage de 40m2	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. La parcelle n'était pas constructible dans le document d'urbanisme actuel (A). En zone A il est possible de construire une extension de 50 m2 ou une annexe par construction principale de 40m2. A vérifier l'existence d'un bâti sur la parcelle.	<p>En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ».</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéryty au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>
D	92	Adloff	PLOUBAZL ANEC	AC139. Loguivy de la mer	Justifier l'eR 4. Parking. Risque de surfréquentation et saturation de la circulation;	Urbanisation/ER	Avis défavorable à cet ER en zone résidentielle et en Espace Remarquable susceptible d'engendrer un accroissement de la fréquentation du secteur et de la circulation incompatible avec la voirie déjà inadaptée au flux actuel et de nuire à la qualité de vie des riverains. La CE recommande de prendre en compte les différents enjeux (humains, environnementaux, agricoles) et les nuisances (qualité de vie détériorée, surfréquentation, circulation difficile et pollution dans le bourg, nuisances sonores, insécurité de la voie, risque de camping sauvage), de supprimer le projet, et prévoir d'autres solutions d'accès et de parkings en amont du site.	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.
D	149	ANONYME	PLOUBAZL ANEC		pb efficace du PLUi sur des coups partis : (piscine) : délation défaut d'affichage + PB déversement d'eaux traitées dans le ruisseau (suspicion) Délation stationnement mobil home	Autres	Questionnement hors champs de l'enquête	Observation hors cadre du PLUi
D	305	Anonyme	PLOUBAZL ANEC	AK26, 27	Opposition au déclassement des PC ont été accordés les 7 février et 13 mars 2023.	Urbanisation/Constructibilité		Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	386	Anonyme	PLOUBAZL ANEC	Parking plage du roc'hir	Opposé à ce projet sur Loguivy. Engorgement de visiteurs. Nuisances. Le bourg n'est pas adapté à cette fréquentation. Va engendrer une sur fréquentation.	Urbanisation/ER	Avis défavorable à cet ER en zone résidentielle et en Espace Remarquable susceptible d'engendrer un accroissement de la fréquentation du secteur et de la circulation incompatible avec la voirie déjà inadaptée au flux actuel et de nuire à la qualité de vie des riverains. La CE recommande de prendre en compte les différents enjeux (humains, environnementaux, agricoles) et les nuisances (qualité de vie détériorée, surfréquentation, circulation difficile et pollution dans le bourg, nuisances sonores, insécurité de la voie, risque de camping sauvage), de supprimer le projet, et prévoir d'autres solutions d'accès et de parkings en amont du site.	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.
D	524	Anonyme	PLOUBAZL ANEC	AP383	Demande que la parcelle puisse être en partie constructible dans le prolongement de la parcelle AP 382 et qu'un accès soit possible par la parcelle AP 229 car actuellement seule une servitude de passage par la parcelle AP 117 dessert le terrain AP 382.	Urbanisation/Constructibilité	Défavorable urbanisation non justifiée	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	538	Anonyme	PLOUBAZL ANEC	ER4 Loguivy	Opposition au projet	Urbanisation/ER	Avis défavorable à cet ER en zone résidentielle et en Espace Remarquable susceptible d'engendrer un accroissement de la fréquentation du secteur et de la circulation incompatible avec la voirie déjà inadaptée au flux actuel et de nuire à la qualité de vie des riverains. La CE recommande de prendre en compte les différents enjeux (humains, environnementaux, agricoles) et les nuisances (qualité de vie détériorée, surfréquentation, circulation difficile et pollution dans le bourg, nuisances sonores, insécurité de la voie, risque de camping sauvage), de supprimer le projet, et prévoir d'autres solutions d'accès et de parkings en amont du site.	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	429	Avril M. Française	PLOUBAZL ANEC		Correction dans le projet du PLUi sur Ploubazlanec. Concernant la désinscription (vue sur Bréhat). Cartographie et justificatifs.	Avis global PLUi	Vérifier la justification de la désinscription.	<p>En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ».</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération :</p> <p>Les agglomérations de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéryty au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézenec. <p>Les villages de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézenec. <p>Les secteurs déjà urbanisés de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>
D	579	Avril M. Française	PLOUBAZL ANEC		Doublon Compléments à une observation précédente (donation, décès)		Doublon D429	L'observation ne nécessite pas de retour particulier
D	449	Baines Bernard	PLOUBAZL ANEC	Parking plage du roc'hir	Ce parking (ER) proposé car l'existant est saturé. Extension sur parcelle agricole; Préférer une navette électrique l'été/un parking de déléstage d'où partirait cette navette, le parc auto ira en diminuant. Lieu où le contôle social est loindre (risque d'insécurité).	Urbanisation/ER	Avis défavorable à cet ER en zone résidentielle et en Espace Remarquable susceptible d'engendrer un accroissement de la fréquentation du secteur et de la circulation incompatible avec la voirie déjà inadaptée au flux actuel et de nuire à la qualité de vie des riverains. La CE recommande de prendre en compte les différents enjeux (humains, environnementaux, agricoles) et les nuisances (qualité de vie détériorée, surfréquentation, circulation difficile et pollution dans le bourg, nuisances sonores, insécurité de la voie, risque de camping sauvage), de supprimer le projet, et prévoir d'autres solutions d'accès et de parkings en amont du site.	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.
D	552	Bazin Anne-Marie	PLOUBAZL ANEC	ER4 Loguivy	Opposition au parking. Nuisances (circulation, sécurité jour et nuit, pollution, dégradation du champ situé à proximité).	Urbanisation/ER	Avis défavorable à cet ER en zone résidentielle et en Espace Remarquable susceptible d'engendrer un accroissement de la fréquentation du secteur et de la circulation incompatible avec la voirie déjà inadaptée au flux actuel et de nuire à la qualité de vie des riverains. La CE recommande de prendre en compte les différents enjeux (humains, environnementaux, agricoles) et les nuisances (qualité de vie détériorée, surfréquentation, circulation difficile et pollution dans le bourg, nuisances sonores, insécurité de la voie, risque de camping sauvage), de supprimer le projet, et prévoir d'autres solutions d'accès et de parkings en amont du site.	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.
D	426	Biasco Charles et Laurence	PLOUBAZL ANEC		Manque le courrier. Non joint dans le mail.		La CE ne peut répondre, demande non précisée.	Les observations émises ne nécessitent pas de réponse particulière dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ou ne permettent pas la localisation des demandes pour répondre plus précisément.
C	115	BOIZARD	PLOUBAZL ANEC	ZD 296	DOUBLON D 318		Doublon	<p>Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal délimite les agglomérations et villages, des secteurs soumis à la Loi Littoral, en tenant compte des « espaces densément bâtis, structurés autour de réseaux de voiries ». Il est précisé que « des voies de dessertes intérieures et des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...) peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation [...] Les voies de transit ne constituent pas de ruptures de l'urbanisation dès lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs contigus de part et d'autre de la voie ; - Ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des formes et volumes similaires. » <p>A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal considère que les voies suivantes constituent une rupture de l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Hent Kergemest à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Rue du Billiec à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Impasse du Ouipoure à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Rue de Boderny, rue Run Baelan à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Route de Kernévez à Plourivo. <p>Dans ce cadre, la délimitation proposée se justifie.</p>

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenent)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	318	BOIZARD	PLOUBAZL ANEC	ZD 296	T agricole qui ne sera bientôt plus exploité - Plusieurs demandes de lotisseurs (capacité une dizaine de lots)	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable Maintenir en agricole A voir avec la commune projet à partager avec un exploitant agricole pour valoriser le site	<p>En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ».</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéryty au sud-est, Guilben à l'est et Placental Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>
D	546	Brossard Claudine	PLOUBAZL ANEC	ER4 Loguivy	Opposition au projet. Solutions: prévoir un sens unique dans le village, interdire dès le port l'accès aux campings cars, maintenir le poteau électrique, verbaliser les véhicules, signalétique.	Urbanisation/ER	Avis défavorable à cet ER en zone résidentielle et en Espace Remarquable susceptible d'engendrer un accroissement de la fréquentation du secteur et de la circulation incompatible avec la voirie déjà inadaptée au flux actuel et de nuire à la qualité de vie des riverains. La CE recommande de prendre en compte les différents enjeux (humains, environnementaux, agricoles) et les nuisances (qualité de vie détériorée, surfréquentation, circulation difficile et pollution dans le bourg, nuisances sonores, insécurité de la voie, risque de camping sauvage), de supprimer le projet, et prévoir d'autres solutions d'accès et de parkings en amont du site.	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.
D	185	Bullier	PLOUBAZL ANEC	AC139. Loguivy de la mer	Opposition au projet de parking de Roch'Hir. Nombreux parkings existants, réduirait l'authenticité du village, surfréquentation, impact environnemental, rendre payant les parkings.	Urbanisation/ER	Avis défavorable à cet ER en zone résidentielle et en Espace Remarquable susceptible d'engendrer un accroissement de la fréquentation du secteur et de la circulation incompatible avec la voirie déjà inadaptée au flux actuel et de nuire à la qualité de vie des riverains. La CE recommande de prendre en compte les différents enjeux (humains, environnementaux, agricoles) et les nuisances (qualité de vie détériorée, surfréquentation, circulation difficile et pollution dans le bourg, nuisances sonores, insécurité de la voie, risque de camping sauvage), de supprimer le projet, et prévoir d'autres solutions d'accès et de parkings en amont du site.	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.
D	91	Delamare	PLOUBAZL ANEC	Arcouest Parcelle?	Plan de zonage des zones urbaines, ma maison n'sdt pas mentionnée; Modifier le plan de zonage	Qualité du dossier	Avis favorable pour revoir le fond de carte du règlement graphique.	L'ensemble des données cartographiques vont être retravaillées pour permettre une meilleure lisibilité du document. Toutefois, il est rappelé que l'article 151-43 du code de l'urbanisme prévoit de faire figurer en annexe les servitudes d'utilité publique.
D	544	Didier Diane	PLOUBAZL ANEC	ER4 Loguivy	Reconsidérer le projet. Quartier résidentiel, calme. Impact pour les riverains; Solidaire des riverains;	Urbanisation/ER	Avis défavorable à cet ER en zone résidentielle et en Espace Remarquable susceptible d'engendrer un accroissement de la fréquentation du secteur et de la circulation incompatible avec la voirie déjà inadaptée au flux actuel et de nuire à la qualité de vie des riverains. La CE recommande de prendre en compte les différents enjeux (humains, environnementaux, agricoles) et les nuisances (qualité de vie détériorée, surfréquentation, circulation difficile et pollution dans le bourg, nuisances sonores, insécurité de la voie, risque de camping sauvage), de supprimer le projet, et prévoir d'autres solutions d'accès et de parkings en amont du site.	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.
C	133	FLOURY	PLOUBAZL ANEC		DOUBLON D 374/378		Doublon	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	374	FLOURY	PLOUBAZL ANEC	AO 163/104	2 propriétés ans le m ^{me} secteur (Toulbruch), en NH actuellement, en NA dans projet. Demandent modif zonage ou règlement pour pouvoir faire des extensions	Urbanisation/zonage	Avis défavorable. Le classement Na est justifié car secteur pas assez construit ni assez dense pour être reconnu comme espace urbanisé au sens de la loi Littoral. En conséquence, aucune construction neuve ni aucune extension n'est permise sur les logements existants.	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	378	FLOURY	PLOUBAZL ANEC	AO 163/104	DOC COMPLEMENTAIRE A D374		DOC COMPLEMENTAIRE A D374	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	423	FLOURY	PLOUBAZL ANEC	AO 163	Doublon COMPLEMENT INFO A D 374		Doublon D374	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	216	Fourneau	PLOUBAZL ANEC	Lan Vrestan	Modifier l'enveloppe urbaine et supprimer le déclassement du quartier en zone agricole. Cf DM des élus.	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable pour une réflexion à mener sur l'enveloppe urbaine du secteur Lan Vrestan au regard de la demande de la commune, de la loi littoral et de la consommation de foncier autorisée dans la commune.	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>
RPA	12	François-Bœuf Monique	PLOUBAZL ANEC	Loguivy	Concerner l'ER4. Mal identifié. Usage pas précisé. Information insuffisante. Opposé à un parking, la voirie du bourg n'est pas adaptée à une augmentation de la circulation. Choix entre politique du tourisme et sécurité.	Urbanisation/ER	Avis défavorable à cet ER en zone résidentielle et en Espace Remarquable susceptible d'engendrer un accroissement de la fréquentation du secteur et de la circulation incompatible avec la voirie déjà inadaptée au flux actuel et de nuire à la qualité de vie des riverains. La CE recommande de prendre en compte les différents enjeux (humains, environnementaux, agricoles) et les nuisances (qualité de vie détériorée, surfréquentation, circulation difficile et pollution dans le bourg, nuisances sonores, insécurité de la voie, risque de camping sauvage), de supprimer le projet, et prévoir d'autres solutions d'accès et de parkings en amont du site.	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.
D	536	Gareau E	PLOUBAZL ANEC		CF D465 venus ensemble ER4 a priori parking prévu RAS dans délib commune circulation difficile prévoir un parking en amont dans la zone agricole ou bêbarasser le parking du port qui sert de stockage	Urbanisation/ER	Avis défavorable à cet ER en zone résidentielle et en Espace Remarquable susceptible d'engendrer un accroissement de la fréquentation du secteur et de la circulation incompatible avec la voirie déjà inadaptée au flux actuel et de nuire à la qualité de vie des riverains. La CE recommande de prendre en compte les différents enjeux (humains, environnementaux, agricoles) et les nuisances (qualité de vie détériorée, surfréquentation, circulation difficile et pollution dans le bourg, nuisances sonores, insécurité de la voie, risque de camping sauvage), de supprimer le projet, et prévoir d'autres solutions d'accès et de parkings en amont du site.	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.
D	35	Gelgon	PLOUBAZL ANEC	AO480, AO191,	AO480: (811m2), limitrophe de zones bâties, pour 364m2 en zone N au PLU. Uhf au PLU. AO191, en continuité à AO480, contigue sur 3 côtés à du bâti, accès avec desserte sur la voie publique et au réseau, classée en N. Demande de reclassement en zone constructible.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. La parcelle AO191 est hors de l'enveloppe urbaine qui correspond aux critères.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	548	Guillou Yves	PLOUBAZL ANEC	ER4 Loguivy	Opposition au parking. Habitant permanent parcelle AC132, 253. Impact. Risque de voir les campings cars s'installer.	Urbanisation/ER	Avis défavorable à cet ER en zone résidentielle et en Espace Remarquable susceptible d'engendrer un accroissement de la fréquentation du secteur et de la circulation incompatible avec la voirie déjà inadaptée au flux actuel et de nuire à la qualité de vie des riverains. La CE recommande de prendre en compte les différents enjeux (humains, environnementaux, agricoles) et les nuisances (qualité de vie détériorée, surfréquentation, circulation difficile et pollution dans le bourg, nuisances sonores, insécurité de la voie, risque de camping sauvage), de supprimer le projet, et prévoir d'autres solutions d'accès et de parkings en amont du site.	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	100	Inard	PLOUBAZL ANEC	Z137, Z139	Opposition au projet de parking (ER 4) pour plage de Roch'Hir de taille modeste saturée l'été en nombre de plagistes, conteste utilité et localisation. Contraire aux orientations du PADD du PLUi (enjeux environnementaux et préservation de la biodiversité, agricoles, nuisances sonores, pollution). Le développement tourisme, est déjà assuré par nombreux parkings. L'offre de parkings à proximité de la plage du Roch'Hir est supérieure à celle des autres plages (150 places). Serait préjudiciable qu'ex sentiers de randonnée. Causerait un accroissement du flux de circulation inadapté aux voies étroites. Si besoin, choisir une autre localisation, non en espace remarquable, zone d'espace protégé paysage. De plus ce parking serait enclavé dans des maisons, avec risque de camping sauvage, de pollution et de nuisances pour les riverains dont je suis. Implique de créer 2 passages sur mon terrain encerclé de véhicules.	Urbanisation/ER	Avis défavorable à cet ER en zone résidentielle et en Espace Remarquable susceptible d'engendrer un accroissement de la fréquentation du secteur et de la circulation incompatible avec la voirie déjà inadaptée au flux actuel et de nuire à la qualité de vie des riverains. La CE recommande de prendre en compte les différents enjeux (humains, environnementaux, agricoles) et les nuisances (qualité de vie détériorée, surfréquentation, circulation difficile et pollution dans le bourg, nuisances sonores, insécurité de la voie, risque de camping sauvage), de supprimer le projet, et prévoir d'autres solutions d'accès et de parkings en amont du site. Cf D465	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.
D	101	Inard	PLOUBAZL ANEC	Z137, Z139	Pj. Offre de stationnement à proximité des pages, projet en vue aérienne, environnement du projet (photo)	Urbanisation/ER	CFD100	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.
D	179	Indiv Larpin-Patrat-Pourdieu	PLOUBAZL ANEC	AC467, 458 Loguivy (n'existent pas. Plutôt 416?)	Non compréhension du zonage, parcelles voisines plus proches du rivage ont été urbanisées. Le secteur urbanisé doit prendre en compte une habitation parcelle 461. Mettre à jour le zonage en étendant la zone urbanisée sur une partie de nos parcelles.	Urbanisation/Constructibilité	La CE demande à GPA de vérifier le N° de cadastre	Tenant compte des risques naturels, des risques technologiques et des enjeux environnementaux, le classement en zone urbaine des parcelles citées ne peut pas être retenu.
D	63	Jarry	PLOUBAZL ANEC	AC139 (Loguivy de la mer)	Dédiée à un ER. Borde ma résidence. AC 140 louée à un agriculteur. Contigue zone A.n (enjeu agricole). Parcelle en pente. Opposé à un parking en zone résidentielle: impact sonore, qualité de vie., Opposé à cet ER. Il y a d'autres parkings à proximité plage.	Urbanisation/ER	Avis défavorable à cet ER en zone résidentielle et en Espace Remarquable susceptible d'engendrer un accroissement de la fréquentation du secteur et de la circulation incompatible avec la voirie déjà inadaptée au flux actuel et de nuire à la qualité de vie des riverains. La CE recommande de prendre en compte les différents enjeux (humains, environnementaux, agricoles) et les nuisances (qualité de vie détériorée, surfréquentation, circulation difficile et pollution dans le bourg, nuisances sonores, insécurité de la voie, risque de camping sauvage), de supprimer le projet, et prévoir d'autres solutions d'accès et de parkings en amont du site.	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.
D	64	Jarry	PLOUBAZL ANEC	Z139 (Loguivy de la mer)	Doublon de D63	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable à cet ER en zone résidentielle et en Espace Remarquable susceptible d'engendrer un accroissement de la fréquentation du secteur et de la circulation incompatible avec la voirie déjà inadaptée au flux actuel et de nuire à la qualité de vie des riverains. La CE recommande de prendre en compte les différents enjeux (humains, environnementaux, agricoles) et les nuisances (qualité de vie détériorée, surfréquentation, circulation difficile et pollution dans le bourg, nuisances sonores, insécurité de la voie, risque de camping sauvage), de supprimer le projet, et prévoir d'autres solutions d'accès et de parkings en amont du site.	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.
D	428	Jouteau	PLOUBAZL ANEC	Parcelles 271 et 272	Demande constructibilité de 271 pour une maison d'habitation à des fins locatives touristiques (répond au besoin de la commune)	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, pas de constructibilité en milieu rural.	<p>En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ».</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéryty au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	144	Le Bon	PLOUBAZL ANEC	153 et 309 sans précision de section	Parcelles en N au PLUi. Dents creuses. Pors even. Demande de constructibilité.	Urbanisation/Constructibilité	La parcelle AN153 est constructible. La parcelle AN359 est en dehors de l'enveloppe urbaine.	Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal délimite les agglomérations et villages, des secteurs soumis à la Loi Littoral, en tenant compte des « espaces densément bâtis, structurés autour de réseaux de voiries ». Il est précisé que « des voies de dessertes intérieures et des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...) peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation [...] Les voies de transit ne constituent pas de ruptures de l'urbanisation dès lors : - Qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs contigus de part et d'autre de la voie ; - Ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des formes et volumes similaires. » A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal considère que les voies suivantes constituent une rupture de l'urbanisation : <input type="checkbox"/> Hent Kergemest à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Rue du Billiec à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Impasse du Ouipoure à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Rue de Boderny, rue Run Baelan à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Route de Kernévez à Plourivo. Dans ce cadre, la délimitation proposée se justifie.
RPA	9	LE BROUSTER	PLOUBAZL ANEC	AT 53	Demande que la partie mitoyenne au lotissement soit constructible (dessin 2 options)	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable en limite enveloppe urbaine. La parcelle (4 000 m²) ouvrirait la voie à une surépaisseur constructible-	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	93	Le Goaster	PLOUBAZL ANEC	AM263	Demande constructibilité sur une petite parcelle (500-600m2) restante suite à vente. Dent creuse. Viabilisable par impasse du Huitel. Construire une petite maison de plein pied. Locative.	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable à une réflexion à mener au vu de la DM de la commune et de la loi Littoral. Sa constructibilité suppose l'évolution de l'enveloppe urbaine de Ploubazlanec sur tout ce secteur rue/impasse de la Rance présentant un bâti suffisamment dense	Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal délimite les agglomérations et villages, des secteurs soumis à la Loi Littoral, en tenant compte des « espaces densément bâtis, structurés autour de réseaux de voiries ». Il est précisé que « des voies de dessertes intérieures et des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...) peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation [...] Les voies de transit ne constituent pas de ruptures de l'urbanisation dès lors : - Qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs contigus de part et d'autre de la voie ; - Ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des formes et volumes similaires. » A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal considère que les voies suivantes constituent une rupture de l'urbanisation : <input type="checkbox"/> Hent Kergemest à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Rue du Billiec à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Impasse du Ouipoure à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Rue de Boderny, rue Run Baelan à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Route de Kernévez à Plourivo. Dans ce cadre, la délimitation proposée se justifie.
C	94	Le Goaster	PLOUBAZL ANEC	AM263	CfC93. Courrier adressé mairie de Plourivo	Urbanisation/Constructibilité	Cf C93	Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal délimite les agglomérations et villages, des secteurs soumis à la Loi Littoral, en tenant compte des « espaces densément bâtis, structurés autour de réseaux de voiries ». Il est précisé que « des voies de dessertes intérieures et des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...) peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation [...] Les voies de transit ne constituent pas de ruptures de l'urbanisation dès lors : - Qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs contigus de part et d'autre de la voie ; - Ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des formes et volumes similaires. » A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal considère que les voies suivantes constituent une rupture de l'urbanisation : <input type="checkbox"/> Hent Kergemest à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Rue du Billiec à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Impasse du Ouipoure à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Rue de Boderny, rue Run Baelan à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Route de Kernévez à Plourivo. Dans ce cadre, la délimitation proposée se justifie.
D	701	Le Guillard	PLOUBAZL ANEC	non précisé	obs non traitable en raison pb transmission de la pièce jointe	Autres	obs non traitable en raison pb transmission de la pièce jointe	Les observations émises ne nécessitent pas de réponse particulière dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ou ne permettent pas la localisation des demandes pour répondre plus précisément.
C	137	Le Guillard J. François	PLOUBAZL ANEC	GPA	Erreurs de zonage sur les documents graphiques (AI et NI qui ne sont pas dans le règlement écrit). Les limites de zones portent à confusion (tirets pointillés/lignes rouges)	Règlement	Avis favorable pour mettre en cohérence le règlement graphique et le règlement littéral.	L'ensemble des données cartographiques vont être retravaillées pour permettre une meilleure lisibilité du document. Toutefois, il est rappelé que l'article 151-43 du code de l'urbanisme prévoit de faire figurer en annexe les servitudes d'utilité publique.
C	137	Le Guillard J. François	PLOUBAZL ANEC	AC165 (près chapelle)Lo guivy de la mer	PLU: Uap (a.7 limites séparatives). PLUi: Uhf(avec incertitude sur les limites de zones. Pb du règlement de cette zone pour l'extension en limite séparative et annexes.)Demande zonage Uhc ou éventuellement Uhb. Revoir les limites des zones	Urbanisation/zonage	Avis favorable pour mettre en cohérence le règlement graphique et le règlement littéral.	Il est rappelé que l'implantation des constructions « doit porter une attention particulière au tissu urbain environnant ». De ce fait, l'ajout d'une notion « d'adaptation des règles en fonction du tissu urbain environnant » ne semble pas nécessaire. En zone Uhf, il sera précisé dans les dispositions spécifiques que : <input type="checkbox"/> Par rapport aux voies et emprises ouvertes au public, « Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou un recul ne pouvant être supérieur à 10 mètres. Dans le cas d'un tissu urbain constitué d'un front bâti majoritairement en alignement, les constructions doivent respecter l'alignement. Par dérogation, des décrochés peuvent être autorisés, si et seulement si, la rupture du front bâti est inférieure à deux tiers de la limite et qu'une continuité visuelle soit assurée par la mise en place d'un dispositif s'intégrant dans le tissu urbain. À titre dérogatoire, les constructions situées à plus de 15 mètres de la voie ou de l'emprise ouverte au public peuvent s'implanter librement. À titre dérogatoire, les annexes peuvent s'implanter librement, si et seulement si, leur implantation ne réduit pas le recul entre la construction principale et la voie ou l'emprise ouverte au public. » <input type="checkbox"/> « La bande d'implantation accolée à une voie ou une emprise ouverte au public prend fin à 30 mètres (15 mètres en zone Uhb) de celle-ci. » <input type="checkbox"/> « Par dérogation, seules les constructions inférieures à un niveau de hauteur peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative dans les bandes d'implantation de second plan. Dans ce cas, les constructions doivent se limiter sur deux tiers de la limite séparative ».

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	353	Le Pape Marguerite	PLOUBAZL ANEC	365	Parcelle entourée d'habitations. Demande constructibilité pour un logement à l'année.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, pas de constructibilité en milieu rural.	<p>En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ».</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placental Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>
D	54	Lechvien	PLOUBAZL ANEC		DOUBLON EN D 54		DOUBLON EN D 54	<p>Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.</p>
D	54	Lechvien	PLOUBAZL ANEC	AT18. ZD 62, 64	Opposition au déclassement de la parcelle en A. PC en cours. Refusé en 2022 pour cause de PLUi non encore approuvé. Pourquoi? Perte financière. M ^{me} demande pour les parcelles ZD62 et ZD64	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable pour une partie de AT18 (en longueur) qui pourrait être intégrée dans l'enveloppe urbaine et constructible. Pas ZD62 ni ZD64.	<p>Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.</p>
D	178	Lechvien	PLOUBAZL ANEC	AT18	Complément à l'observation D54. Echanges avec la mairie concernant le PC juillet 2020, recours gracieux en février 2023. Possibilité de dent creuse. Vu à Paimpol le 25 mars. Refus prolongation (en 02/2022) du permis obtenu en juillet 2020. la parcelle passe en zone A dans le projet. Un problème d'indivision empêchait toute négociation de ente. PB réglé devant tribunal en novembre 2022, avec obligation de vendre sous un délai d'un an. demande maintien constructible	Urbanisation/Constructibilité	Cf D54	<p>Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.</p>
C	72	Leroy Jean-François	PLOUBAZL ANEC	AN460	Héritage, a été vendu en 1986 en terrain constructible malgré la loi Littoral. PC refusé, pourtant en zone urbanisée et viabilisée, enclavé de maisons. "verruie", pas d'impact paysager.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. L'enveloppe urbaine est cohérente.	<p>Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.</p>
D	557	Lesage Gérard	PLOUBAZL ANEC	ER4 Loguivy	Opposition au parking. Maisons proches. Flux de véhicules. Problème de circulation, pollution, sécurité.	Urbanisation/ER	Avis défavorable à cet ER en zone résidentielle et en Espace Remarquable susceptible d'engendrer un accroissement de la fréquentation du secteur et de la circulation incompatible avec la voirie déjà inadaptée au flux actuel et de nuire à la qualité de vie des riverains. La CE recommande de prendre en compte les différents enjeux (humains, environnementaux, agricoles) et les nuisances (qualité de vie détériorée, surfréquentation, circulation difficile et pollution dans le bourg, nuisances sonores, insécurité de la voie, risque de camping sauvage), de supprimer le projet, et prévoir d'autres solutions d'accès et de parkings en amont du site.	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.
D	151	mairie Ploubazlanec	PLOUBAZL ANEC	AM566, 567 Perros Hamon	Revoir les limites de l'enveloppe urbaine	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable pour une étude de l'évolution du secteur avec le plan cadastral mis à jour; La CE demande de vérifier la cohérence de l'enveloppe urbaine du village de Lan Vrestan, prenant en compte le plan cadastral mis à jour des dernières constructions, sur la base des critères retenus dans le PLUi. Les conclusions de cette étude seront à porter lors d'une révision du SCoT	<p>Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal délimite les agglomérations et villages, des secteurs soumis à la Loi Littoral, en tenant compte des « espaces densément bâtis, structurés autour de réseaux de voiries ». Il est précisé que « des voies de dessertes intérieures et des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...) peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation [...] Les voies de transit ne constituent pas de ruptures de l'urbanisation dès lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs contigus de part et d'autre de la voie ; - Ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des formes et volumes similaires. » <p>A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal considère que les voies suivantes constituent une rupture de l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Hent Kergemest à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Rue du Billiec à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Impasse du Ouipoure à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Rue de Boderny, rue Run Baclan à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Route de Kernévez à Plourivo. <p>Dans ce cadre, la délimitation proposée se justifie.</p>

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	151	maire Ploubazlanec	PLOUBAZL ANEC	Village de Lan Vrestan	Demande son reclassement dans l'enveloppe urbaine	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable pour une étude de l'évolution du secteur avec le plan cadastral mis à jour; La CE demande de vérifier la cohérence de l'enveloppe urbaine du village de Lan Vrestan, prenant en compte le plan cadastral mis à jour des dernières constructions, sur la base des critères retenus dans le PLUi. Les conclusions de cette étude seront à porter lors d'une révision du SCoT	Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal délimite les agglomérations et villages, des secteurs soumis à la Loi Littoral, en tenant compte des « espaces densément bâtis, structurés autour de réseaux de voiries ». Il est précisé que « des voies de dessertes intérieures et des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...) peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation [...] Les voies de transit ne constituent pas de ruptures de l'urbanisation dès lors : - Qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs contigus de part et d'autre de la voie ; - Ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des formes et volumes similaires. » A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal considère que les voies suivantes constituent une rupture de l'urbanisation : <input type="checkbox"/> Hent Kergemest à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Rue du Billiec à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Impasse du Ouipoure à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Rue de Boderny, rue Run Baellan à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Route de Kernévez à Plourivo. Dans ce cadre, la délimitation proposée se justifie.
D	541	Martin Pascal	PLOUBAZL ANEC	AE74	Enclavée dans es habitations, demande sa constructibilité.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable en l'état des droits à construire de la commune. Pourrait à terme être constructible. Bordure de route. Contigüe à l'enveloppe urbaine. Fait partie d'un grand ensemble de parcelles zonées en A au cœur du secteur urbanisé.	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.
D	542	Martin Pascal	PLOUBAZL ANEC	AE74	Enclavée dans es habitations, demande sa constructibilité.	Urbanisation/Constructibilité	cf D 541	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	116	Nedellec JJ	PLOUBAZL ANEC	AS98	Dent creuse demande de constructibilité dans l'est du terrain	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, le PLUi interdit toute nouvelle construction de logement en milieu rural. Possibilité d'annexe dans le respect du règlement de la zone NI (20m2 à proximité immédiate de la construction principale).	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.
C	147	Paul DELAMARE	PLOUBAZL ANEC	AK391	Doublon RD91 - Faire apparaître la nouvelle construction		Doublon RD91 - Faire apparaître la nouvelle construction	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	202	Paulo Conceicao	PLOUBAZL ANEC	ZE366	Propriétaire depuis 2018, comme parcelle constructible, Zonage A au PLUi. Une maison existe, raccordée aux réseaux, mais petite et peu saine, peu confortable avec difficulté d'accès pour me garer sur le terrain. Garder le terrain constructible pour démolir et reconstruire.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable commune en littoral pas de démolition reconstruction en zone A	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placental Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guëzenec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guëzenec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>
C	103	Penven Annie	PLOUBAZL ANEC	AO34????	Terrain prêté à un habitant pour chevaux. A charge de l'entretenir. Accessible. Demande constructibilité.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, hors de l'enveloppe urbaine.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	103	Penven Annie	PLOUBAZL ANEC	AP168 ??	Héritage. A été loué. A fait partie d'un projet de lotissement abandonné. Parcelle voisine bornée en octobre 2022 en vue d'un lotissement. Demande constructibilité de cette parcelle.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable à la constructibilité car OAP3 déjà en extension Le périmètre de cette OAP répond aux choix d'urbanisation de la commune sous la contrainte de la consommation de foncier autorisée.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	103	Penven Annie	PLOUBAZL ANEC	AS278???	Héritage. Constructible. A donné lieu à un PC qui ne s'est pas réalisé pour raisons personnelles. Déclassé en A. Bordé de terrains constructibles. Demande constructibilité;	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. L'enveloppe urbaine semble cohérente au regard des critères retenus.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	474	Perret Anne-Cécile	PLOUBAZL ANEC	AS150, 151	PLU: Constructibles (CU opérationnel novembre 2022) PLUi: AI. Demande de PA 6/avril 2023. Maintenir ces parcelles dans l'enveloppe urbaine.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. AS 150 reste constructible. L'enveloppe urbaine semble cohérente. AS151 est un fond de jardin.	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	199	Pourdieu	PLOUBAZL ANEC	AC01 Loguivy (plutôt AC11?)	Classement en A. Urbanisée dans l'ancien POS. N au dernier PLU. Rendre constructible une partie de la parcelle compte tenu du zonage des parcelles 12 et 14.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. L'enveloppe urbaine semble cohérente.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	467	Pourdieu indivision	PLOUBAZL ANEC	AC 173. Loguivy	Opposition au déclassement de la moitié de la parcelle 173 en An (l'autre moitié en Uhf). Pas de vocation agricole. Champ/verger. Pas cohérent ni raisonné	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Une partie importante de la parcelle proche de la route est constructible, intégrée dans l'enveloppe urbaine. Le fond de la parcelle est enclavé. Non constructible.	Les grandes propriétés en bordure d'enveloppe urbaine ont fait l'objet d'une subdivision foncière pour mieux tenir compte de l'occupation du sol. La partie la plus proche de la route est rattachée à l'enveloppe urbaine tandis que la partie arrière est assimilée à la zone agricole ou naturelle. Cette subdivision a pour objectif de préserver des fonds de jardins de toutes constructions et ainsi garantir un espace de transition entre zone urbaine et zone agricole ou naturelle. Dans ce cadre, Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite maintenir le découpage prévu.
D	467	Pourdieu indivision	PLOUBAZL ANEC	ER4 Loguivy	Opposition à cet ER pour parking. (parcelle 139). Impacts sonores pour les riverains et environnementaux. Propose service de navette. Le parking sur le port est une réserve de stationnements.	Urbanisation/ER	Avis défavorable à cet ER en zone résidentielle et en Espace Remarquable susceptible d'engendrer un accroissement de la fréquentation du secteur et de la circulation incompatible avec la voirie déjà inadaptée au flux actuel et de nuire à la qualité de vie des riverains. La CE recommande de prendre en compte les différents enjeux (humains, environnementaux, agricoles) et les nuisances (qualité de vie détériorée, surfréquentation, circulation difficile et pollution dans le bourg, nuisances sonores, insécurité de la voie, risque de camping sauvage), de supprimer le projet, et prévoir d'autres solutions d'accès et de parkings en amont du site.	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.
D	578	Pradier Lionel	PLOUBAZL ANEC	ER4 Loguivy	Riverai, membre de l'association de la préservation du littoral de Roc'h Hir... Demande le retrait de ce projet de parking. (deds parkings existent, dont celui du port). Ne pas augmenter l'offre de parkings au risque de nuisances et surfréquentation (Zone Natura 2000). Mobilité douce (prolonger la piste cyclable), GR34.	Urbanisation/ER	Avis défavorable à cet ER en zone résidentielle et en Espace Remarquable susceptible d'engendrer un accroissement de la fréquentation du secteur et de la circulation incompatible avec la voirie déjà inadaptée au flux actuel et de nuire à la qualité de vie des riverains. La CE recommande de prendre en compte les différents enjeux (humains, environnementaux, agricoles) et les nuisances (qualité de vie détériorée, surfréquentation, circulation difficile et pollution dans le bourg, nuisances sonores, insécurité de la voie, risque de camping sauvage), de supprimer le projet, et prévoir d'autres solutions d'accès et de parkings en amont du site.	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.
D	666	Raer	PLOUBAZL ANEC	AV 102/103/104/106/107/108/109/110/111/113	Moulin de Kerarzac et Ruine appelée Milin Karzie qui n'apparaît plus sur le plan. Pourquoi ne pas les rénover comme éléments du patrimoine? maison existante sur AV 111 qui ne figure pas au plan souhaite un projet de réhabilitation de cette maison et du moulin situé sur AV 109 (bâtiments "endommagés")	Urbanisation/CD	A voir selon l'intérêt du bâtiment	Dans le contexte d'une nécessité de réduction de la consommation foncière, la création de STECAL a vocation d'habitat léger n'est pas retenu dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Seuls les activités touristiques existantes et les exploitants agricoles, dans le cadre d'une diversification de leur activité, peuvent prétendre à un zonage spécifique pour accueillir de l'habitat léger en zone agricole ou naturelle.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	710	Romestain Claudine	PLOUBAZL ANEC	AB379	Demande de PC en 2016 pour locatuions à l'année, refusé. Aujourd'hui classée en EPR. Conteste ce classement. Conteste aussi la délimitation de l'urbanisation sur Loguivy.	Urbanisation/zonage	Avis défavorable La CE considère que le classement Nr est justifié sur la base des critères fixés par le SCoT.	<p>En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ».</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>
D	62	Ruel	PLOUBAZL ANEC	AM567	Parcelle dans lotissement 2005, une des seules parcelles non encore construite (ainsi que la AM566 de mon oncle M. Hue) pour raisons familiales. Terrain viabilisé. Lotissement aujourd'hui classé en N. Perte financière importante. Demande de rattacher ce lotissement à l'enveloppe urbaine.	Urbanisation/Constructibilité	Sa constructibilité suppose l'évolution de l'enveloppe urbaine de Ploubazlanec sur tout ce secteur rue/impasse de la Rance. Reflexion à mener au vu de la DM de la commune et de la loi Littoral.	<p>Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal délimite les agglomérations et villages, des secteurs soumis à la Loi Littoral, en tenant compte des « espaces densément bâtis, structurés autour de réseaux de voiries ». Il est précisé que « des voies de dessertes intérieures et des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...) peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation [...] Les voies de transit ne constituent pas de ruptures de l'urbanisation dès lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs contigus de part et d'autre de la voie ; - Ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des formes et volumes similaires. » <p>A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal considère que les voies suivantes constituent une rupture de l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Hent Kergemest à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Rue du Billic à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Impasse du Ouipoure à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Rue de Boderny, rue Run Baelan à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Route de Kernévez à Plourivo. <p>Dans ce cadre, la délimitation proposée se justifie.</p>
D	65	Ruel	PLOUBAZL ANEC	AM567	Doublon D62	Urbanisation/Constructibilité	Doublon D62	<p>Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal délimite les agglomérations et villages, des secteurs soumis à la Loi Littoral, en tenant compte des « espaces densément bâtis, structurés autour de réseaux de voiries ». Il est précisé que « des voies de dessertes intérieures et des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...) peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation [...] Les voies de transit ne constituent pas de ruptures de l'urbanisation dès lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs contigus de part et d'autre de la voie ; - Ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des formes et volumes similaires. » <p>A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal considère que les voies suivantes constituent une rupture de l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Hent Kergemest à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Rue du Billic à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Impasse du Ouipoure à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Rue de Boderny, rue Run Baelan à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Route de Kernévez à Plourivo. <p>Dans ce cadre, la délimitation proposée se justifie.</p>
D	113	Ruel	PLOUBAZL ANEC	AM587	Cf D62	Urbanisation/Constructibilité	Cf D62	<p>Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal délimite les agglomérations et villages, des secteurs soumis à la Loi Littoral, en tenant compte des « espaces densément bâtis, structurés autour de réseaux de voiries ». Il est précisé que « des voies de dessertes intérieures et des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...) peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation [...] Les voies de transit ne constituent pas de ruptures de l'urbanisation dès lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs contigus de part et d'autre de la voie ; - Ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des formes et volumes similaires. » <p>A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal considère que les voies suivantes constituent une rupture de l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Hent Kergemest à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Rue du Billic à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Impasse du Ouipoure à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Rue de Boderny, rue Run Baelan à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Route de Kernévez à Plourivo. <p>Dans ce cadre, la délimitation proposée se justifie.</p>
D	592	Saussay Christophe	PLOUBAZL ANEC	AO80	Classement A au cœur d'un secteur urbanisé. Plus utilisée pour l'agriculture; accès restreint pour engins agricoles (pignon) Réseaux. Sa constructibilité compléterait l'urbanisation de la commune;	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. L'enveloppe urbaine est cohérente. La route constitue une rupture de l'urbanisation.	<p>Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.</p>
D	465	Sizaire Garreau	PLOUBAZL ANEC		OAP4 erreur de nom rue du Poildu et pas rue du Rocher	OAP H	Erreur à corriger	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	465	Sizaire Garreau Abeille des phares	PLOUBAZL ANEC	AC454 456	ER4 a priori parking prévu RAS dans délib commune circulation difficile prévoir un parking en amont dans la zone agricole ou débarasser le parking du port qui sert de stockage. Ne pas augmenter l'accès voiture dans le cul de sac Opposition à ce projet de parking. Des parkings existent déjà. Augmenterait la circulation dans un secteur aux voies étroites; Surfréquentation . Impact sur les riverains. Nuisances sonores. Impact environnemental pour 2 mois dans l'année.	Urbanisation/ER	Avis défavorable à cet ER en zone résidentielle et en Espace Remarquable susceptible d'engendrer un accroissement de la fréquentation du secteur et de la circulation incompatible avec la voirie déjà inadaptée au flux actuel et de nuire à la qualité de vie des riverains. La CE recommande de prendre en compte les différents enjeux (humains, environnementaux, agricoles) et les nuisances (qualité de vie détériorée, surfréquentation, circulation difficile et pollution dans le bourg, nuisances sonores, insécurité de la voie, risque de camping sauvage), de supprimer le projet, et prévoir d'autres solutions d'accès et de parkings en amont du site.	La suppression des emplacements réservés sera prise en compte.
D	518	Thomas JY et Pa	PLOUBAZL ANEC	AS239 et ZD440	Demande que AS239 soit constructible et pas en A pour faire 2 maisons et ZD440 projet de lotissement mais passé en A	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable pour la totalité mais A voir partie N	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	533	Thomas JY et Pa	PLOUBAZL ANEC	AS239 et ZD440	Demande que AS239 soit constructible plan joint	Urbanisation/Constructibilité	Avis Défavorable urbanisation non justifiée plan pour D518	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	14	Wposzczowski	PLOUBAZL ANEC	446 et 444 centre ville (pas de précision de section)	Raison du reclassement de NH en Uhd. Souhaite rester en zone naturelle bâtie	Urbanisation/zonage	Difficile à localiser, pas de section	Le tracé des zones urbaines mentionnées respecte les critères de délimitation des enveloppes urbaines et l'application de la Loi Littoral. En cas de présence d'un élément paysager ou environnemental à préserver, une prescription adéquate précise la nécessité de protection dudit élément. Le classement en zone agricole ou naturelle des parcelles mentionnée n'est pas retenu.
D	375	Bigot Jacqueline	PLOUEC-DU - TRIEUX	C891, C535, C895,	Limiter la zone Ny au seul atelier correspondant à notre activité d'artisan (risque pour le captage d'eau). Demande à pouvoir aménager un logement de fonction à l'étage de l'atelier comme cela était possible au PLU. Confirmer la réglementation relative à la servitude sur la parcelle c895, à la protection des enclos familiaux; Moulin patrimoine à protéger .	Urbanisation/zonage	Avis favorable à un STECAL Ny pour développer une activité d'artisan , chemin d'accès et logement à l'étage de l'atelier. Projet justifié, Emprise maîtrisée. Moulin de Brelidy.	Nouvelle délimitation : C891
D	425	Bigot Jacqueline	PLOUEC-DU - TRIEUX		Doublon de D375		Doublon de D375	Nouvelle délimitation : C891
C	79	CMGO	PLOUEC-DU - TRIEUX	B19, 20, 31 (en partie),783; ZE4,(,7,8,4 0,42,52,53, 56,57; B13 (en partie); ZE" (en partie), §, (0,(en partie), 51, 54, 55 (en partie)	Site en exploitation jusqu'en juin 2024. Ajuster le zonage à l'activité. Demande zonage Nc.	Urbanisation/zonage	Avis favorable au classement en Nc pour le site en fin d'activité (exploitation jusqu'en juin 2024).	Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale et du Plan Climat Air-Énergie Territorial. A ce titre, les observations émises, assimilées à une ancienne carrière ou un secteurs d'Informations sur les Sols, peut être intégrée.
D	394	Jegouic T	PLOUEC-DU - TRIEUX	A639	Avant zone constructible, maintenant coupée et agricole. Existe eau assainissement limite zone constructible demande partie S	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable pour la partie S	Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal délimite les agglomérations et villages, des secteurs soumis à la Loi Littoral, en tenant compte des « espaces densément bâtis, structurés autour de réseaux de voiries ». Il est précisé que « des voies de dessertes intérieures et des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...) peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation [...] Les voies de transit ne constituent pas de ruptures de l'urbanisation dès lors : - Qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs contigus de part et d'autre de la voie ; - Ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des formes et volumes similaires. » A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal considère que les voies suivantes constituent une rupture de l'urbanisation : <input type="checkbox"/> Hent Kergemest à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Rue du Billiec à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Impasse du Oupoure à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Rue de Boderny, rue Run Baelan à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Route de Kernévez à Plourivo. Dans ce cadre, la délimitation proposée se justifie.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	395	Jegouic T	PLOUËC-DU - TRIEUX	A639	Doublon Pièces complémentaires à D394		d	Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal délimite les agglomérations et villages, des secteurs soumis à la Loi Littoral, en tenant compte des « espaces densément bâtis, structurés autour de réseaux de voiries ». Il est précisé que « des voies de dessertes intérieures et des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...) peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation [...] Les voies de transit ne constituent pas de ruptures de l'urbanisation dès lors : - Qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs contigus de part et d'autre de la voie ; - Ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des formes et volumes similaires. » A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal considère que les voies suivantes constituent une rupture de l'urbanisation : <input type="checkbox"/> Hent Kergemest à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Rue du Billiec à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Impasse du Ouipoure à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Rue de Boderny, rue Run Baelan à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Route de Kernévez à Plourivo. Dans ce cadre, la délimitation proposée se justifie.
D	396	Jegouic T	PLOUËC-DU - TRIEUX	A639	doublon D394		Doublon D394	Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal délimite les agglomérations et villages, des secteurs soumis à la Loi Littoral, en tenant compte des « espaces densément bâtis, structurés autour de réseaux de voiries ». Il est précisé que « des voies de dessertes intérieures et des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...) peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation [...] Les voies de transit ne constituent pas de ruptures de l'urbanisation dès lors : - Qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs contigus de part et d'autre de la voie ; - Ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des formes et volumes similaires. » A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal considère que les voies suivantes constituent une rupture de l'urbanisation : <input type="checkbox"/> Hent Kergemest à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Rue du Billiec à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Impasse du Ouipoure à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Rue de Boderny, rue Run Baelan à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Route de Kernévez à Plourivo. Dans ce cadre, la délimitation proposée se justifie.
D	3	Le Blevennec Garage	PLOUËC-DU - TRIEUX	ZR 107, ZS47	Activité industrielle nécessite un zonage adapté pour sa rénovation, pas A. Activité mécanique poids lourds PC en 2022 pour portique poids lourds ZS en A bâtiment existant demande d'aménager	Urbanisation/zonage	Avis favorable à une demande de STECAL sur projet justifié (rénovation d'un bâtiment existant) et périmètre limité. Pas d'intérêt agricole et PC obtenu.	Il est rappelé que les zones urbaines identifiées sur les hameaux cités ne sont pas conformes aux critères définis ci-dessus. De ce fait, le déclassement en zone agricole est à prévoir.
D	251	Le Goff PY	PLOUËC-DU - TRIEUX		Proche d'une ferme dans la zone des 100m limite zone constructible	Urbanisation/Constructibilité	Défavorable projet de classement cohérent avec l'environnement de la parcelle	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	105	LE GUERN	PLOUËC-DU - TRIEUX	ZL 49	Une construction existante à renover. Signale emprise zone humide à vérifier	Urbanisation/CD	Avis favorable sous réserve de photos à produire pour compléter la demande et vérification des critères d'égibilité	Après confirmation de la présence d'éléments paysagers remarquables, les éléments protégés sont conservés. Pour rappel, certains espaces sont identifiés comme des landes ou tourbières remarquables nécessitant une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. CHANGEMENT DE DESTINATION : Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
C	97	LUCAS (INDIVISION LE BESCON)	PLOUËC-DU - TRIEUX	E 1373	SOUHAITE MODIFICATION LIMITE ZONE CONSTRUCTIBLE ET RETABLISSEMENT COMME ACTUELLEMENT	Urbanisation/zonage	Avis défavorable sans si remise en cause d'un projet en cours la différence entre les deux est minime.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	204	Moysan	PLOUËC-DU - TRIEUX	E1025	Achetée constructible (1991) et déclarée constructible en 2011 (succession) au prix de 82 000€. La maintenir constructible sinon grave préjudice financier.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. La parcelle reste pour partie constructible (maison), le fond de jardin passe en A. Cohérent avec les critères de l'enveloppe urbaine. C'est déjà le cas au PLU en cours. Pas de déclassement.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
RPO	4	MOYSAN	PLOUËC-DU - TRIEUX	E1025	demande que la totalité de la parcelle reste constructible pour pouvoir y construire une deuxième maison (en fond de parcelle)	Urbanisation/Constructibilité	Cf D204 Avis défavorable. La parcelle reste pour partie constructible (maison), le fond de jardin passe en A. Cohérent avec les critères de l'enveloppe urbaine. C'est déjà le cas au PLU en cours. Pas de déclassement.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	28	PRIGENT	PLOUËC-DU - TRIEUX	ZE 29	Actuellement en A et NH (emprise maison) voudraient faire une deuxième construction	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Pas de constructibilité nouvelle en milieu rural, parcelle déjà bâtie et isolée. projet de division parcellaire ? Une construction et un bâtiment admis en changement de destination déjà existant sur parcelle	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	371	Prigent Pascal, Le Calvez Martine	PLOUËC-DU - TRIEUX	D637	Acquis en terrain constructible pour une maison adaptée à la retraite n'est plus constructible. Demande constructibilité.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Hors du secteur urbanisé, en arrière d'une urbanisation filaire (La Belle église).	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
D	255	Queran Indivision	PLOUËC-DU - TRIEUX	D635, D1253, D678	Sans doute Cf Courrier AR. Déclassement de constructibles en agricoles. Proches du bourg. Pas exploitables. Préjudice financier.	Urbanisation/Constructibilité	Cf C112	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
C	112	Queran Yvonne, Queran Odile, Queran Dominique	PLOUËC-DU - TRIEUX	D 678	Rue de la Belle église Déclassement de constructible en A. Raisons? Située dans le bourg, nombreuses habitations rendent difficile une activité agricole (épandage, pollution, nuisances). Demande constructibilité ou indemnisation du préjudice financier.	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable à revoir ce zonage au regard des droits à construire de la commune et des choix d'urbanisation de la commune. Cette grande parcelle de 7000m2, en bord de route, zonée en A au cœur du secteur urbanisé pourrait donner lieu à une opération d'ensemble (OAP).	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
RPO	6	Sternin	PLOUËC-DU - TRIEUX		Ont consulté les documents RAS	Avis global PLUi	Les personnes ont consulté les documents RAS	L'observation ne nécessite pas de retour particulier
C	144	Jacqueline BIGOT	PLOUËC-DU - TRIEUX		Doublon avec la demande RD375		Doublon avec la demande RD375	Nouvelle délimitation : C891
C	144	Jacqueline BIGOT	PLOUËC-DU - TRIEUX		Doublon avec la demande RD375		Doublon avec la demande RD375	Nouvelle délimitation : C891
C	144	Jacqueline BIGOT	PLOUËC-DU - TRIEUX		Doublon avec la demande RD375		Doublon avec la demande RD375	Nouvelle délimitation : C891

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	144	Jacqueline BIGOT	PLOUËC-DU-TRIEUX		Doublon avec la demande RD375		Doublon avec la demande RD375	Nouvelle délimitation : C891
C	144	Jacqueline BIGOT	PLOUËC-DU-TRIEUX		Doublon avec la demande RD375		Doublon avec la demande RD375	Nouvelle délimitation : C891
C	119	Aguila Ida	PLouEZEC	ZR14 et ZR11	2 terrains déclassés de N en A ou de A en N. Demande la constructibilité. Hameau. Réseau. Inutilisable pour l'agriculture. Densifier le hameau.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, en discontinuité du secteur d'urbanisation, pas de constructibilité nouvelle en milieu rural.	<p>En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ».</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéryty au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>
D	493	Albertini Lebreton	PLouEZEC	ZB317	Complément à D74 et 76 CU refusé en 2021 mais CU en cours	Urbanisation/Constructibilité	Cf D74	<p>Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »).</p> <p>Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.</p>
D	124	Allain-Guillaume	PLouEZEC	BC46 Le Questel	Cf D110 Mme Crampon. Déclassement de UC en N. Empêche un projet immobilier, préjudice financier. CU favorable en 2020 pour la totalité de la parcelle (2 lots) et un PC en février 2022. sur la moitié du terrain (lot A) pour Mme Crampon. Concernant le lot B qui m'a été attribué projet de construction. Bordé d'habitations. Demande constructibilité de la totalité de la parcelle, une partie ayant déjà un PC.	Urbanisation/Constructibilité	Cf D110	<p>Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.</p>
D	8	Anonyme	PLouEZEC		Favorable au projet de suppression de l'urbanisation filaire. Souhaite la fin du bétonnage du paysage et l'éparpillement pavillonnaire et le développement des liaisons douces (entre bourg, Questel et Bréhec)	Avis global PLUi	La CE acte la position du requérant sur son souhait de stopper l'urbanisation filaire et le mitage rural et de développer les liaisons douces conformément aux orientations du PADD.	<p>Construction : Pas de réponse nécessaire</p> <p>Vélo : Le Plan Vélo vise à déterminer des orientations d'aménagement en termes de mobilités douces, notamment sur des axes structurants. La découverte du littoral par les mobilités douces fait partie intégrante des enjeux identifiés. Au regard des orientations retenues dans le cadre du Plan Vélo, en cours d'élaboration, des aménagements pourraient être déterminés sur le littoral de Guingamp-Paimpol Agglomération, notamment sur la commune de Plouézec, qui présente une urbanisation tentaculaire propice aux déplacements véhiculaires entre le centre-bourg, le Questel et Bréhec notamment.</p>
D	42	Anonyme	Plouezec	ZO153	les zones N avec espace boisé classé sont elles compatibles avec la création d'un stand de tir pour armes à feu	Règlement	La désignation stand de tir n'est pas admise en N. Un STECAL doit être demandé	<p>Il sera précisé dans l'article 2 des zones « A », « An », « Al », « N », « Na », « Nf », « Ni » et « Nr » que :</p> <p>« Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur, notamment économique, le cas échéant, à leur ouverture au public. Leur localisation et leur aspect ne doivent pas dénaturer le caractère des sites, ne doivent pas compromettre la qualité architecturale et ne doivent pas porter atteinte à la préservation des milieux. Les aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour à l'état naturel. Les éléments pouvant être autorisés sont : <input type="checkbox"/> Les cheminements, non bitumés, piétons, cyclables, équestres, ... ; <input type="checkbox"/> Le mobilier d'accueil ou d'information du public ; <input type="checkbox"/> Les aires de stationnement, non bitumés, indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile ; <input type="checkbox"/> Les postes d'observation de la faune ; <input type="checkbox"/> Les équipements démontables liés à l'hygiène ou la sécurité ; <input type="checkbox"/> Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti identifiés ; <input type="checkbox"/> Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux fouilles archéologiques ; <input type="checkbox"/> Les aménagements relatifs au bien-être animal (abri et stockage de produits alimentaires), sous réserves d'un abri par unité foncière et qu'il s'agisse d'une construction légère, sans fondations, non close avec une emprise au sol inférieure à 30m² et une hauteur maximale de 3,5m. <input type="checkbox"/> La réfection de bâtiments existants ; <input type="checkbox"/> Les aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau, à condition que leur localisation soit rendue indispensable. <input type="checkbox"/> Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; <input type="checkbox"/> Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la mise en valeur et la renaturation des cours d'eau ainsi qu'à la protection contre les risques tels que l'inondation. » <p>Au vu des forts enjeux environnementaux présents dans les zones « An », « Na » et « Nr », la possibilité d'installation d'aménagements légers en lien avec le « bien-être animal » est supprimé.</p> <p>Les dispositions portant sur les aménagements légers autorisés en zone naturelle sont transposées à la zone agricole, « A ».</p>
D	576	Anonyme	PLouEZEC	AL105	Demande le maintien en constructibilité (250m du bourg, 100m de la zone artisanale, de l'école, (mobilité douce, personnes âgées). D'autres zones urbaines sont éloignées des aménités. Prévoir davantage une meilleure densification autour du bourg de la commune. cf D645 U c devient Al droit de passage au N du 33, demande AL 33 constructible mais AL 105 cultivée	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable en l'état du PLUi. Pourrait constituer une opération d'ensemble à proximité du bourg (OAP). La localisation des OAP retenues dans ce PLUi relève de choix communaux. à revoir l'enveloppe urbaine de cette parcelle de 5000m2 en fonction de la nature du bâti parcelle cultivée	<p>Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.</p>

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenent)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	577	Anonyme	PLOUEZEC	AM80, Entrée de bourg côté Yvias.	Actuellement en 2AUC?. Demande classement UC (proche bourg commerces, école, zone artisanale).	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable à ce jour, l'enveloppe urbaine apparaît cohérente. Pourrait constituer à terme une OAP en extension (pour tout opu partie de la superficie) en fonction des droits à construire affectés à la commune. Ce sont dxes choix communaux.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	62	Audren	PLOUEZEC	AI229	Terrain de 3512m2, constructible au PLU, à urbaniser et en partie naturel au PLUi. S'oppose au zonage naturel, réseaux, bien familial constructible.	Urbanisation/zonage	Avis défavorable. L'enveloppe urbaine est cohérente avec les critères retenus. Terrain non bât en zone naturelle en cohérence avec la parcelle voisine.i.	Les grandes propriétés en bordure d'enveloppe urbaine ont fait l'objet d'une subdivision foncière pour mieux tenir compte de l'occupation du sol. La partie la plus proche de la route est rattachée à l'enveloppe urbaine tandis que la partie arrière est assimilée à la zone agricole ou naturelle. Cette subdivision a pour objectif de préserver des fonds de jardins de toutes constructions et ainsi garantir un espace de transition entre zone urbaine et zone agricole ou naturelle. Dans ce cadre, Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite maintenir le découpage prévu.
D	173	Bargain	PLOUEZEC	ZO88, 177, 190	Brézel Névez. Maison bretonne typique. Entourée d'arbres. Entourée d'habitations principales. Non enclavées. CU en 2020 avec avis favorable. Déclassement de Uch(hameau densifiable) en NI, avec impossibilité de construire (carport, extension, panneau solaire); Préjudice inéquitable par rapport à l'achat en 2004 et à un futur partage entre les enfants. Demande la constructibilité. .	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Pas de nouvelle constructibilité en milieu rural. En NI une annexe est possible à proximité immédiate de l'habitation dans la limite de 20m2.	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.
RPA	8	BIDEAU (INDIVISION LE FRIEC)	PLOUEZEC	AI 140	CU valable jusqu'en novembre 223 pour 2 lots constructibles conteste projet de classement en N et demande maintien en U	Urbanisation/Constructibilité	Doublon D313	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	307	Bideau, indivision Le Fricc	PLOUEZEC		Doublon D313		Doublon D313	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	313	Bideau, indivision Le Fricc	PLOUEZEC	AI 140	demande conservation de la constructibilité en raison CE en cours de validité	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable pour changement de zonage parcelle non bâtie en extension enveloppe urbaine. Permis à déposer pendant validité du CU pour conservation ds droits actuels	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises
D	317	Bideau, indivision Le Fricc	PLOUEZEC		DOUBLON D 313		Doublon D313	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	76	Biger	PLOUEZEC	BD267	Quel classement, quel devenir? Le CU est il toujours valable? Terrai desservi par les réseaux.	Urbanisation/zonage	Information: Elle est classée en Uhd, constructible. Présence d'éléments de paysage.	L'observation ne né&cissite
D	432	Biger G	PLOUEZEC	BD267	Devenir de cette parcelle au PLUi. En constructibilité. CU opérationnel, réseaux.	Urbanisation/zonage	Zonage adapté aux orientations du PLUi. Prise en compte d'éléments de paysage. Possibilité de vérifier leur existence.	Les observations suivantes ne nécessitent pas de retour particulier, le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant déjà favorablement aux observations émises.
D	49	Bocher	PLOUEZEC	ZL51	Parcelle de 1600m2, à 1km du bourg. Souhaite y construire une petite maison en bois car les loyers sur Paimpol sont exorbitants.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, en discontinuité du secteur d'urbanisation, pas de constructibilité nouvelle en milieu rural, dans les hameaux ou le long des routes.	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.
RPA	7	BOCHER	PLOUEZEC	BD 124	Tagricole non exploité , demande qu'il soit constructible	Urbanisation/Constructibilité	avis défavorable. La loi Littoral interdit toute nouvelle construction en dehors des espaces urbanisés	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	159	Bonte (Gîte le bruit des vagues)	PLOUEZEC	AL87	Déclassement de constructible au PLU en N au PLUi. PC du 16 mai 2022. (maison en construction). Terrain issu d'une division parcellaire de AL94. Demande ultérieure d'une véranda, impossible en zone N.	Urbanisation/Constructibilité	La CE ne peut répondre le parcellaire ne correspond pas à la demande	Les observations suivantes ne nécessitent pas de retour particulier, le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant déjà favorablement aux observations émises.
D	53	Bourges C	PLOUEZEC	BA007	Doublon cf RPA1	Urbanisation/Habitat	Doublon cf RPA1	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
RPA	1	Bourges C	PLOUEZEC	BA007	Projet de construction en fond de parcelle demande de division en 2021 PC 15/4/21 zone qui était constructible	Urbanisation/Habitat	Avis défavorable zone agricole justifiée	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	31	Bureau	PLOUEZEC		Demande de changement du règlement concernant la taille des annexes en Nh pour que les annexes anciennes et inférieures à 50m2 ne soit pas prise en compte pour les demande de nouvelle annexe.	Règlement	Avis favorable pour une réécriture plus précise du règlement notamment pour les annexes	Les dispositions réglementaires présentes dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté le 2 février 2023, prévoit la possibilité de construire une nouvelle annexe des constructions à vocation de « logement », en zone agricole ou naturelle, dans la limite d'une seule annexe par construction principale et de 40m². Il est précisé que dans les communes soumises à la Loi Littoral, les annexes ne peuvent pas excéder 20m². Suite aux avis et observations émises, les notions suivantes sont ajoutées : <input type="checkbox"/> Dans les zones agricoles et naturelles autorisant les annexes : <input type="checkbox"/> Les annexes ne peuvent être implantées à plus de 30 mètres de la construction principale pour limiter l'empiètement des activités urbaines en zone agricole ou naturelle ; <input type="checkbox"/> Conformément aux dispositions prévues pour les extensions, les annexes ne peuvent pas créer de logement supplémentaire ; <input type="checkbox"/> Dans les zones agricoles et naturelles autorisant les annexes et soumises à la Loi Littoral : <input type="checkbox"/> Les annexes doivent être accolée au bâtiment principal.
D	361	Cadiou Claudine	PLOUEZEC	AX392	Actuellement en zone agglomérée mais à vocation agricole. 711m2. Dent creuse. Maintenu en zonage agricole au PLUi. Réseaux. Droit de passage. Demande STECAL "habitats légers et démontables" pour densifier ce hameau. Ne remet pas en question les orientations du SCoT.	Urbanisation/STECAL	Avis défavorable. Pas de projet précis pour une demande de STECAL. En zone naturelle au PLU.	Construction : En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants. STECAL : Dans le contexte d'une nécessité de réduction de la consommation foncière, la création de STECAL à vocation d'habitat léger n'est pas retenu dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Seuls les activités touristiques existantes et les exploitants agricoles, dans le cadre d'une diversification de leur activité, peuvent prétendre à un zonage spécifique pour accueillir de l'habitat léger en zone agricole ou naturelle.
D	362	Cadiou Claudine	PLOUEZEC	AX392	Doublon D361	Urbanisation/STECAL	Doublon D361	Construction : En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants. STECAL : Dans le contexte d'une nécessité de réduction de la consommation foncière, la création de STECAL à vocation d'habitat léger n'est pas retenu dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Seuls les activités touristiques existantes et les exploitants agricoles, dans le cadre d'une diversification de leur activité, peuvent prétendre à un zonage spécifique pour accueillir de l'habitat léger en zone agricole ou naturelle.
D	363	Cadiou Claudine	PLOUEZEC	AX392	Doublon D361	Urbanisation/STECAL	Doublon D361	Construction : En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants. STECAL : Dans le contexte d'une nécessité de réduction de la consommation foncière, la création de STECAL à vocation d'habitat léger n'est pas retenu dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Seuls les activités touristiques existantes et les exploitants agricoles, dans le cadre d'une diversification de leur activité, peuvent prétendre à un zonage spécifique pour accueillir de l'habitat léger en zone agricole ou naturelle.
D	364	Cadiou Claudine	PLOUEZEC	AX392	Doublon D361	Urbanisation/STECAL	Doublon D361	Construction : En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants. STECAL : Dans le contexte d'une nécessité de réduction de la consommation foncière, la création de STECAL à vocation d'habitat léger n'est pas retenu dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Seuls les activités touristiques existantes et les exploitants agricoles, dans le cadre d'une diversification de leur activité, peuvent prétendre à un zonage spécifique pour accueillir de l'habitat léger en zone agricole ou naturelle.
D	366	Cadiou Claudine	PLOUEZEC	AX392	Doublon D361	Urbanisation/STECAL	Doublon D361	Construction : En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants. STECAL : Dans le contexte d'une nécessité de réduction de la consommation foncière, la création de STECAL à vocation d'habitat léger n'est pas retenu dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Seuls les activités touristiques existantes et les exploitants agricoles, dans le cadre d'une diversification de leur activité, peuvent prétendre à un zonage spécifique pour accueillir de l'habitat léger en zone agricole ou naturelle.
D	367	Cadiou Claudine	PLOUEZEC	AX392	Doublon D361	Urbanisation/STECAL	Doublon D361	Construction : En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants. STECAL : Dans le contexte d'une nécessité de réduction de la consommation foncière, la création de STECAL à vocation d'habitat léger n'est pas retenu dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Seuls les activités touristiques existantes et les exploitants agricoles, dans le cadre d'une diversification de leur activité, peuvent prétendre à un zonage spécifique pour accueillir de l'habitat léger en zone agricole ou naturelle.
D	369	Cadiou Claudine	PLOUEZEC	AX392	Doublon D361	Urbanisation/STECAL	Doublon	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
C	62	Camping Cap de Bréhat	PLOUEZEC		Courrier adressé au préfet;	Urbanisation/Constructibilité	Le courrier n'est pas adressé à la CE. Il s'agit du Camping Cap de Bréhat. Le courrier ne formule pas de demande précise. L'avis de la CDPENAF: Défavorable en l'état. Favorable si l'emprise est limitée au bâtiment (cf CA).	Compte tenu de la localisation du site en espace remarquable terrestre réduction du STECAL a la parcel AX28p (4000m²)

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	330	Caous Corinne	PLOUEZEC	ZE223	Demande la constructibilité pour un éventuel futur projet familial de construction.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Pas de constructibilité nouvelle en milieu rural. Eloigné du secteur urbanisé.	<p>En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ».</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>
D	492	Carnec Alain	PLOUEZEC	ZV118 et ZV 167	La Madeleine. Dent creuse entre des parcelles construites. Demande constructibilité. Même demande pour ZV 167, Keraman.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable pour les 2 demandes; milieu rural. Pas de constructibilité nouvelle le long des routes ni dans les hameaux.	<p>En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ».</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>
D	380	Charles Nathalie	PLOUEZEC	Pas précisé	Vieille maison avec fond de jardin de 1800m2 non constructible. Problématique générale de la constructibilité des fonds de jardin pour permettre des regroupements familiaux intergénérationnels.	Urbanisation/Constructibilité	Le n° de la parcelle cadastrale n'étant pas connu, la CE prend note de la réponse de GPA.	<p>En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée.</p> <p>Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.</p>
RPA	6	CLERAN	PLOUEZEC	ZC 221	Parcelle déclassée depuis PLU 2012- demande retour constructible	Urbanisation/Constructibilité	avis défavorable. La loi Littoral interdit toute nouvelle construction en dehors des espaces urbanisés	<p>En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.</p>
D	584	Cléran Raymonde	PLOUEZEC	ZC221	Demande constructibilité.	Urbanisation/Constructibilité	Cf RPA6	<p>En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.</p>
C	62	Coquenot	PLOUEZEC	ZO38	Verifier le classement et le justifier. Demende de constructibilité. Projet de construction pour l'accueil de nouveaux habitants.	Urbanisation/Constructibilité	Cf C82. Avis défavorable, en discontinuité de l'urbanisation, pas de constructibilité nouvelle en milieu rural, le long des routes.	
C	82	Coquenot	PLOUEZEC	ZO38	Déclassement de constructible ou à urbaniser en . Maintenir le classement du PLU actuel. Projet de maison neobrettonne. Réseaux. CU de septembre 2022. Terrain acheté constructible le 01 2023. Parcelle déjà bâtie. Réaliser une 2ème maison.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, en discontinuité de l'urbanisation, pas de constructibilité nouvelle en milieu rural, le long des routes.	<p>En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ».</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	597	Coquenot	PLOUEZEC	ZO38	Complément au courrier C82. Proximité avec le centre village, timing de l'acquisition (compromis aout 2022, CU opérationnel septembre 2022, validé octobre 2022). Demande constructibilité ou STECAL	Urbanisation/Constructibilité	Cf C82. Avis défavorable, en discontinuité de l'urbanisation, pas de constructibilité nouvelle en milieu rural, le long des routes. Pour un STECAL il faut justifier le projet et le besoin d'extension et le périmètre.	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placental Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.
D	220	Corbineau Bernard	PLOUEZEC	AW188, 190	Demande constructibilité. Environnement construit.	Urbanisation/Constructibilité	Cf D219	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	219	Corbineau Erwan	PLOUEZEC	AW188, 190	Acheté constructible en 2021. Contigu à des parcelles constructibles (189, 191, 141, 170) et à une zone urbaine contigue. Préjudice financier. Demande constructibilité.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, parcelles situées hors de l'enveloppe urbaine. Il s'agit effectivement d'un déclassement d'un zonage UC en zonage agricole AI qui répond à l'objectif de réduction de la consommation foncière inscrit au PLUi.	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	256	Corbineau Erwan	PLOUEZEC	AW188, 190	862 m2. Déclassement de constructible en A. Cf D220	Urbanisation/Constructibilité	Doublon D219 Avis défavorable, parcelles situées hors de l'enveloppe urbaine. Il s'agit effectivement d'un déclassement d'un zonage UC en zonage agricole AI qui répond à l'objectif de réduction de la consommation foncière inscrit au PLUi.	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	110	Crampon	PLOUEZEC	BC162 Le Questel ou BC 46	Justifier du déclassement de la parcelle de UC au PLU en N au PLUi. CU favorable en 2020 pour 2 lots et un PC pour une habitation en février 202, accordé tacite le 31 octobre 2022). Quel est le devenir de ce projet? Pourra-t-il être complété par un garage et une extension? Demande maintien en zone constructible.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Parcelle en dehors de l'enveloppe urbaine. Hameau identifié Village au SCoT peut être densifié mais ne peut pas s'étendre. Les annexes sont possibles sous limite de taille.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	112	Crampon	PLOUEZEC	BC162 Le Questel ou BC 46	Pj identique à D110	Urbanisation/Constructibilité	Cf D110	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	67	Daniel Maryline	PLOUEZEC	ZN212	Demande constructibilité de la partie haute de cette parcelle de 15a classée en N, à côté d'une parcelle construite	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Parcelle en discontinuité de l'urbanisation et en ZH. Chemin de l'étang.	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	253	Diez P	Plouezec	AT83	Souhaite vendre en constructible une partie de 83 et 84 zone au milieu de la zone constructible n'était pas constructible au précédent PLU	Urbanisation/Constructibilité	Défavorable n'était déjà pas constructible au précédent PLU	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	62	Even Pascale	PLOUEZEC	ZO85	Parcelle de 900m2. Terrain agricole. Demande constructibilité pour rapprochement familial. Pas exploitable.	Urbanisation/Constructibilité	Défavorable pas de constructibilité en milieu rural	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placental Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	22	Ficheux	PLOUEZEC	AM36	Raison de déclassement de Constructible au PLU en Agricole au PLUi. Parcelle arborée avec grange en pierres. Non exploitable. Risque de friche si non entretenue. Souhaite sa constructibilité pour maison de plein pied.	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable à l'OAP3 Kerno (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses conclusions, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	529	Flamant Yves	PLOUEZEC	AM35, AM37	Demande relative à la parcelle AM37 de constructibilité. (2 constructions présentes sur le cadastre). Pouvoir aménager et restaurer (6 enfants).	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. La parcelle est en discontinuité urbaine; Aucune constructibilité nouvelle dans les hameaux. Possibilité d'estensin et d'annexe.	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
C	8	Gillot	PLOUEZEC	ZM82, ZM223	2 parcelles contigües, à Kermeur, hameau, à 2 kms du bourg, réseaux; Demande constructibilité d'une partie de la parcelle ZM223 longe la route, pour construire une habitation.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, pas de constructibilité nouvelle dans les hameaux	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.
C	62	Gillot Patrick	PLOUEZEC	ZM223, ZM82,	Terrain de 2351m2, non cultivé depuis 40 ans, demande constructibilité de tout ou partie. Entouré d'habitations, réseaux, projet pour enfants;	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable; pas de constructibilité nouvelle dans les hameaux	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.
D	258	GRABAS	PLOUEZEC		DOUBLON D 238		Doublon D238	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	238	GRABAS	PLOUEZEC	AM 238	Sont ok sur classement en A en partie Ouest.. Demandent modification limite zone A selon bail exploitation, en vue prochain projet transformation d'un bâtiment existant sur l'autre partie de la parcelle	Urbanisation/zonage	avis favorable, que je complète : sous réserve que la modification demandée corresponde au bail agricole	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	118	Guezou	PLOUEZEC	AL33 et AL55; AI15; AI35	Doublon D114	Urbanisation/Constructibilité	Doublon D114	Les observations suivantes ne nécessitent pas de retour particulier, le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant déjà favorablement aux observations émises.
D	577	Guezou M	PLOUEZEC	AM80	2AU devient AI demande AM80 constructible mais parcelle cultivée	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable à ce jour, l'enveloppe urbaine apparaît cohérente. Pourrait constituer à terme une OAP en extension (pour tout ou partie de la superficie) en fonction des droits à construire affectés à la commune. Ce sont deux choix communaux.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	644	Guezou M	PLOUEZEC	AM80	2AU devient AI demande AM80 constructible pour densification mais parcelle cultivée	Urbanisation/Constructibilité	Cf D577	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	582	Guezou Marie	PLOUEZEC	AM80, Entrée de bourg côté Yvias.	Demande déjà formulée sous un autre prénom. Guezou	Urbanisation/Constructibilité	Cf D577	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	62	Guezou raymonde	PLOUEZEC	ZN69 Parc Kermeur	Réitère demande de constructibilité.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable pas de constructibilité nouvelle en milieu rural	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.
D	580	Guezou Y	PLOUEZEC	AL105	Doublon de D576		Cf D 576 et 645	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	645	Guezou Y	Plouezec	AL105	Uc devient AI droit de passage au N du 33, demande AL 33 constructible pour densification mais AL 105 cultivée	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable en l'état du PLUi. Pourrait constituer une opération d'ensemble à proximité du bourg (OAP). La localisation des OAP retenues dans ce PLUi relève de choix communaux. à revoir l'enveloppe urbaine de cette parcelle de 5000m2 en fonction de la nature du bâti parcelle cultivée	Les observations suivantes ne nécessitent pas de retour particulier, le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant déjà favorablement aux observations émises.
D	114	Guezoul	PLOUEZEC	AL33 et AL55; AI15; AI35	2 vergers. Déclassement au PLUi. AI55 de A en N et AI33 de A en urbanisable. Demande le classement de AL55 en constructible. AI15 de 1AU4 en A (4ha), bien pour l'agriculture; sens des traits violets. AI35 de 2AU10, sans intérêt agricole, demande de la rendre urbanisable. AL 15 ne voit pas l'intérêt de ER10 et ER11 OK pour mettre en A AL55 pourquoi Ni dent creuse AI 35 voir si la partie N peut rester constructible pour un petit collectif	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable: AL15: Avis défavorable (hors de l'enveloppe urbaine); AL55 (4371m2) et AL33 (4086m2) pourraient chacune donner lieu à des opérations d'ensemble denses (comme l'OAP2). Les choix d'urbanisation relèvent de la commune sous la contrainte d'un droit à construire défini dans le PLUi. AI35: Avis défavorable, en discontinuité de l'espace urbanisé.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	526	Guilcher Bernadette	PLOUEZEC	ZO113 (route des lavandières)	Déclassement de constructible en A. Dent creuse. Difficilement exploitable; (normes sanitaires). Réseaux. Proximité d'une zone urbaine. Bien familial constructible. Projet foncier pour enfants.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, en discontinuité du secteur urbanisé, la route constitue une rupture d'urbanisation.	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	459	Guilcher Geraldine	PLOUEZEC	ZO113 (route des lavandières)	Etonnement du déclassement de uC au PLU en N au PLUi. Parcelle entourée d'habitations habitées à l'année. Agriculture impossible. Conflits d'usage. Réseaux. Bien familial constructible. (2 maisons pour mon frère et moi, proches de notre mère). Dévaluation du patrimoine.	Urbanisation/Constructibilité	Cf D526	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
C	62	Guillemic	PLOUEZEC	AV12	Constructible et à urbaniser au PLU, constructible et agricole au PLUi. Projet d'une habitation desservie par un chemin communal en fond de parcelle; A proximité ou inclus dans une zone urbaine, réseaux, bien familial constructible.	Urbanisation/Constructibilité	Doublon D59	Les observations suivantes ne nécessitent pas de retour particulier, le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant déjà favorablement aux observations émises.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	59	GUILLERMIC	PLOUEZEC	AV12	demande que la partie de la parcelle prévue en A reste constructible. Elle est dotée d'un accès sur chemin communal	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable parcelle 3 000m ² , la construction existante est en milieu de parcelle. Le "petit" bout supplémentaire demandé est au cœur d'un ensemble inconstructible mais créerait un précédent par rapport aux parcelles voisines avis défavorable	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
RGU	10	GUILLERMIC	PLOUEZEC		Doublon D59		Doublon D59	Les observations suivantes ne nécessitent pas de retour particulier, le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant déjà favorablement aux observations émises.
C	27	Helary	PLOUEZEC	ZL53	Déclassement: presque totalement NH au PLU, A au PLUi. Demande maintien en N car ne peut être exploité. Arguments: 1/3 en bâti, assainissement sur une grande partie du terrain, bordé au nord par un chemin (pas de regroupement de parcelles possibles, sud t un haut talus boisé, Est talus planté. Doit demeurer un espace naturel: caractère humide, talus, boisements de qualité.	Urbanisation/zonage	Avis défavorable pour une construction Pourquoi ne pas protéger le boisement en laissant en N	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
D	233	Hélary Roland	PLOUEZEC		Rappel d'un courrier du 24 mars Examiner le classement en N ou A des petites parcelles non constructibles.	Urbanisation/zonage	Cf C27	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
D	181	Hervé	PLOUEZEC	ZO66	Déclassement de zone constructible en zone naturelle. Hameaux densifiables de Kervenou. CU opérationnel le 1/12/2020. Demande maintien en zone constructible. Construction projetée 2024/2025. pour enfants, Terrain à proximité inclus dans une zone urbaine, desservi par les réseaux, Bien familial constructible.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Cette parcelle pourrait être considérée comme une dent creuse du hameau. Mais ce hameau n'a pas été identifié Village au SCoT et n'est donc pas densifiable à ce jour.	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placental Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.
D	566	Hervé Annie	Plouezec	ZE276	Terrain en ZN projet division, possibilité annexe d'aller à 40Mm ² annexe existante 20Mm ²	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable pour compléter le règlement	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placental Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.
D	225	Humbert Jean Christophe, société Âgès et Vie	PLOUEZEC		Doublon D230			Compte tenu de l'observations émises et des objectifs de densité de chaque commune, l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation sera modifié pour permettre la construction de 8 logements, soit une densité de 20 logements par hectare.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	227	Humbert Jean Christophe, société Ages et Vie	PLOUEZEC	AK91, 100	Projet avec la mairie de 2 bâtiments d'habitat inclusif de chacun 4 logements (colocation pour personnes âgées en perte d'autonomie et logements de fonction pour auxiliaires de vie. Orgères le classement en Ue n'autorise pas la destination "logements". Passer en Uhb. Le terrain fait aussi partie d'une OAP Kerguilaven Est qui prévoit à l'emplacement de notre projet un équipement. Modifier l'OAP. (4 logements locatifs privés)Y prévoir une densité plus faible de 15 logements avec un minimum de 10 logements. . Ce ne sera pas des logements sociaux.	OAP H	Avis favorable. Parcelle AK91 incluse dans l'OAP4. Adapter son zonage au projet de résidence inclusive, projet cohérent avec les besoins nés du vieillissement de la population du territoire et revoir et adapter les prescriptions de l'OAP à la réalisation de ce projet.	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
D	325	Joseph Valérie	PLOUEZEC	BD256	Doublon D 326		Doublon D328	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	328	Joseph Valérie	PLOUEZEC		déclassement d'une parcelle partiellement en zone naturelle demande de constructibilité de fonds de jardin		Avis défavorable l'enveloppe urbaine est cohérente avec les critères retenus	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	62	Kerneff	PLOUEZEC	ZT105, 106, 107	Entre 2 maison, dans un lieu dit, sur un axe principal. Demande de constructibilité.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable; pas de constructibilité nouvelle dans les hameaux ni le long des routes.	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.
C	24	Larivain	PLOUEZEC	ZC138 Le Questel	Lande touche les parcelles 220 construite et 219 constructible. Demande une partie en constructible (maison+potager).	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable.L'enveloppe urbaine semble cohérente avec coupure de la route. Pas de bâti sur la parcelle; Pas d'extension même pour un village SCoT.	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
D	341	Le Bonniec Yvon Pierre	PLOUEZEC	BE64	6413m2. Agricole au PLU et PLUi. Demande constructibilité (réseaux, à proximité d'une zone urbaine).	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Pas de constructibilité nouvelle en milieu rural. Pas en continuité avec le secteur urbanisé.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	74	Le Breton- Albertini	Plouezec		Parcelle qui passe en agricole Projet de division pour aménager actuel 1 Au futur An projet 1 division en 3 lots projet 2 rénovation hangar en habitation. Demande expropriation car dent creuse et aucun intérêt agricole	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable si des CU valides ou permis de construire pour des bâtiments existant; La CE se réfère au service instructeur	Les observations suivantes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	78	Le Breton- Albertini	PLOUEZEC		cf D74 PJ	Urbanisation/Constructibilité	cf D74 PJ	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
RGU	19	LE CALVEZ	PLOUEZEC	BD 195	Demande une bande constructible sur 15/16m	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable : la loi Littoral interdit toute extension des enveloppes urbaines	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
RPA	10	LE CREFF	PLOUEZEC	AX 67	PORT LUZO pas reconnu "hameau" demande de classement et que son terrain soit constructible	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable parcelle 1 800 m² non bâtie dans espaces proches du rivage, juste au bord bande des 100 m; la non reconnaissance en hameau est justifiée (pas assez de densité). Ce village n'étant pas reconnu comme espace urbanisé, les nouvelles constructions y sont interdites	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
RPA	10	LE CREFF	PLOUEZEC	BA 6	Parcelle enclavée mais demande constructibilité (procédure en cours pour obtenir un droit de passage)	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable : secteur en AI, densité de construction insuffisante pour être reconnu comme espace urbanisé au sens de la loi Littoral. Le droit de passage ne permettra pas de justifier un changement de zonage	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.
C	62	Le Dorze Eric et Régnier Françoise	PLOUEZEC	ZD257	1500m2, bordure de rue, entouré de bâti des 4 côtés, accès à la voie, réseaux, dent creuse. Pas d'usage agricole. Permettrait la densification .	Urbanisation/Constructibilité	Vérifier l'identification de la parcelle elle ne correspond pas au détail de l'observation, BD257?	
D	273	LE DORZE/REGNIER	PLOUEZEC	B 257	Demande retour constructibilité sur ce terrain prévu en A dans projet car tous les terrains autour sont construits. Il est viabilisé est c'est donc une dent creuse.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. La notion de dent creuse n'existe pas dans les hameaux non identifiés au SCoT, dans les communes littorales.	Les secteurs d'équipements et économiques ne sont pas considérés comme créant une continuité urbaine. De ce fait, les secteurs d'habitat connectés uniquement à l'enveloppe urbaine par ces espaces à vocation spécifique ne peuvent pas être intégrés à l'enveloppe urbaine.
C	128	Le Gendre Paul	PLOUEZEC	ZN228	Parcelle dans La Madeleine, toujours constructible, réseaux, assainissement individuel possible (superficie suffisante), ne permet pas l'usage agricole, permet densification, institut de formation des aides soignées à La Madeleine modifie le statut du secteur vis à vis du SCot. Demande constructibilité ou procédure de recours.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Pas de constructibilité nouvelle en milieu rural, non identifié Village par le SCoT. Eloigné du secteur urbanisé.	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.
D	34	Le HÔ	Plouezec	AO01	Parcelle de 3000m2 en réserve foncière depuis 2015 pour une partie du terrain sur 10 ans pour un lotissement (non réalisé). Aujourd'hui non constructible au PLUi. Objectif construction d'une habitation. Raison du déclassement.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable pour une habitation. Avis favorable pour une opération d'ensemble dans le futur (à des fins de densification et d'optimisation de la consommation du foncier) en lien avec les autres parcelles contigües.	Les grandes propriétés en bordure d'enveloppe urbaine ont fait l'objet d'une subdivision foncière pour mieux tenir compte de l'occupation du sol. La partie la plus proche de la route est rattachée à l'enveloppe urbaine tandis que la partie arrière est assimilée à la zone agricole ou naturelle. Cette subdivision a pour objectif de préserver des fonds de jardins de toutes constructions et ainsi garantir un espace de transition entre zone urbaine et zone agricole ou naturelle. Dans ce cadre, Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite maintenir le découpage prévu.
D	29	Le Meur A	PLOUEZEC	AM 54 et 55	projet 4 lots actuel Uc Futur A dans ce secteur pas d'agriculture	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable secteur insuffisamment dense pour justifier une urbanisation dans une commune littorale	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants
D	276	Le Moal X	PLOUEZEC	BC130	doublon de D275		doublon de D275	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	277	Le Moal X	PLOUEZEC	BC131	doublon de D275		doublon de D275	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	278	Le Moal X	PLOUEZEC	BC132	doublon de D275		doublon de D275	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	279	Le Moal X	PLOUEZEC	BC133	doublon de D275		doublon de D275	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	280	Le Moal X	PLOUEZEC	BC134	doublon de D275		doublon de D275	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	281	Le Moal X	PLOUEZEC	BC135	doublon de D275		doublon de D275	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	282	Le Moal X	PLOUEZEC	BC136	doublon de D275		doublon de D275	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	283	Le Moal X	PLOUEZEC	BC137	doublon de D275		doublon de D275	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	284	Le Moal X	PLOUEZEC	BC138	doublon de D275		doublon de D275	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	285	Le Moal X	PLOUEZEC	BC139	doublon de D275		doublon de D275	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	275	Le Moal X	PLOUEZEC	BC130	CU de 12/22 positif pour construire partie N projet 2 lots partie S actuel Ucv prévu N	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable si des CU valides ou permis de construire pour des bâtiments existants; La CE se réfère au service instructeur	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	172	Le Moullec	PLOUEZEC	AW142	Parcelle de 2920m2.réseaux. Agricole au PLU et au PLUi. Demande sa constructibilité.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable à ce stade de l'urbanisation de la commune. A la limite de l'enveloppe urbaine. Côté Est. Relativement loin du centre bourg. Pourrait faire l'objet d'une OAP en extension ultérieurement quand les possibilités de densification seront épuisées.	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
C	110	Le Picard Consort	PLOUEZEC	AK87, AK89	Doublon D306 Secteur de Kerguilaven.AK87 concerné par l'OAP1. Conteste le décrochement des limites du périmètre qui réduit les possibilités de constructibilité sur ma parcelle AK89. Demande de modifier la délimitation par un tracé droit de 25m au minimum du pignon Est de l'habitation dans la perspective de la vente de notre habitation ou d'une vente de la parcelle à la commune. .	OAP H	Cf D 306	Pour mieux tenir compte des projets et de l'occupation du sol des sites compatibles avec l'ambition politique, l'observation entraine modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
D	306	Le Picard Jeanne	PLOUEZEC	AK87, 89 Kerguilaven	Revoir la délimitation. L'enveloppe urbaine semble à 15m du bâti, voire 11m à certains endroits. Réaliser une délimitation à 25m minimum du pignon Est de lma maison. Si nous voulons vendre notre terrain à but commercial/artisanal.	Urbanisation/Habitat	Avis défavorable le PC autorisé ne remet pas en cause la légitimité du décalage	Il est rappelé que la commune de Plouézec est considérée comme un pôle urbain de Guingamp-Paimpol agglomération. A ce titre, une densité moyenne, de 25 logements par hectare, et un devoir d'accueil de l'ensemble des ménages doivent être respectés. Dans ce cadre, la densité prévue ne peut être abaissée, ni même l'obligation de logements sociaux. Compte tenu des observations émises et pour tenir compte de l'occupation des sols, le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sera modifié à l'ouest.
D	308	Le Picard Jeanne	PLOUEZEC		Doublon de D306		Doublon	Il est rappelé que la commune de Plouézec est considérée comme un pôle urbain de Guingamp-Paimpol agglomération. A ce titre, une densité moyenne, de 25 logements par hectare, et un devoir d'accueil de l'ensemble des ménages doivent être respectés. Dans ce cadre, la densité prévue ne peut être abaissée, ni même l'obligation de logements sociaux. Compte tenu des observations émises et pour tenir compte de l'occupation des sols, le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sera modifié à l'ouest.
RPA	2	Le Pollès	PLOUEZEC	AX 124, 227, 260, 261, AV35, AN237, 37, AS 274, AT4, 13, BA64, BC33,	Accord sur le zonage de ces parcelles.	Urbanisation/zonage	La CE prend note de l'accord sur le zonage de ces parcelles	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	93	Le Quellec	PLOUEZEC	ZD24	Parcelle avant moitié N moitié agricole devient A souhaitent tout mettre en N pour préserver les arbres et ZH Justifier le changement de zonage : PLU (partie A, partie N avec maison), PLUi (totalité en A). Demande totalité en N (terrain boisé et ZH, prfopice à la nidification, refuge pour la biodiversité)	Urbanisation/zonage	Avis favorable à un zonage N, pour des enjeux environnementaux, même si la ZH n'est pas identifiée au plan de zonage. Parcelle non usage agricole. La CE demande de vérifier sur le terrain la présence des éléments justifiant le classement en N.	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
C	26	Le Quellec M. et Mme	PLOUEZEC	ZD24	cf D93	Urbanisation/Constructibilité	Cf D93	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
D	170	Le Roux	PLOUEZEC	AV112 (Les Camélias)	Déclassement dxe constructible en A. Sans fondement. (entouré d'habitations), réseaux, route, non cultivable. Seul terrain en A. Projet de PC, étude de sol, finalisés. Dossier complet avec photos., condition de raccordement assainissement. La commune cherche des logements locatifs à l'année.	Urbanisation/Constructibilité	La CE demande à GPA de corriger l'erreur matérielle.	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	171	Le Roux	PLOUEZEC	AV112 (Les Camélias)	Pièce jointe.	Urbanisation/Constructibilité	Cf D170	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	376	Le Roux Isabelle	PLOUEZEC	BD95 et BD239	Demande la constructibilité totale de la parcelle BD95 (2800m2). Dent creuse. Réseaux, accessible. Pouvoir réaliser une extension et un carport; Plus tard une construction pour mes enfants. PC en cours. Terrain acheté constructible en 2000.	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable pour revoir éventuellement la limite de l'enveloppe urbaine en fonction de la nature du bâti sur la BD95, dans le respect des critères du PLUi. Parcelle à la limite du secteur urbanisé.	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	377	Le Roux Isabelle	PLOUEZEC	BD95 et BD239	Doublon Complément à D376.		Doublon Complément à D376.	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	424	Le Roux Isabelle	PLOUEZEC	BD95	Doublon registre dématérialisé.	Urbanisation/Constructibilité	Doublon D376	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	319	Le Roux Jean-Yves et Gwenael	PLOUEZEC	ZH43	SCEA, exploitants agricoles.Goas Froment. Parcelle requalifiée en NI au PLUi. Demande reclassement en A pour permettre le développement de l'exploitation (pas de ZH, cf CLE).	Urbanisation/zonage	La CE note la correction d'erreur acceptée par GPA.	Les caractéristiques des sites mentionnés ne correspondent pas à une occupation naturelle. En l'absence de caractéristiques urbaines ou naturelles, le classement en zone agricole est maintenu ou créé.
D	207	LE ROY	PLOUEZEC		DOUBLON D 180		DOUBLON D 180	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation»). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	180	LE ROY	PLOUEZEC	AN 16	Coeur d'îlot prévu classé en N. dispose d'un accès. Souhaite y faire 2 lots pour construction pour ses enfants.	Urbanisation/zonage	Avis favorable au classement en zone u de cette parcelle (conservation du classement en N des autres parcelles voisines)	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation»). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	567	Le Roy Françoise	PLOUEZEC	BB120	Jardin de la parcelle BB118 bâtie (habitation)Obligation de mise aux normes d'assainissement qui ne peut se faire que sur la parcelle 120, déclassée de NH (PLU) en A (PLUi). Souhaite aussi y construire un abri de jardin;	Règlement	Avis favorable pour considérer la demande sur l'ensemble foncier si pas d'autre solution .	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	62	Lebreton Consorts	PLOUEZEC	ZB 317A et B	Classement en zone constructible.	Urbanisation/Constructibilité	La partie de la parcelle classée en constructibilité est en cohérence avec les critères retenus pour définir l'enveloppe urbaine. Le reste de la parcelle pourrait conjointement avec la parcelle voisine donner lieu ultérieurement à une opération d'ensemble en densification.	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
C	5	Level	PLOUEZEC	AW79	Acheté en 2016 par père adptif. 876 m2. Déclassement zone périurbaine de développement urbain(PLU) en zone Al au PLUi. Demande de constructibilité pour une habitation (mariage). PC en 2023. réseaux. Inclus dans une zone urbaine.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Hameau Le Cosquer. Pas de densification des hameaux.	<p>En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ».</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéryty au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Plözal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guèzennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Plözal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guèzennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>
D	234	LEVEN	PLOUEZEC	NOMBRE USES PARCELL ES EN AX ET AS + AT 6	EXPLOITATION HORTICOLE EN ZONE N + ELEMENTS DE PAYSAGE SUR LEURS PLANTATIONS	Enjeux agricoles	La CE demande à GPA si le classement du zonage est compatible avec l'activité . Voir si l'élément de paysage est réel	<p>AS174, AS179 : Les enjeux environnementaux (Espace Remarquable au titre de la Loi Littoral, Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, Espace Naturel Sensible, ...) et la protection des trames vertes et bleues présents nécessitent le maintien de la zone naturelle.</p> <p>Après confirmation de la présence d'éléments paysagers remarquables, les éléments protégés sont conservés. Pour rappel, certains espaces sont identifiés comme des landes ou tourbières remarquables nécessitant une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>AT6 : Après confirmation d'erreurs de localisation, le tracé des éléments classés est ajusté, pour tenir compte de la réalité du terrain.</p>
C	53	L'HotellierA.M, Le Calvez Fab.	PLOUEZEC	BD195	Demande de constructibilité sur une bande de 1517m le long de la route pour construire une habitation. Entourée d'habitations.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. La route constitue une rupture d'urbanisation. Classement agricole justifié.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	271	Livet Bruno	PLOUEZEC		Doublon de D270		Doublon de D270	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	272	Livet Bruno	PLOUEZEC		Doublon de D270		Doublon de D270	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	270	Livet Bruno	PLOUEZEC	BC33	Terrain acheté" constructible en 2021. Projet de construction habitation PMR.	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable à la redéfinition en constructible d'une partie de la parcelle pour répondre au besoin de constructibilité d'une habitation PMR.	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	73	M.Raoul et M.Macé Intermarché	PLOUEZEC		OAP4 accès prévuSE par une parcelle qui appartient à un tiers et forte pente à conserver en piéton accès préconisé par la DDTM au SW	OAP A	Avis favorable plan présenté par Intermarché cohérent, revoir les prescriptions	Compte tenu des risques structurels existants sur le site actuel, du risque d'inondation présent sur la parcelle section A n°1012, de la nécessité de maintenir une grande surface pour la ville de Pontrieux et du bassin de vie, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est maintenue sur les parcelles section B numéro 671p, 672p, 673, 762, 764. En prenant en compte l'entrée d'agglomération, au titre du code de la route située au niveau du croisement de la Départementale n°21 et de la rue de l'Éperonnerie et de la voie existante située au sud-est de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, il est souhaité de maintenir l'entrée du site au plus proche de l'ancien site. Cette organisation permettra de maintenir les éléments paysagers présents le long du site et ne pas détériorer l'entrée de ville. La notion de prise en compte du voisinage est également intégré dans la traduction littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation : « La cohabitation entre les différents modes de transport (livraison, voiture, piétons, ...) et avec les habitations environnantes doivent être au cœur de la réflexion du projet ».
C	62	Mainguy	PLOUEZEC	AV9	A urbaniser au PLU, Agricole au PLUi. Entouré de maisons, réseaux, accès direct à la route. Bien familial constructible. Demande constructibilité.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. L'enveloppe urbaine est cohérente avec les critères retenus. Terrain non bâti ne pouvant être intégré dans l'enveloppe urbaine.	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
C	62	Mainguy	PLOUEZEC	AW63	A urbaniser au PLU, Agricole au PLUi. Entouré de maisons, réseaux, accès direct à la route. Bien familial constructible. Demande constructibilité.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Pas de nouvelle constructibilité en milieu rural.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	62	Maire de Plouezec	PLOUEZEC	Demandes multiples	Autres		La CE a examiné les demandes transmises, individuellement	

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	118	Maire de Plouezec	PLOUEZEC		Divers documents : PC et DP accordés depuis 2020; Report des PC secteur Armouzal/Port Poas; Coupurer aléatoire d'urbanisation proposée par GPA; Proposition communale d'OAP (DM); propositions communales d'OAP nouvelles 11/03/2023; propositions de sTECAL (habitats légers), 11/03/2023 sur l'Armouzeal; emplacements réservés non pris en compte pour l'aménagement du littoral visant à éloigner les véhicules du trait de côte (pointe de Bifot).	Avis global PLUi	La CE a noté ces diverses demandes qui seront examinées dans ses conclusions.	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.
C	130	Maire de Plouezec/Benoist Marc	PLOUEZEC	AM65	Bordereau. Transmet la demande de Mr et Mme Benoist Marc de constructibilité de cette parcelle jouxtant la n°25 (bâtie). Demande intervention du maire;	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable à cette demande de constructibilité de la parcelle AM65. Pas de constructibilité nouvelle en filaire, en milieu rural, en discontinuité urbaine.	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	177	Marc	PLOUEZEC	OAP4	Satisfait de cette opération.	OAP H	La CE prend note de cet avis.	Il est rappelé que les secteurs de projet doivent respecter les dispositions générales du règlement, notamment les dispositions portant sur les « dispositions règlementaires liées au stationnement ». Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Dans un quartier résidentiel, le site est destiné à accueillir une nouvelle offre de logements. La haie existante au nord-ouest est à maintenir. De plus, au vu de la localisation du site, un traitement végétalisé des limites séparatives est à prévoir. Dans tous les cas et compte tenu du tissu urbain environnant, un soin particulier doit être apporté aux choix architecturaux. Un accès unique devra être réalisé en tenant compte de la topographie ainsi que des caractéristiques des voies existantes (rétrécissement rue de Kerlegan, carrefour entre la rue de Kerlegan, ...). Les surfaces dédiées aux voiries et leurs accessoires doivent être réduites au maximum en envisageant la réalisation d'une aire de stationnement groupée et la piétonisation des accès aux habitations. Si possible, un accès piéton permettant de relier la rue de Kerlegan, au niveau de l'aire de jeux de Poulafret, peut venir compléter le maillage doux existant. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. » Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est élargi pour intégrer la parcelle A120.
D	485	MARICHEZ	PLOUEZEC	AP99/100	En A et AU actuellement, en AL dans projet présente un projet éco habitat collectif et participatif env 20 logements dont 25 % sociaux	Urbanisation/Constructibilité	Ces 2 parcelles d'une superficie totale de 7000m2, zonées en 1AU au PLU actuel pour un projet d'habitat participatif, présentent un intérêt général, économique et social. Déclassées en AI au PLUi au cœur d'un secteur urbanisé, elles auraient pu relever d'une OAP dans le cadre des choix communaux relatifs aux secteurs à urbaniser sous la contrainte des droits à construire.	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	48	Meubry	PLOUEZEC	Route de Goa, La Madeleine	Projet de construction d'une maison 150m2, plein pied et garage indépendant. Parcelle constructible au PLU (Uch), agricole au PLUi.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Pas de constructibilité nouvelle en milieu rural, non identifié Village par le SCoT. Eloigné du secteur urbanisé.	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.
D	588	Mével Pierre Yves	PLOUEZEC	AS337	Constructible au PLU, N et Uhd pour la partie construite au PLUi. La séparation de zonage sépare la maison de la buanderie. Revoir l'enveloppe urbaine;	Urbanisation/zonage	La CE demande de revoir le contour de l'enveloppe urbaine sur la base des informations fournies par le requérant.	Les grandes propriétés en bordure d'enveloppe urbaine ont fait l'objet d'une subdivision foncière pour mieux tenir compte de l'occupation du sol. La partie la plus proche de la route est rattachée à l'enveloppe urbaine tandis que la partie arrière est assimilée à la zone agricole ou naturelle. Cette subdivision a pour objectif de préserver des fonds de jardins de toutes constructions et ainsi garantir un espace de transition entre zone urbaine et zone agricole ou naturelle. Dans ce cadre, Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite maintenir le découpage prévu.
D	381	Millereux François	PLOUEZEC	Parcelle 433 (pas précision de section)	AU PLU classement NH. Au PLUi classement Ucsur une partie de la parcelle (ne contenant pas l'abri dxe jardin). Demande la totalité de la parcelle en UC.	Urbanisation/Constructibilité	Cf RPA13 parcelle AS433	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
RPA	11	Millereux François	PLOUZEZEC	Kerno	garder l'esprit architectural d'origine. Maintenir la respiration dans la ville et les modes doux. Rénover pour plus de logements sociaux (loi SRU, 20%)	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kerno (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kerno a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kerno, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orient d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
RPA	13	Millereux François	PLOUZEZEC	AS433	Maintenir le zonage U du PLU actuel sur la totalité de la parcelle. Revoir le périmètre du secteur urbanisé qui tangente le mur de mon habitation sans prendre en compte la terrasse et l'abri de jardin.	Urbanisation/zonage	La CE demande de revoir la cohérence de l'enveloppe urbaine quand le périmètre tangente au droit du bâti.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	86	Moreau-Lamour	PLOUZEZEC	ZB319 Le Questel	Raison du déclassement 1AU12 au PLU, An au PLU. 4258m2. Dent creuse. Jardin. Non exploitable par l'agriculture.	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable à une réflexion ultérieure sur une opération d'ensemble compatible avec la consommation de foncier autorisée par le PLU. Le Questel est identifié Village au SCoT et peut donc être densifié, mais sans extensions. Les parcelles 319 et 317 apparaissent comme insérées au cœur du secteur urbanisé (près de 9000m2).	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	95	Moreau-Lamour	PLOUZEZEC	ZB319 Le Questel	Raison du déclassement 1AU12 au PLU, An au PLU. 4258m2. Dent creuse. Jardin. Non exploitable par l'agriculture.	Urbanisation/Constructibilité	Cf D86	Parcelle ZB304 partiellement : Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine. Parcelle ZB304 partiellement : Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation»). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	651	Moreau-Lamour	PLOUZEZEC	ZB 174, 327, 319	Doublon D91		Cf D86	partiellement, Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	368	Morvan Daniel	PLOUZEZEC	GPA	Réglementer les constructions dxe gites avec piscines et jacuzzi très consommateurs d'eau au risque de manquer d'eau pour la consommation.	Règlement	Cette demande ne relève pas du PLU.	Les objets mentionnés n'ont pas l'obligation d'apparaître lors d'une demande d'urbanisme. Dans ce cadre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne peut pas intégrer ces éléments.
D	133	Parenthoen MJ	Plouezec	BC38	Parcelle est devenue inconstructible bâtiment existant en fond de parcelle viabilité et accès	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable pas de constructibilité nouvelle en zone rurale	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	57	Père Christine	PLOUZEZEC	AW174, 175	AW174: Projet d'extension de la maison et d'une annexe. AW175: transformation d'un garage en logement (enfants) et une annexe.	Règlement	Avis défavorable le règlement est précis sur ce point les annexes sont limitées et ne doivent pas conduire à la création d'un nouveau logement	Transformation du garage : Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues. Constructibilité du terrain : En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	397	Poulouin Annie	PLOUZEZEC	ZB327 Le Questel	Doublon Poulouin-AlainGuillaume D111, D124 Après division parcellaire de ZB173 en 3 lots, le PLU prévoyait une opération n°17 sur ZB327. Projet en cours sur ZB328 (pc déposé). Dans l'attente d'une remise à niveau de l'assainissement. Satisfait xde l'évolution de cette parcelle. Demande à supprimer l'ER17 comme indiqué au PLU.	Urbanisation/ER	cf D111 D124 D394	L'observation ne nécessite pas de retour particulier
D	394	Poulouin Annie, Allain-Guillaume,	PLOUZEZEC	ZB327 Le Questel	Terrain divisé en 3 lots lors du PLU (ZB326, 327, 328). Projet en cours sur ZB328(PC) dans l'attente de remise à niveau sur le réseau d'assainissement. Demande l'annulation de l'ER 17 obsolète.	Urbanisation/ER	Les 3 parcelles sont constructibles. Je ne vois pas l'ER....	L'observation ne nécessite pas de retour particulier
D	655	Prigent Cécile	PLOUZEZEC	BB 292b Kerbernes	Terrain acheté Ucv le 2/7/2022. PC obtenu, chantier commencé, fin des travaux juillet 2023. Ce terrain doit être requalifié en A ce qui limite les possibilités de construction(seulement garage en extension, non compatible avec la configuration du terrain. Requalifier la parcelle en Uhd.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable à la constructibilité de latotalité de la parcelle. Revoir éventuellement la délimitation de l'enveloppe urbaine en fonction du bâti et de de la configuration du terrain, pour donner la possibilité de construire un garage.	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	657	Prigent Cécile	PLOUZEZEC	BB 292b Kerbernes	Doublon de D655		Doublon D655	Les observations précédentes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	62	Primel	PLOUEZEC	BC50 Le Questel et ZE 265 Kervoziou	Quel zonage?	Urbanisation/zonage	Demande de renseignement : La parcelle est classée en zone N au PLU. Elle se situe en extension du lieu-dit Le Questel, et n'a pas été retenue en secteur d'OAP.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	62	Raer	PLOUEZEC	ZO4	Terrain de 2540m2, , zonage agricole et naturel au PLU, 10% agricole au PLUi. Non exploitable, demande sa constructibilité (projet foncier pour enfants, réseaux, CU en cours	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Pas de constructibilité nouvelle le long des routes.	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.
D	40	Renault M. et Mme	PLOUEZEC	ZI148	doublon cf RCA1		Doublon RCA1	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.
RCA	1	Renault M. et Mme	PLOUEZEC	ZI148	Parcelle a priori en zone A Désirent construire une annexe de 40m², une annexe de 16m² existe donc construire 24m² ou détruire l'annexe existante	Urbanisation/Constructibilité	Favorable dans le respect du règlement pour les annexes	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.
D	134	REYSSSET	PLOUEZEC		Demande de renseignements sur les destinations autorisées en zone N et sur possibilité d'aménagement d'un accès vers ZH	Règlement	La CE ne peut répondre la demande fait probablement référence à l'absence de règlement spécifique pour la zone NI Faute de la précision parcellaire pourrait être aussi en Nr	Les observations émises ne nécessitent pas de réponse particulière dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ou ne permettent pas la localisation des demandes pour répondre plus précisément.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	246	ROUX	PLOUEZEC	BB 102/103/104	Demande retour en zone constructible comme avant 1998.	Urbanisation/Constructibilité	Ensemble de parcelles non bâties. Nombre et densité de constructions faibles dans le voisinage. Déjà en A dans PLU actuel. Avis défavorable	<p>En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ».</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéryty au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>
D	6	Roux M	PLOUEZEC	BB 232, 233 (milieu rural)	Contigues à mon habitation. Demande de constructibilité. Entre d'autres habitations. Non cultivées.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, en discontinuité du secteur d'urbanisation, pas de constructibilité nouvelle en milieu rural.	<p>En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ».</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéryty au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. <p>Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.</p>
C	62	Sauzay Jean-Michel	PLOUEZEC	AP1, 2, 4	Demande le reclassement en zone constructible de l'ensemble de ces 2 parcelles (1700m2), entouré de maisons, sans usage agricole. Projet abri de jardin, serre, panneaux photovoltaïques	Urbanisation/Constructibilité	AP1 et une partie de AP2 sont zonées constructibles. L'enveloppe urbaine pourrait être élargie car semble s'arrêter au droit du bâti de AP3. De ce fait la partie constructible de AP4 pourrait être légèrement augmentée, en continuité d'urbanisation, dans le prolongement de la limite parcellaire de AP3 .	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	62	Sauzay Jean-Michel	PLOUEZEC	AP1, 2, 4, 195 route de Kervor	Verifier doublon? Menace procédure.	Urbanisation/Constructibilité	Cf C1 et C2	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	62	Sauzay Jean-Michel	PLOUEZEC	AR53	Opposition au classement en terre agricole d'une partie de la parcelle. Parcelle construite depuis 1970. Projet de construction d'un garage et abri de jardin. Demande le maintien en zone constructible de la totalité de la parcelle. Non exploitable. Menace procédure.	Urbanisation/Constructibilité	Cf C1 et C2	
C	1	Sauzay JM	PLOUEZEC	AP02, 04, 195	Constructibles lors de l'achat en 2001, Zone urbanisée du centre de Plouézec. En 2013 une partie de AP2 (1483m2) et totalité de AP4 (1000m2) déclassées en A. Demande de reclassement: attendre le PLUi. Aucun intérêt agricole. Résidence principale sur AP195 (aménagement avec PC et avis favorable de l'ABF). Demande de passage en zone constructible pour abri de jardin et serre et panneaux photovoltaïques. Au PLUi: AP195 partiellement en A.	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable au reclassement AP 195 en A dans sa totalité. Pas les 2 autres parcelles.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	2	Sauzay JM	PLOUÉZEC	AR53 (dans le bourg)	Construite en 1970. à 900m de l'église; Souhaite y construire garage et abri de jardin. Une partie est classée en A (pas d'intérêt agricole, forme triangulaire inadaptée à l'exploitation, n'intéresse pas l'exploitant de la parcelle contigue AR54). Demande: zonage constructible U sur la totalité de la parcelle. (sinon recours au TA)	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable. Peut être considéré comme le jardin de l'habitation (290 m2), parcelle triangulaire, permettant la construction d'un garage, la parcelle donnant sur la route de Kervor.	Les observations suivantes ont mentionné une évolution récente des parcelles. Guingamp-Paimpol Agglomération prend en compte ces évolutions en intégrant les terrains dans la zone urbaine.
D	4	Sauzay JM	Plouezec	AP4 et AP2	Projet serre et et panneaux PV dans AP 2 et 4 verger existant, AP195 construite en 2019 et ensemble de la zone constructible avant sans intérêt agricole Visite 14/3 Paimpol	Urbanisation/Constructibilité	Favorable pas d'intérêt agricole	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	5	Sauzay JM	PLOUÉZEC	AR53	Demande de maintien de AR53 en constructible aucun intérêt agricole Visite 14/3 Paimpol	Urbanisation/Constructibilité	Favorable quel intérêt de cette enclave agricole?	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	106	Sterkendries	PLOUÉZEC	AT199-200	Doublon de D109	Urbanisation/Constructibilité	Doublon	Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal délimite les agglomérations et villages, des secteurs soumis à la Loi Littoral, en tenant compte des « espaces densément bâtis, structurés autour de réseaux de voiries ». Il est précisé que « des voies de dessertes intérieures et des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...) peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation [...] Les voies de transit ne constituent pas de ruptures de l'urbanisation dès lors : - Qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs contigus de part et d'autre de la voie ; - Ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des formes et volumes similaires. » A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal considère que les voies suivantes constituent une rupture de l'urbanisation : <input type="checkbox"/> Hent Kergemest à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Rue du Billic à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Impasse du Oupoure à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Rue de Boderny, rue Run Baelan à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Route de Kernévez à Plourivo. Dans ce cadre, la délimitation proposée se justifie.
D	209	Sterkendries A Passelande	PLOUÉZEC	AT199	Terrain enclavé dans zone constructible devenu agricole. AB 109 et 80 terrain agricole enclavé dans zone urbaine CU opérationnel délivré le 4 octobre 2022 pour la création de deux lots à bâtir sur la parcelle AT 199 et PC déposé 23/12/23 ont pris un avocat	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable si des CU valides ou permis de construire pour des bâtiments existent; La CE se réfère au service instructeur	Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal délimite les agglomérations et villages, des secteurs soumis à la Loi Littoral, en tenant compte des « espaces densément bâtis, structurés autour de réseaux de voiries ». Il est précisé que « des voies de dessertes intérieures et des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...) peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation [...] Les voies de transit ne constituent pas de ruptures de l'urbanisation dès lors : - Qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs contigus de part et d'autre de la voie ; - Ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des formes et volumes similaires. » A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal considère que les voies suivantes constituent une rupture de l'urbanisation : <input type="checkbox"/> Hent Kergemest à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Rue du Billic à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Impasse du Oupoure à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Rue de Boderny, rue Run Baelan à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Route de Kernévez à Plourivo. Dans ce cadre, la délimitation proposée se justifie.
D	211	Sterkendries et Passelande	PLOUÉZEC	AT199 etr AT200	Achat d'une maison avec terrain constructible (UC) et pour partie agricole avec projets d'extension, annexe et construction de 2 maisons à des fins locatives et de densification. Au PLU, AT199 UC/Aa. AT200 en UC. Au PLU: Zonage A. La parcelle se trouve dans une zone urbanisée (cf photos). Un CU opérationnel délivré le 4 octobre 2022 pour créer 2 lots sur AT199. Dépôt d'un PC pour construction d'une habitation (en cours d'instruction). Joints en annexe. Pas d'activité agricole (fourrage pour chevaux de particuliers hébergés occasionnellement). . Zonage souhaité: celui du PLU actuel.	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable si des CU valides ou permis de construire pour des bâtiments existent; La CE se réfère au service instructeur Cf D211	Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal délimite les agglomérations et villages, des secteurs soumis à la Loi Littoral, en tenant compte des « espaces densément bâtis, structurés autour de réseaux de voiries ». Il est précisé que « des voies de dessertes intérieures et des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...) peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation [...] Les voies de transit ne constituent pas de ruptures de l'urbanisation dès lors : - Qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs contigus de part et d'autre de la voie ; - Ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des formes et volumes similaires. » A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal considère que les voies suivantes constituent une rupture de l'urbanisation : <input type="checkbox"/> Hent Kergemest à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Rue du Billic à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Impasse du Oupoure à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Rue de Boderny, rue Run Baelan à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Route de Kernévez à Plourivo. Dans ce cadre, la délimitation proposée se justifie.
C	62	Thomas	PLOUÉZEC	ZO189	En partie constructible au PLU, totalement agricole au PLUi. Rendre constructible une partie de la parcelle achetée constructible il y a 10 ans. Projet foncier à la retraite.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, pas de constructibilité nouvelle le long des routes.	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	41	Toupin	PLOUÉZEC	AL139	Demande la raison du déclassement de UC au PLU en NI au PLUi. Dent creuse (3538m2)? Longé par la route des Viviers. Hameau Lein-Land. Objectif: constructions 2/3 maisons.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, en discontinuité du secteur d'urbanisation, pas de constructibilité nouvelle en milieu rural, dans les hameaux ou le long des routes..	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	148	Trevisson	PLOUÉZEC	AP 104, 105, 103, 107	Déclassement de constructibles en N en raison d'un morcellement cadastral en 2002. Demande constructibilité.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Elles sont en grande partie en Uhf, constructibles. Fonds de jardins en N. L'enveloppe urbaine semble déjà assez développée PLUi.	Les grandes propriétés en bordure d'enveloppe urbaine ont fait l'objet d'une subdivision foncière pour mieux tenir compte de l'occupation du sol. La partie la plus proche de la route est rattachée à l'enveloppe urbaine tandis que la partie arrière est assimilée à la zone agricole ou naturelle. Cette subdivision a pour objectif de préserver des fonds de jardins de toutes constructions et ainsi garantir un espace de transition entre zone urbaine et zone agricole ou naturelle. Dans ce cadre, Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite maintenir le découpage prévu.
C	149	BOUSQUET Henri	PLOUÉZEC	ZC153	Demande de constructibilité de la parcelle en totalité ou partielle (partie nord)	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Les Villages identifiés au SCoT n'autorisent pas les constructions en extension, seulement en densification.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	142	PIRIOU Yvette	PLOUÉZEC	ZN114	Demande de déclassement d'un EBC pour permettre la création d'un accès et la création d'une extension et une annexe.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable à la constructibilité, indépendamment de la présence d'un EBC. Très éloignée du secteur urbanisé. Les extensions et annexes son possibles et réglementées.	Après confirmation de la présence d'espaces boisés, les éléments classés sont conservés.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	146	THOMAS David	PLOUËZEC	ZO189	Rendre constructible une partie de la parcelle.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, en discontinuité urbaine. Urbanisation linéaire à ne pas poursuivre.	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
C	138	Albert	PLOUGONV ER	A497	Demande de CD qui a été refusée pour cause de ruine. N'apparaît pas au cadastre pour la partie du milie u. Caractère patrimonial. Pas d'exploitation.	Urbanisation/CD	Avis favorable.Pourrait faire un ensemble bâti intéressant après rénovation.	Les demandes sont incomplètes et ne peuvent être traitées (photo manquante, absence de localisation, autre).
C	139	Martin Richard	PLOUGONV ER	G417	Demande de CD. Emprise au sol dépasse 40m2, assainissement réalisable, bâtiment en pierres, pas d'exploitation agricole dans le village. Propriétaire aussi de la parcelle contigue. Photos.	Urbanisation/CD	Avis favorable. Transformer une écurie en maison. Les critères emblent réunis.	Les demandes sont incomplètes et ne peuvent être traitées (photo manquante, absence de localisation, autre).
RGU	31	Robert P	PLOUGONV ER	CO257	Bâtisse existante demande de CD en 2022 pas de suite	Urbanisation/CD	A voir une demande de CD a été faite quelle suite a été donnée?	Les enjeux environnementaux (Espace Remarquable au titre de la Loi Littoral, Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Espace Naturel Sensible, ...) et la protection des trames vertes et bleues présents nécessitent le maintien de la zone naturelle.
RGU	31	Robert P	PLOUGONV ER	D508	Espace boisé identifié sur la parcelle mais droits PAC à classer en agricole;le propriétaire est agriculteur	Enjeux agricoles	Avis favorable à une vérification: les droits PAC existant sur cette parcelle doivent pouvoir être justifiés par l'agriculteur	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
D	558	Derenne G et MF	PLOUISY	OF200	Souhaite conruire une petite maison en fond de terrain	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable urbanisation non justifiée	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	322	GUILLOU	PLOUISY	A 379	Pour partie en A, souhaite retour intégral en U, en UH intégralement actuellement	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable La limite de l'enveloppe urbaine est cohérente. La partie sud, bâtie est conservée en Uhf.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	640	GUILLOU (MAIRE)	PLOUISY		Demande de modification du portrait de la commune	Qualité du dossier	La Ce recommande la modification de la présentation ds communes	Compte tenu des observations émises, la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera réalisée dans la mesure des données disponibles.
D	640	GUILLOU (MAIRE)	PLOUISY		Demande de modification de l' OAP 2	OAP H	OAP2 Avis favorable à la réduction du nombre de logements sur l'OAP2. Cette opération relève d'un permis d'aménagement de 2022 validé sur la base des documents d'urbanisme de l'époque où la densité sur la commune était inférieure à celle requise dans le PLUi. La CE recommande que la commune s'attache à une péréquation entre les différentes OAZP Habitat pour respecter globalement la densité de 25logements/ha requise dans les pôles urbains.	
D	641	GUILLOU (MAIRE)	PLOUISY		Demande de modification de l' OAP 4	OAP H	OAP4 Avis favorable à un diagnostic fait par le SPANC pour un assainissement individuel dans le respect des éléments naturels et des enjeux environnementaux conformément aux orientations du PADD (orientation 7)	
D	640	GUILLOU (MAIRE)	PLOUISY		OAP 6 : Demande de modification de l'organisation des accès	OAP A	avis favorable quand au ré-examen des orientationsd'aménagement concernant l'orangisation des accès à cette OAP	Il est rappelé que la commune de Plouisy est considérée comme un pôle urbain de Guingamp-Paimpol agglomération. A ce titre, une densité moyenne, de 25 logements par hectares, doit être respectée. Dans ce cadre, la densité prévue ne peut être abaissée.
D	640	GUILLOU (MAIRE)	PLOUISY		Demande à compléter les éléments de petit patrimoine sur la commune	Patrimoine	la CE dans ses conclusions invite GPA a poursuivre cet inventaire et à intégrer ces éléments , si possible avant approbation du projet, ou au travers de modifications ulérieures	Des éléments patrimoniaux complémentaires pourront être identifiés dès lors qu'ils ont été mentionnés dans le cadre de l'enquête publique ou par voie de modification du document, sur la base des résultats du schéma du tourisme et des loisirs, et des campagnes d'inventaire complémentaires réalisées par les communes ou l'agglomération. Ainsi, la demande Rpo7, les demandes de la commune de Belle-Isle-en-Terre et Squiffiee seront étudiées. Le premier niveau d'inventaire intégré au PLUi pourra faire l'objet de compléments dans le cadre des futures évolutions du document. Guingamp-Paimpol Agglomération est favorable à l'identification des éléments identitaires non protégés au titre des Monuments historiques tel que l'ensemble hospitalier de Bégard et des éléments patrimoniaux mentionnés dans les contributions déposées lors de l'enquête publique. (La réponse apportée aux demandes de changement de destination présentant un intérêt patrimonial figure dans la partie du mémoire en réponse se référant à cette disposition). Toutefois, la demande RD375 ne permet pas de juger de l'intérêt et du niveau de conservation du bâti, de ce fait elle n'est pas retenue. La demande de déclassement de l'église de Belle-Isle-en-Terre est retenue en raison des désordres structurels qu'elle présente. La demande de déclassement du Manoir de Kerlouet et du Moulin de Bescont n'est pas retenue. Dans un soucis d'harmonisation de l'inventaire à l'échelle de l'agglomération, les lavoirs dits "commun" ne sont pas identifiés à l'inventaire, à ce titre les demandes des communes de Moustéru et Belle-Isle-en-Terre (B890, B900, B947, B1027) ne sont pas retenues. La demande de la commune de Plouisy ne précise pas les édifices à prendre en compte, elle ne peut pas être retenue.
D	336	LE BRAS	PLOUISY	AH63	En UC actuellement , passe en A dans projet. Conteste le classement en A de toutes les parcelles autour	Urbanisation/Constructibilité	Secteur hors enveloppe urbaine, peu dense. Le classement en A parait justifié. Avis défavorable	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	129	LE FOLL (INDIVISION SEBILLE)	PLOUISY	B921/922 B922/574/9 28/920/926 /931 B924	Contestation classement en EBC et zonage mitigé du site : projet : bar restaurant en U, pavillon en N Actuellement le tout y compris discothèque en NH	Urbanisation/zonage	les zonages Uy et A sont appropriés. Classement général en U pas justifié L'élément de paysage est à analyser pour justifier classement en N	<p>Constructicon : Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine :</p> <p>1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation.</p> <p>2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus.</p> <p>3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé.</p> <p>L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.</p> <p>Élément paysagé : Après confirmation de la présence d'éléments paysagers remarquables, les éléments protégés sont conservés. Pour rappel, certains espaces sont identifiés comme des landes ou tourbières remarquables nécessitant une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p>
D	555	LE FOLL (INDIVISION SEBILLE)	PLOUISY	B921/922 B922/574/9 28/920/926 /931 B924	CONTESTATION CLASSEMENT EN EBC ET RECLASSEMENT DU BAR RESTAURANT EN U (PREVU EN A AU PROJET) PAVILLON PREVU EN N ACTUELLEMENT PAVILLON + BAR + DISCOTHEQUE NH	Urbanisation/zonage	Doublon C129	<p>CONSTRUCTION : Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine :</p> <p>1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation.</p> <p>2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus.</p> <p>3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé.</p> <p>L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.</p> <p>EBC : Après confirmation de la présence d'éléments paysagers remarquables, les éléments protégés sont conservés. Pour rappel, certains espaces sont identifiés comme des landes ou tourbières remarquables nécessitant une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p>
D	596	LE NEGARET	PLOUISY	B 403/401	PROJET HEBEGEMENT TOURISTIQUE- STECAL DEMANDE- EN A AU PROJET	Urbanisation/STECAL	Cf. D355	Les caractéristiques des sites mentionnés ne correspondent pas à une occupation naturelle. En l'absence de caractéristiques urbaines ou naturelles, le classement en zone agricole est maintenu ou créé.
D	360	LEGUEN	PLOUISY	D 547/1041/1 038/1044/1 039	demande d'étudier la constructibilité de ces parcelles	Urbanisation/Constructibilité	cfRGU1	<p>Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine :</p> <p>1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation.</p> <p>2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus.</p> <p>3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé.</p> <p>L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.</p>
RGU	1	LEGUEN M-Y	PLOUISY	D1044/D1039/D1041/D1038 ET SURTOUT D 547	Demande retour en zone U	Urbanisation/Constructibilité	avis défavorable : le classement en A est justifié	<p>Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine :</p> <p>1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation.</p> <p>2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus.</p> <p>3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé.</p> <p>L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.</p>
RGU	1	LEGUEN M-Y	PLOUISY	AK 140	Projet de lotissement validé par CU positif 2019. la parcelle voisine est restée constructible (AK 141- OAP2)	Urbanisation/Constructibilité	Cf. D360	Les observations suivantes ne nécessitent pas de retour particulier, le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant déjà favorablement aux observations émises.
D	360	LEGUEN M-Y	PLOUISY	AK 140	Complément argumentaire RGU1 Parcelle passée en A alors que la parcelle voisine (AK 140) est en OAP 2 . Les 2 sont en 2AU actuellement	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable. Dent creuse injustifiée entre zone Uhd et OAP2	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
RGU	13	NICOLAS	PLOUISY	A800	Lotissement créé en 2007, dernier lot disponible	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable dernier lot d'un lotissement	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	571	TOINEN/CHAPE LAIN	PLOUISY	D1192	En cours d'acquisition de la parcelle. Permis obtenu, parcelle en UH actuellement, en N dans projet. Demande que la parcelle reste constructible	Urbanisation/zonage	Le permis reste valable même après approbation du PLUi. Avis défavorable sur la demande de changement de zonage	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
RGU	5	ANTHOINE	PLOUIZY	F833	Demande de classement en zone d'activité (intéresserait les voisins, plutôt que sru la ZI prévue de l'autre coté de la route)	Urbanisation/zonage	La CE propose que l'OAP 5 soit réétudiée avec cette proposition	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	660	BayWa r.e.France	PLOUIZY		Incohérences entre OAP éolien notamment 17 et les contraintes prévues	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	L'étude Planification Éolien a fait l'objet d'une concertation large en phase diagnostic dans le cadre de laquelle 4 ateliers thématiques, un questionnaire grand public, une balade sur le paysage et l'éolien, un questionnaire dédié aux maires et des entretiens avec des élus ont été organisés. Sur la base des scénarii qui ont été développés, un dialogue avec les communes a été mis en place, permettant de valider en concertation avec les conseils municipaux, ou les Maires des communes concernées, les secteurs retenus au regard des enjeux faibles, modérés ou élevés identifiés. La DREAL et la DDTM ont été associés aux réflexions portées par l'agglomération. Un comité technique, associant des acteurs plus larges, s'est également réuni tout au long de l'étude. L'agglomération a notamment associé la Région Bretagne, la DDTM22 avec Architecte conseil de l'Etat, le Conseil départemental (direction environnement), le CAUE, Enedis en qualité de gestionnaire de réseau, la Chambre d'agriculture, l'ADEME, Géoca, le Groupe Mammalogie Breton et Taranis. La concertation a permis d'aboutir à un diagnostic partagé mettant en évidence l'importance de planifier le développement ; de maîtriser les impacts à l'appui de diagnostics techniques et paysagers, de définir si nécessaire des contraintes complémentaires spécifiques ; d'associer au mieux l'échelon local ; d'informer les habitants et concerter le plus tôt possible ; de maximiser les retombées vers le territoire et de développer le financement participatif. Le diagnostic et l'application des critères pris en compte pour définir les différents scénarios a fait l'objet d'une présentation aux développeurs en janvier 2022. Le choix des secteurs a fait l'objet d'un échange entre l'Agglomération et les communes à l'issue duquel chaque commune a été invitée à se prononcer, par délibération du Conseil municipal ou simple avis selon son choix, sur l'opportunité de retenir les secteurs présents sur son territoire communal et ce sans exclure a priori les secteurs à enjeux modérés et forts. Lorsqu'ils ont été retenus, ces secteurs ont fait l'objet de prescriptions complémentaires visant à mieux analyser leur impact en phase opérationnelle. Les secteurs de développement préférentiels inscrits au schéma prennent en compte les critères retenus pour établir le scénario final défini en 2022 : les principes paysagers de composition des parcs, l'impact paysager des parcs existants sur les bourgs centres et principaux hameaux, de la topographie des sites, distance entre les parcs, le maintien d'espaces de respiration de 120° sur 5km de profondeur pour encadrer le phénomène de saturation et la préservation de la biodiversité (chiroptères). Deux communes ont délibéré après la définition du scénario final sur le retrait de zones initialement maintenues. Les 3 zones concernées, à très forts enjeux, ont été retirées du schéma en conséquence. Le PLUi pourra intégrer les nouvelles orientations retenues sur les communes de Bulat-Pestivien et Saint-Adrien. Les secteurs retenus dans le schéma permettent de remplir, voire dépasser, l'objectif de production d'énergie éolienne déterminé dans le PCAET. Cela n'obère pas la capacité du schéma à répondre aux objectifs de production inscrits au PCAET.
D	702	Initiatives & Energies Locales (IEL)	PLOUIZY		Contribution sur l'importance de l'OAP - secteur 17 Plouisy-Coajou Baslan,	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	L'étude Planification Éolien a fait l'objet d'une concertation large en phase diagnostic dans le cadre de laquelle 4 ateliers thématiques, un questionnaire grand public, une balade sur le paysage et l'éolien, un questionnaire dédié aux maires et des entretiens avec des élus ont été organisés. Sur la base des scénarii qui ont été développés, un dialogue avec les communes a été mis en place, permettant de valider en concertation avec les conseils municipaux, ou les Maires des communes concernées, les secteurs retenus au regard des enjeux faibles, modérés ou élevés identifiés. La DREAL et la DDTM ont été associés aux réflexions portées par l'agglomération. Un comité technique, associant des acteurs plus larges, s'est également réuni tout au long de l'étude. L'agglomération a notamment associé la Région Bretagne, la DDTM22 avec Architecte conseil de l'Etat, le Conseil départemental (direction environnement), le CAUE, Enedis en qualité de gestionnaire de réseau, la Chambre d'agriculture, l'ADEME, Géoca, le Groupe Mammalogie Breton et Taranis. La concertation a permis d'aboutir à un diagnostic partagé mettant en évidence l'importance de planifier le développement ; de maîtriser les impacts à l'appui de diagnostics techniques et paysagers, de définir si nécessaire des contraintes complémentaires spécifiques ; d'associer au mieux l'échelon local ; d'informer les habitants et concerter le plus tôt possible ; de maximiser les retombées vers le territoire et de développer le financement participatif. Le diagnostic et l'application des critères pris en compte pour définir les différents scénarios a fait l'objet d'une présentation aux développeurs en janvier 2022. Le choix des secteurs a fait l'objet d'un échange entre l'Agglomération et les communes à l'issue duquel chaque commune a été invitée à se prononcer, par délibération du Conseil municipal ou simple avis selon son choix, sur l'opportunité de retenir les secteurs présents sur son territoire communal et ce sans exclure a priori les secteurs à enjeux modérés et forts. Lorsqu'ils ont été retenus, ces secteurs ont fait l'objet de prescriptions complémentaires visant à mieux analyser leur impact en phase opérationnelle. Les secteurs de développement préférentiels inscrits au schéma prennent en compte les critères retenus pour établir le scénario final défini en 2022 : les principes paysagers de composition des parcs, l'impact paysager des parcs existants sur les bourgs centres et principaux hameaux, de la topographie des sites, distance entre les parcs, le maintien d'espaces de respiration de 120° sur 5km de profondeur pour encadrer le phénomène de saturation et la préservation de la biodiversité (chiroptères). Deux communes ont délibéré après la définition du scénario final sur le retrait de zones initialement maintenues. Les 3 zones concernées, à très forts enjeux, ont été retirées du schéma en conséquence. Le PLUi pourra intégrer les nouvelles orientations retenues sur les communes de Bulat-Pestivien et Saint-Adrien. Les secteurs retenus dans le schéma permettent de remplir, voire dépasser, l'objectif de production d'énergie éolienne déterminé dans le PCAET. Cela n'obère pas la capacité du schéma à répondre aux objectifs de production inscrits au PCAET.
D	355	LE NEGARET	PLOUIZY	B401	Modification de notre demande de STECAL (At) pour répondre aux exigences dx la CDPENAF. Emprise limitée à l'implantation de 2 Tiny House.	Urbanisation/STECAL	Avis favorable La CE prend note de la modification de la demande de STECAL (At) pour répondre aux exigences de la CDPENAF. Emprise limitée à l'implantation de 2 Tiny House. Vérifier si il correspond à une activité déjà en cours nécessitant une évolution.	Dans le contexte d'une nécessité de réduction de la consommation foncière, la création de STECAL a vocation d'habitat léger n'est pas retenu dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Seuls les activités touristiques existantes et les exploitants agricoles, dans le cadre d'une diversification de leur activité, peuvent prétendre à un zonage spécifique pour accueillir de l'habitat léger en zone agricole ou naturelle.
D	639	mairie	PLOUIZY		Mettre un zonage compatible pour l'OAP17 et ne pas mettre de rédaction restrictive ou qui fige les modèles soutenir l'extension et le repowering du parc	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	Le classement en zone naturelle, zone N, est réalisable ou maintenu.
D	248	DANNO (ARCHI, POUR COMPTE M.MME SAVERAIT	PLOUMAGAR	ZM 27/21	Refus d'un précédent permis pour extension en lien avec tracé limite zonage NH En A intégralement dans projet. Voudraient modification du projet de PLU (zonage ou règlement) pour pouvoir faire cette extension même si elle empiète sur une parcelle non bâtie.	Règlement	avis favorable de la commission en prenant en compte la notion d'ensemble foncier, et compte tenu que l'implantation du bâtiment et la forme de la parcelle ne permet pas d'autre accroche en façade de cette extension	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	658	DUEGAIN/AYED	PLOUMAGAR	ZY 101/106	Au projet en A et N- demande reclassement constructible	Urbanisation/Constructibilité	avis défavorable : le zonage A est justifié au regard de l'environnement de la parcelle, peu dense	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	105	GUILLON	PLOUMAGAR	YC609 TOTALITE OU PARTIE	demande sur la totalité de la parcelle ou en partie seulement	Urbanisation/Constructibilité	parcelle 14 871 m² en limite enveloppe urbaine. La commune a privilégié le site proche (de l'autre côté de la rue) pour l'OAP 8 en extension. Avis défavorable à la demande de changement de zonage. En l'absence de classement en zone U, le classement en zone A est le seul approprié	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	106	GUILLON	PLOUMAGAR		Doublon de D105		Doublon D105	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
RGU	33	Hydrio B	PLOUMAGO AR	YC182	Ne remet pas en cause le PLUi. Zone N boisée avant zone N et encore avant constructible il y a plus de 10ans, courrier du 29/1/22 réponse du 10/3/22 lettre du maire avis favorable, Il existait un poulailler projet de lotissement	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable : parcelle hors enveloppe urbaine et en zone boisée, ce qui justifie le classement en N	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
RGU	9	KERAVIS	Ploumagoar	ZH 127 B	Lieu dit Lautremen- dans village, en continuité de constructions	Urbanisation/Constructibilité	le village de Lautremen semble présenter une densité et un nombre de constructions suffisantes pour que la requalification en village soit ré-examinée. La parcelle n'a pu être identifiée en raison d'une erreur probable sur la référence donnée, aussi la commission ne peut elle rendre un avis sur un éventuel retour de la parcelle en zone constructible	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
Rbo	7	Le Deroff	PLOUMAGO AR		Plans illisibles	Règlement	Vu pris en compte dans les conclusions	L'ensemble des données cartographiques vont être retravaillées pour permettre une meilleure lisibilité du document. Toutefois, il est rappelé que l'article 151-43 du code de l'urbanisme prévoit de faire figurer en annexe les servitudes d'utilité publique.
C	108	LE FAUCHEUR	PLOUMAGO AR		DOUBLON DE C 89		Doublon C89	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	89	LE FAUCHEUR	PLOUMAGO AR	AR 175	PARCELLE EN 2AU PREVUE EN A	Urbanisation/Constructibilité	avis défavorable . Cette grande parcelle non bâtie crée une discontinuité urbaine entre les zones Uh et Uy. La parcelle n'ayant pas été retenue dans les projets d'extension urbaine à court ou moyen terme, le classement en A est justifié.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	121	LE FLOHIC	PLOUMAGO AR	ZX 76	Demande maintien constructibilité intégrale	Urbanisation/Constructibilité	avis défavorable au classement intégrale de cette grande parcelle en zone U. Par contre, l'enveloppe urbaine aurait pu intégrer la partie bâtie de cette parcelle et de celle de la parcelle voisine (ZX252)	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	585	LE MENER	PLOUMAGO AR	YB 114	ACQUISITION RECENTE - VOULAIT DIVISER SA PARCELLE POUR FAIRE UN LOT CONSTRUITIBLE A VENDRE		avis défavorable : la limite de constructibilité a été rapprochée des voies de desserte sur cette parcelle comme sur les voisines. Au PLU actuel, le fond de parcelle était déjà classé en A. Le découpage peut même être considéré genereux. L'enveloppe urbaine est cohérente.	Les grandes propriétés en bordure d'enveloppe urbaine ont fait l'objet d'une subdivision foncière pour mieux tenir compte de l'occupation du sol. La partie la plus proche de la route est rattachée à l'enveloppe urbaine tandis que la partie arrière est assimilée à la zone agricole ou naturelle. Cette subdivision a pour objectif de préserver des fonds de jardins de toutes constructions et ainsi garantir un espace de transition entre zone urbaine et zone agricole ou naturelle. Dans ce cadre, Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite maintenir le découpage prévu.
C	127	Lecam Christine	PLOUMAGO AR	ZC130	Nombreuses OAP en extension. Pourquoi pas sur mon terrain qui fait 4600m2, contugu au secteur urbanisé.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable à ce jour. Cette parcelle n'a pas été déclassée (A au PLU, A au PLUi). Elle est en continuité du secteur urbanisé. Elle aurait pu donner lieu à une OAP en extension. Les choix de localisation des OAP relèvent de la commune sous la contrainte des droits à construire pour la commune dans le PLUi. Parcelle triangulaire en secteur urbanisé semble être une erreur.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	30	Leroy	PLOUMAGO AR	AN242	Raison du déclassement de AU au PLU en A au PLUi. Entourée d'habitations et proche du centre ville.	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable à une réflexion de la commune pour les choix des OAP 2 à proximité en extension et OAP1 en extension; la parcelle est un coeur d'ilot, enclavée inutilisable pour l'activité agricole et proche de l'axe routier qui aurait pu faire l'objet d'une opération en densification.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	570	LEROY	PLOUMAGO AR	AN242	Enclavée dans zone construite, pas d'usage agricole VOIR AUSSI D30	Urbanisation/Constructibilité	Cf. D30	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	141	LOZACH Théodore	PLOUMAGO AR	YB54	Absence de haies sur les parcelles YB54 et YB98	Environnement-Paysage ZH	Avis favorable pour une vérification si les haies sont identifiées à tort	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	141	LOZACH Théodore	PLOUMAGO AR	ZX76	Demande de classement du terrain en zone constructible, nouvelle maison construite.	Urbanisation/Constructibilité	CF. C121 (meme parcelle, pas meme demandeur)	Après confirmation de la présence d'éléments paysagers remarquables, les éléments protégés sont conservés ou ajoutés. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 de Paimpol sera consolidée au vu des éléments présents dans le règlement graphique et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 de Ploubazlanec fera mention des mesures compensatoires envisagées.
C	148	LOZACH Théodore	PLOUMAGO AR	YB54	Doublon RD141 - Absence de haies sur les parcelles YB54 et YB98		Doublon de D141	Après confirmation de la présence d'éléments paysagers remarquables, les éléments protégés sont conservés ou ajoutés. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 de Paimpol sera consolidée au vu des éléments présents dans le règlement graphique et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 de Ploubazlanec fera mention des mesures compensatoires envisagées.
C	148	LOZACH Théodore	PLOUMAGO AR	ZX76	Doublon RD141 - Demande de classement du terrain en zone constructible, nouvelle maison construite.	Urbanisation/Constructibilité	CF. C121 (meme parcelle, pas meme demandeur)	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	56	LUXEL (A Bechet)	PLOUMAGOAR	ZT 16	un projet de parc photovoltaïque développé sur Ploumagoar, en accord avec le propriétaire du terrain au lieu-dit « Parc Guen ». Le site est pollué, il a accueilli une décharge dans les années 1990. Une centrale solaire permettrait de valoriser le terrain pollué de manière écologique avec une production d'électricité renouvelable et locale tout en développant l'éco-pâturage. le futur règlement littéral ainsi que le futur règlement graphique sur la parcelle du projet l'autorise-t-il une installation de production d'énergie renouvelable un zonage Ne serait idéal?	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale et du Plan Climat Air-Énergie Territorial. A ce titre, les observations émises, non assimilées à une ancienne carrière ou un secteurs d'Informations sur les Sols, ne peuvent être retenues.
D	265	Mairie	PLOUMAGOAR		les 10 propositions de la délibération du 9 décembre 2022 doivent être remplacées par 9 propositions Prévoir AM10et 1/2 AM85 pour gens du voyage mais enlever AM11 la mettre en activité économique et commerciale et prévoir AM85 restant pour activité économique et commerciale pour limiter l'emprise des gens du voyage. YC49 doit rester constructible car acte de vente signé	Avis global PLUi	Les observations ont été traitées dans les différents thèmes des conclusions.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	85	Mairie BIHEL (ELU ADJOINT)	PLOUMAGOAR		OAP 7 équipement : demande modification de l'orientation d'aménagement (PB accès)	Avis sur opération	Avis favorable à l'ajustement de l'OAP à réaliser avant approbation	La modification du nom de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sera réalisée. Il est rappelé que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit la possibilité « d'accueillir un nouvel équipement sportif ». Le terme « salle multifonction » sera ajouté pour garantir la possibilité de créer l'équipement prévu. Dans le cadre d'une volonté de mutualiser les accès, le principe de voirie ne sera pas modifié. Cependant, la traduction littérale de l'orientation mentionnera : « le site doit permettre l'accessibilité de tous les publics et de tous les usagers en toute sécurité ».
D	484	Mairie CHEVALIER/GE FFROY/LE GOUX/BATARD/LAVIGNE (CONSEILLERS MUNICIPAUX)	PLOUMAGOAR		PAS DE PIECE JOINTE - VUS PAR MJ OU MI ?		Pas traitable en l'absence de PJ	Les observations émises ne nécessitent pas de réponse particulière dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ou ne permettent pas la localisation des demandes pour répondre plus précisément.
D	242	MALLARD	PLOUMAGOAR		DOUBLON D 241		Doublon D241	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	243	MALLARD	PLOUMAGOAR		DOUBLON D 241		Doublon D241	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	244	MALLARD	PLOUMAGOAR		DOUBLON D 241		Doublon D241	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	241	MALLARD	PLOUMAGOAR	YC 49/50	Contestation éléments de paysage et demande maintien constructibilité. projet en cours avec la commune?	Environnement-Paysage ZH	Avis défavorable pour l'élément de paysage Pas de photo justificative pas de réponse sur la présence du tramage "éléments de paysage" la parcelle 50 est en zone Uhd, donc constructible. La parcelle 49 est une bande étroite, en lmiite externe de l'enveloppe urbaine, classée en Na donc inconstructible. Son intégration en zone U pourrait être justifiée par rapport au bât en limite de propriété sur parcelle 50 voisine. Projet à affiner	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	193	Maurer S Syscom	PLOUMAGOAR	ZV163	Projet en cours CU déposé demande le classement en Nc ou Ns ou Npv à créer	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable si des CU valides ou permis de construire pour des bâtiments existents; La CE se réfère au service instructeur	Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale et du Plan Climat Air-Énergie Territorial. A ce titre, les observations émises, non assimilées à une ancienne carrière ou un secteurs d'Informations sur les Sols, ne peuvent être retenues.
C	9	Pirieu	PLOUMAGOAR	ZX2	Déclassement de 2AU au PLU en A au PLUi. 2ha. Projet de lotissement. Pas cultivé depuis 20 ans. Mitoyen du lotissement communal. Avis favorable dans la DM. Entre 2 OAP (1 et 2).	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable compte tenu des droits à construire et des choix de localisation des OAP par la commune. La parcelle concernée pouvait être choisie comme OAP dans le prolongement de l'OAP1...Elle pourrait faire l'objet d'une opération d'ensemble ultérieure.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement
RGU	15	ROUAULT	PLOUMAGOAR	ZH OU ZC 232/231	Veulent savoir si ces parcelles peuvent devenir constructibles	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable Village linéaire en A - parcelles en 2° ligne	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	671	SARL GUINGAMP HOTEL (MESLIN)	PLOUMAGOAR	AL 197/230	Projet d'extension hoteliere(+ 63 chambres) en déplaçant parking et circulation sur les nouvelles emprise demandées en UYK	Urbanisation/Economie	Avis favorable . L'extension limitée de cette zone Uyk est prévue au SCoT	La demande d'extension partielle de la zone Uyk au nord de l'échangeur de la Chesnaye pour permettre la création d'une voie et d'un parking est retenue dans la limite de 4000m².

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	388	SAVERAT	PLOUMAGAR		DOUBLON D 387		Doublon D387	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	387	SAVERAT	PLOUMAGAR	ZM 27	DOC COMPLEMENTAIRE A D 248	Règlement	cf D248	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
C	117	SOCIETE COLAS	PLOUMAGAR	AS 25	Siège de la société COLAS - bâtiments nécessitant des travaux lourds- projet de reconstruction in situ + pour y accueillir des enseignes commerciales compte tenu de la localisation très attractive, dans la continuité de la zone commerciale voisine. Souhaitait 1,12 ha en Uj, le reste de la parcelle restant en Uyk	Urbanisation/Economie	Avis défavorable extension de la Zone commerciale non envisagée dans le SCOT. Valorisation du foncier à réinterroger conformément au règlement de la zone	Le SCOT identifie le secteur de la Chesnaye en Zone Economique d'intérêt Majeur. Le zonage du PLUi doit tenir compte de cette orientation. La demande d'identification d'une zone à vocation commerciale sur 1,12ha ne peut être retenue.
Rgu	3	Stephan	PLOUMAGAR	YC414	Raison du refus d'un CU alors que mon terrain est en zone Uhd.	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable, déjà constructible.	Les observations suivantes ne nécessitent pas de retour particulier, le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant déjà favorablement aux observations émises.
C	134	COURSIN	PLOUMAGUAR		OAP N°3 : demande modification des accès et du périmètre	OAP H	La CE attend des prescriptions plus précises de l'OAP	Compte tenu des aménagements situés à proximité de l'Orient d'Aménagement et de Programmation, les principes de voiries seront modifiés.
C	59	GUILCHER	PLOURACH	AB 173 ET WN 50P	Demande extension OAP2 sur cette emprise + contestation élément de paysage sur WN 50 remarque : erreur matérielle sur le plan (A ou N ?)	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable à réexaminer l'OAP2 pour prendre en compte cette demande dont les parcelles apparaissent en continuité	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	699	mairie	PLOURACH		Soutien par courrier au projet éolien 19 et 20	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	Le tracé des zones urbaines mentionnées respecte les critères de délimitation des enveloppes urbaines et l'application de la Loi Littoral. En cas de présence d'un élément paysager ou environnemental à préserver, une prescription adéquate précise la nécessité de protection dudit élément. Le classement en zone agricole ou naturelle des parcelles mentionnée n'est pas retenu.
D	677	Plourac'h Eolien Energie	PLOURACH		Contribution sur l'importance de l'éolien et sur le projet de Plourach	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	La loi 3DS du 21 février 2022 a créé l'article L. 151-42-1 du code de l'urbanisme visant à permettre l'encadrement des installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dans les plans locaux d'urbanisme. Il précise que le règlement du PLU(i) "peut délimiter les secteurs dans lesquels l'implantation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est soumise à conditions, dès lors : - Qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité - Ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant." Le périmètre des OAP pourront être traduites dans les pièces du règlement sous la forme de secteurs soumis à conditions, pour tenir compte des observations émises. Les orientations prises par les communes dans le cadre l'application de la loi portant sur l'accélération des ENR pourront être versées à la réflexion lors d'une évolution future du document d'urbanisme. La loi portant sur l'accélération des ENR prévoit une organisation ascendante du choix des secteurs de développement (choix des communes. Le Schéma de Développement Eolien élaboré, à l'échelle de l'agglomération, a respecté cette gouvernance. Le choix des secteurs résulte d'une expression des conseils municipaux ou des Maires. Par ailleurs, la loi d'accélération des EnR confirme la possibilité de définir des zones de développement ciblées posant un principe d'interdiction en dehors de ces zones. Le schéma tel que défini permet d'envisager un potentiel maximal de 756 MWh de production annuelle, toutefois cette puissance ne sera mise en œuvre car le phénomène de saturation devra être respecté au cours de la programmation des secteurs. Ce potentiel est à mettre en relation avec les 456 MWh en objectif retenu à 2050 dans le cadre du PCAET.
D	697	Plourac'h Eolien Energie	PLOURACH		Doublon de D677	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	La loi 3DS du 21 février 2022 a créé l'article L. 151-42-1 du code de l'urbanisme visant à permettre l'encadrement des installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dans les plans locaux d'urbanisme. Il précise que le règlement du PLU(i) "peut délimiter les secteurs dans lesquels l'implantation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est soumise à conditions, dès lors : - Qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité - Ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant." Le périmètre des OAP pourront être traduites dans les pièces du règlement sous la forme de secteurs soumis à conditions, pour tenir compte des observations émises. Les orientations prises par les communes dans le cadre l'application de la loi portant sur l'accélération des ENR pourront être versées à la réflexion lors d'une évolution future du document d'urbanisme. La loi portant sur l'accélération des ENR prévoit une organisation ascendante du choix des secteurs de développement (choix des communes. Le Schéma de Développement Eolien élaboré, à l'échelle de l'agglomération, a respecté cette gouvernance. Le choix des secteurs résulte d'une expression des conseils municipaux ou des Maires. Par ailleurs, la loi d'accélération des EnR confirme la possibilité de définir des zones de développement ciblées posant un principe d'interdiction en dehors de ces zones. Le schéma tel que défini permet d'envisager un potentiel maximal de 756 MWh de production annuelle, toutefois cette puissance ne sera mise en œuvre car le phénomène de saturation devra être respecté au cours de la programmation des secteurs. Ce potentiel est à mettre en relation avec les 456 MWh en objectif retenu à 2050 dans le cadre du PCAET.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	46	Allainmat	PLOURIVO	1617 Chemin de bien acquis	Dans hameau. (plusieurs habitations)dent creuse. Demande constructibilité.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. La densification d'un hameau, non village Sco, n'est pas autorisée.	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Plouézal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Plouézal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.
D	20	Baron	PLOURIVO	ZS75	Conteste le classement en ZH impactant un projet de PC pour un garage. Avis favorable de la CLE pour supprimer une partie de ZH.	Environnement-Paysage ZH	Avis favorable. La partie est de la parcelle proche de l'habitation correspondant à 987 m2 n'est pas classée en ZH. Intégrer l'avis de la CLE dans le zonage sans attendre une mise à jour de l'inventaire des ZH doit avoir lieu.	Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte les inventaires de zones humides fournis par les Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau. Avant son approbation, le document d'urbanisme intégrera les dernières mises à jours. Après l'approbation des mises à jours régulières sont à prévoir pour tenir compte de l'évolution des inventaires. Il est précisé que l'article L.151-23 du code de l'urbanisme permet aux documents d'urbanisme « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques ». A ce titre, il ne peut être demandé aux porteurs de projet de réaliser des études complémentaires, ni même d'élargir la prescription sans fondements.
RPA	7	BOCHER	PLOURIVO	ZH 167	demande statu quo par rapport au PLU actuel	Urbanisation/Constructibilité	Revoir l'enveloppe urbaine en fonction de la nature du bâti qui apparait en second plan	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	610	Coll Ronan	PLOURIVO	Parcelle 917	Classement parte constructible, partie A. La rendre totalement constructible. Artisan je souhaiterais construire un petit hangar pour mon activité	Urbanisation/Constructibilité	En A possibilité de demander un STECAL sur besoin d'extension justifié et périmètre adapté au besoin..	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	563	Farreres L et P	PLOURIVO	OA1113 1115 1117	2 bâtiments existants annexes projet les détruire pour construire 1 nouveau mais Al 20m² l'existant compte-t-il? Ou conserver 1 bâtiment et construire 1 en limitrophe	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable pour compléter le règlement	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
RPA	16	Geray Pierre	PLOURIVO	ZA229	Souhait de conserver et rénover une ancienne bâtisse (cadastrée) mitoyenne à notre habitation, 60m2, 3 murs en pierres, ouvertures avec linteaux). Refus de CUO de la mairie. (considéré comme ruine). Demande de CD ou extension de notre habitation sur parcelle mitoyenne	Urbanisation/CD	Avis favorable à une extension sur la parcelle voisine A voir si pas d'autre solution une extension sur une autre parcelle.	EXTENSION : Les dispositions réglementaires présentes dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté le 2 février 2023, prévoit la possibilité d'extension des constructions à vocation de « logement », en zone agricole ou naturelle, à hauteur de 30% de l'emprise au sol, ou de 50m² au plus favorable des deux possibilités, si la construction est compatible avec l'environnement proche et que l'extension ne crée pas de logement supplémentaire. Les possibilités d'extension dans les secteurs présentant de forts enjeux environnementaux (Na, Nr, ...) sont limitées à 10% de l'emprise au sol. Dans ce cadre, les observations émises ne nécessitent pas de modification du document. Pour rappel, les possibilités d'extension sont également soumises aux prescriptions existantes et aux servitudes d'utilité publique. ANNEXE : Les dispositions réglementaires présentes dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté le 2 février 2023, prévoit la possibilité de construire une nouvelle annexe des constructions à vocation de « logement », en zone agricole ou naturelle, dans la limite d'une seule annexe par construction principale et de 40m². Il est précisé que dans les communes soumises à la Loi Littoral, les annexes ne peuvent pas excéder 20m². Suite aux avis et observations émises, les notions suivantes sont ajoutées : <input type="checkbox"/> Dans les zones agricoles et naturelles autorisant les annexes : <input type="checkbox"/> Les annexes ne peuvent être implantées à plus de 30 mètres de la construction principale pour limiter l'empiètement des activités urbaines en zone agricole ou naturelle ; <input type="checkbox"/> Conformément aux dispositions prévues pour les extensions, les annexes ne peuvent pas créer de logement supplémentaire ; <input type="checkbox"/> Dans les zones agricoles et naturelles autorisant les annexes et soumises à la Loi Littoral : <input type="checkbox"/> Les annexes doivent être accolée au bâtiment principal. CHANGEMENT DE DESTINATION : Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
C	83	Hamon Louis	PLOURIVO	ensemble de la commune	Paysage de la commune: bocage et ZH, environnement riche en biotopes. L'agriculture (drainages, arasement des talus, abattages d'arbres) et l'urbanisation (POS peu soucieux de l'environnement et travaux d'extension de l'assainissement collectif) ont créé un désastre environnemental et écologique irréversible; Le PLU ne permet pas de rentabiliser pleinement les réseaux réalisés. ; Donc maintenir la constructibilité dans les dents creuses	Environnement, boisements	Avis favorable la politique de densification et la mobilisation des dents creuses répondent a priori à cette inquiétude	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	229	HERVE	PLOURIVO	DOUBLON D 221	DOUBLON D 221		DOUBLON D 221	Les secteurs d'équipements et économiques ne sont pas considérés comme créant une continuité urbaine. De ce fait, les secteurs d'habitat connectés uniquement à l'enveloppe urbaine par ces espaces à vocation spécifique ne peuvent pas être intégrés à l'enveloppe urbaine.
D	221	Hervé Pierre	PLOURIVO	C1174	transmission du dossier projet à l'appui de sa demande de maintien en zone constructible	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable à un classement constructible. Hors de l'enveloppe urbaine, de l'autre côté de la route qui constitue une coupure de l'urbanisation.	Les secteurs d'équipements et économiques ne sont pas considérés comme créant une continuité urbaine. De ce fait, les secteurs d'habitat connectés uniquement à l'enveloppe urbaine par ces espaces à vocation spécifique ne peuvent pas être intégrés à l'enveloppe urbaine.
D	252	Kerharo	PLOURIVO	B1313	Revoir l'enveloppe urbaine le long de la route à Penhoat (village SCOT). Dent creuse	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable pour reconsidérer les limites de l'enveloppe urbaine.	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	393	Le Bleiz Erwan	LOURIVO	A156, A1063	Demande leur classement en Uhd.	Urbanisation/Constructibilité	C'est le classement proposé.	Les observations suivantes ne nécessitent pas de retour particulier, le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant déjà favorablement aux observations émises.
C	43	Le chevert	LOURIVO	ZL87	Lieu dit Lézoen. Dent creuse. Non exploitable. Réseaux (poteau électrique, compteur d'eau, assainissement). 4 lots construits sur 5. Demande constructibilité;	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, pas de densification des hameaux non identifiés Villages au SCoT.	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : Les agglomérations de : Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéry au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; Ploézal ; Ploubazlanec ; Plouézec ; Plourivo ; Quemper-Guézennec. Les villages de : Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; Briantel à Ploézal ; Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; Questel et Bréhec à Plouézec ; Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; La Rive à Quemper-Guézennec. Les secteurs déjà urbanisés de : Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.
D	94	Le Fevre	LOURIVO	A648, A649 Lieu dit Penhoat.	Artisan élagage, entretien d'espaces verts demande de STECAL Ny pour construction d'un abri de stockage de matériel sur une surface de 160m2. Demande déjà formulée (MSA) et non intégrée dans l'avis de la CDPENAF.	Urbanisation/STECAL	Avis favorable. Ce projet n'est pas dans la liste CDPENAF. Le projet semble justifié et la surface limitée. On est en zone Nr (proche du Trieux et espaces boisés). Une extension de l'habitation n'est pas suffisante.	Aucune activité est identifiée sur le secteur.
D	9	Le Roy	LOURIVO	ZE131 (hameau)	Partie arrière de la parcelle (2000m2) pour construction d'une autre habitation.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. La densification d'un hameau, non village SCoT, n'est pas autorisée.	Les observations suivantes ne nécessitent pas de retour particulier, le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant déjà favorablement aux observations émises.
C	109	Le Treust M-Françoise	LOURIVO	ZH73	Indivision. Zonage A. N'est plus relogé. Demande qu'il reste constructible.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable à ce jour. Parcelle en discontinuité du secteur urbanisé par la route. Aurait pu donner lieu à une OAP en extension (30AP le sont sur la commune). C'est un choix local de localisation des OAP sous la contrainte des droits à construire et de la maîtrise du foncier.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	649	Leroy Sylvie	LOURIVO	C67, C1248, C1378	Protection dxe la haie bocagère sur talus de pierres (intérêt patrimonial et paysager).	Environnement, boisements	Avis favorable pour donner un statut patrimonial aux haies avec talus en pierre prendre en compte dans les prescriptions de l'OAP	Après confirmation de la présence d'éléments paysagers remarquables, les éléments protégés sont conservés ou ajoutés. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 de Paimpol sera consolidée au vu des éléments présents dans le règlement graphique et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 de Ploubazlanec fera mention des mesures compensatoires envisagées.
D	622	Maire de Plourivo	LOURIVO	B1313	Réponse favorable à une demande de constructibilité de la parcelle de Mme Kerharo	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable pas de constructibilité le long des routes	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	89	Pennec	LOURIVO	A220	Conteste le déclassement de Constructible en Al. Village de Penhoat. Revoir les limites de l'enveloppe urbaine en fonction des critères retenus dans le PLUi. Un CU 2022 confirme la constructibilité de la parcelle. (réseaux, accès)	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Les extensions des Villages identifiés au SCoT ne sont pas autorisées. La CE demande de vérifier la cohérence de l'enveloppe urbaine avec les critères retenus au PLUi.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	18	Quainquard	LOURIVO	Kernoa	Lettre circulaire. Avis défavorable.	OAP H	Avis favorable à l'OAP3 Kernoa (en rénovation urbaine) en raison de sa proximité des commerces et du port, du nombre de logements potentiels, de l'importance des logements sociaux, de l'enjeu sociétal et historique du secteur, sous réserve de renforcer les prescriptions relatives à l'organisation interne du site, de préciser les prescriptions architecturales, environnementales, paysagères : prioriser le maintien et la rénovation des bâtiments conformément au PADD (orientation 17), densité, formes urbaines, par ces mesures de compensation). La CE précise ses recommandations dans ses Conclusion, sur la base des observations reçues et des évolutions du projet présentées par la maire de Paimpol (D625) durant l'enquête (densité limitée à 45logts/ha, 80% des logements existants seront conservés et réhabilités, prise en compte des dimensions environnementales et paysagères, aucune voie ouverte à la circulation à l'intérieur du site, seulement des liaisons douces).	Compte tenu des observations émises et de l'évolution du projet, il est proposé d'inscrire les éléments suivants : « Le projet de rénovation du quartier de Kernoa a pour ambition de conserver et d'améliorer le tissu existant dans le respect de la conception originelle du projet. A ce titre, le site doit conserver la mixité de fonction (habitat, équipement public, espace vert, ...) qui caractérise l'espace. En termes d'habitat, l'aspect social du quartier doit être préservé avec un maintien, ou une augmentation, du nombre de logements sociaux. La réhabilitation des bâtiments existants doit être priorisée sur l'ensemble du site. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant et environnant. L'aménagement doit établir un diagnostic des arbres et végétaux existants afin d'en conserver les éléments remarquables. L'aménagement du site doit permettre une ouverture et une perméabilité du site sur la ville. §Dans ce cadre, plusieurs accès majoritairement piétons doivent être réfléchis (rue Anatole Le Braz, rue Salvador Allende, chemin de Guilben, rue de Kernoa, ...). Outre la possibilité technique de déplacement, les accès doivent prendre en compte la profondeur de champ visuel pour inviter à la déambulation. L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. ». Les évolutions de la traduction écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation implique la nécessité de mettre en conformité les principes d'aménagement graphique.
D	138	Rolland	LOURIVO	ZP161	Demande de constructibilité	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable à ce stade de l'urbanisation de la commune, en dehors du secteur urbanisé, séparée par une route. Même si la commune connaît 3 OAP en extension dont le choix de localisation pourrait demander à être justifié.	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situées dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	354	Rolland Maryline	PLOURIVO	99 route de Kerjean	Entourée d'habitations, d'axes routiers, réseaux. Assainissement collectif aux limites de la parcelle Demande constructibilité;	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, pas d'extension des Villages (Penhoat) identifiés au SCoT.	Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal délimite les agglomérations et villages, des secteurs soumis à la Loi Littoral, en tenant compte des « espaces densément bâtis, structurés autour de réseaux de voiries ». Il est précisé que « des voies de dessertes intérieures et des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...) peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation [...] Les voies de transit ne constituent pas de ruptures de l'urbanisation dès lors : - Qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs contigus de part et d'autre de la voie ; - Ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des formes et volumes similaires. » A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal considère que les voies suivantes constituent une rupture de l'urbanisation : <input type="checkbox"/> Hent Kergemest à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Rue du Billiec à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Impasse du Ouipoure à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Rue de Boderny, rue Run Baellan à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Route de Kernévez à Plourivo. Dans ce cadre, la délimitation proposée se justifie.
D	26	Vaillant	PLOURIVO	ZR123?	Pas de demande exprimée, extrait d'acte notarié . Pièces refusées. A revoir	Autres	Pas de demande exprimée.	Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal délimite les agglomérations et villages, des secteurs soumis à la Loi Littoral, en tenant compte des « espaces densément bâtis, structurés autour de réseaux de voiries ». Il est précisé que « des voies de dessertes intérieures et des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés, ...) peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation [...] Les voies de transit ne constituent pas de ruptures de l'urbanisation dès lors : - Qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs contigus de part et d'autre de la voie ; - Ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des formes et volumes similaires. » A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal considère que les voies suivantes constituent une rupture de l'urbanisation : <input type="checkbox"/> Hent Kergemest à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Rue du Billiec à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Impasse du Ouipoure à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Rue de Boderny, rue Run Baellan à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Route de Kernévez à Plourivo. Dans ce cadre, la délimitation proposée se justifie.
D	562	Lagattu V	PLUSQUELLE	C519	Exploitant agricole parcelle avec maison au S et N demande que la parcelle soit constructible. Dans l'enveloppe urbaine mais pas en U???	Urbanisation/Constructibilité	La parcelle est déjà située en zone urbaine	Les observations suivantes ne nécessitent pas de retour particulier, le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant déjà favorablement aux observations émises.
D	347	Le Gac M	PLUSQUELLE		Ancien élu souligne la prise en compte de la centralité et de l'attractivité mais regrette que les mouvements de population actuels très importants dans les petites communes ne soient pas pris en compte. Le faible nombre de constructions ne permet pas de maintenir la population en 18 ans 50 maisons ont juste permis le maintien. Le projet est une menace pour la survie de certaines communes et une attient à la liberté des communes et des personnes	Avis global PLUi	Vu cet objectif est pris en compte dans le PLUi	L'agglomération a fait le choix de ne pas faire référence aux orientations retenues dans le cadre du SRADDET, du SCoT, du PLH et du PCAET afin de clarifier la lecture du document en mettant en évidence uniquement les choix qui émanent du PLUi. La pièce du rapport de présentation « justification des choix » permet de faire en lien entre le PADD et ces documents. Elle permet notamment de comprendre la manière dont sont intégrés les objectifs de protection de l'environnement internationaux, communautaires ou nationaux, les objectifs du SCoT, du PLH et du PCAET. L'absence de présentation du scénario démographique sur lequel sont fondés les orientations du PLUi est un manque du PADD. Une modification du document par voie de révision simplifiée pourrait permettre de rappeler ces éléments. Le scénario démographique est présenté page 13 du Livre III du Rapport de Présentation – Diagnostic. Il est basé sur un accroissement de la population de +0,3% (+225 habitants par an) sur l'ensemble du territoire. L'objectif final de consommation foncière est de 175 hectares, soit un effort de réduction de la consommation foncière de 60% sur la période de référence 2008-2018. Dans le cadre de l'élaboration d'un premier document d'urbanisme intercommunal il n'y a pas eu de différenciation selon les communes, leur dynamisme, leur consommation passée et leur place dans l'armature territoriale. Depuis l'entrée en application de la Loi Climat et Résilience et l'approbation du SCoT du Pays de Guingamp, les communes ne peuvent plus ignorer l'enjeu de modération de la consommation foncière fixé par ces documents. Une différenciation des communes sera donc possible dans le cadre de l'évaluation du PLH en 2024 et du PLUi à 3 et 6 ans après son entrée en application. Le logement vacant constitue un enjeu très prégnant pour le territoire, il était donc nécessaire de le prendre en compte dans la stratégie de production des nouveaux logements sur l'agglomération. Le choix du scénario pourra faire l'objet d'une justification complémentaire dans le rapport de présentation. En complément des éléments indiqués, il est proposé de mentionner que ce scénario permet de créer un modèle de sobriété foncière et de contenir le développement résidentiel et économique. La présentation des scénarii pourra être complétée avec une partie portant sur la comparaison des scénarii afin de mettre en évidence les critères qui ont conduit l'agglomération à retenir ce scénario. Plus volontariste que les deux autres scénarii, il permet de renforcer les centralités existantes pour faciliter les déplacements entre habitat et services dans un contexte de vieillissement de la population et dans une volonté de limiter les déplacements motorisés ; de réduire de manière importante les surfaces à programmer pour les secteurs du sud et du littoral en particulier (il s'agit des secteurs enregistrant une baisse démographique, mais aussi des secteurs offrant une richesse environnementale plus importante), de prendre en compte le potentiel foncier existant au sein des espaces déjà urbanisés. Un bilan chiffré de la répartition du nombre de logements, de la programmation des surfaces à vocation résidentielle et économique, et du potentiel mobilisable par scénario pourra être intégré en complément. Le renforcement des centralités mentionné dans le PADD est à mettre en parallèle avec la volonté de solidarité envers les communes plus rurales également mentionnée. Le scénario démographique du PLUi prend en compte un regain d'attractivité des territoires ruraux, en particulier pour les communes du secteur Sud. En cas de sous-évaluation de ce phénomène, une révision du PLUi et du PLH pourra être étudiée. Le PADD ne fixe pas de contrainte quantitative sur la répartition densification/extension et la part du renouvellement urbain dans les opérations d'urbanisme. Toutefois, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte ces enjeux, encadrés par les orientations prises dans le cadre du SCoT et du PLH en produisant 56% de l'offre de logement en renouvellement urbain (mobilisation du logement vacant, opération de démolition-reconstruction, fonds de jardin et dents creuses). Les logements produits en extension ou au sein de secteurs de gisements stratégiques, insérés dans l'enveloppe urbaine, représentent 44% de l'offre de logement programmée dans le cadre du PLUi. Il s'agit des secteurs classés en 1AU et 2AU.
D	415	Anonyme	PONT - MELVEZ		Souhaite que la distance de 500m soit augmentée et que le territoire ait des espaces de respiration sans éoliennes	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	L'installation des parcs éoliens répond à une réglementation nationale transcrite dans l'arrêté du 6 novembre 2014 modifiant l'arrêté du 26 août 2011. Après évaluation environnementale, puis enquête publique spécifique sur le dossier déposé par le requérant, une autorisation unique peut être accordée par le Préfet de Département s'il juge le projet satisfaisant sur le plan environnemental et paysager notamment. L'application de la méthodologie SFEPM constitue une recommandation, en vue d'enrichir les résultats de l'évaluation environnementale. Les demandes de précision portant sur la portée des règles et leur application seront prises en compte, notamment concernant les règles paysagères, la puissance des projets autorisés, la hauteur des parcs et la notion de mitage. Le cas échéant, des définitions pourront être introduites pour préciser certaines notions tel que le mitage, la cohérence des parcs et le nombre d'éoliennes autorisées, ... Il est demandé de faire évoluer la distance entre habitation et éoliennes. Dans le cadre du diagnostic du schéma de développement éolien l'éloignement des habitations par rapport aux parcs a été concertée. Le maintien d'un principe d'éloignement à 500 mètres a été retenu. Les demandes d'évolution à la hausse ou à la baisse de cette distance ne peuvent être retenues. Les cartes intégrées dans les OAP éoliens tiennent compte des périmètres de réciprocity avec les habitations. Il est proposé de ne pas faire apparaître le rayon de 500m autour des habitations afin de ne pas alourdir la lecture des cartes.
D	408	Boraud J	PONT - MELVEZ	B898	Exploitant agricole éleveur souhaite rénover les bâtiments pour habitation le siège d'exploitation se trouve sur ZS103	Urbanisation/CD	Avis favorable à une rénovation pas besoin de CD en fonction du nombre de chef d'exploitation	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	700	Le Cochee Yves	PONTRIEUX	?	Transfert de l'intermarché. Localisation inadaptée (terrain en pente, peu accessible, impact l'entrée de la ville); projet arumenté sur la base des risques à l'emplacement actuel mais injustifié : emprise démesurée par rapport aux besoins (consommation de foncier de 2ha contre 0,87ha actuelment et parkings vides), préserver les terres agricoles). Revoir le projet de voirie et l'entrée de ville.	Avis sur opération	Il s'agit de transférer l'intermarché de Pontrieux (organisation actuelle inadaptée, situé en zone rouge du PPR), à proximité, mais sur la commune de Ploezal (commune littorale), dans l'OAP 4 rue de l'Eperonnerie (2,01ha), totalement déconnectée de Ploezal et contigue à Pontrieux. Mieux justifier le besoin d'une telle consommation de foncier. Voir le pb de la loi littoral pour son transfert sur Ploezal. La mairie de PLoezal ne semble pas s'être prononcée sur ce sujet ?	Compte tenu des risques structurels existants sur le site actuel, du risque d'inondation présent sur la parcelle section A n°1012, de la nécessité de maintenir une grande surface pour la ville de Pontrieux et du bassin de vie, l'Orienteation d'Aménagement et de Programmation est maintenue sur les parcelles section B numéro 671p, 672p, 673, 762, 764. En prenant en compte l'entrée d'agglomération, au titre du code de la route située au niveau du croisement de la Départementale n°21 et de la rue de l'Eperonnerie et de la voie existante située au sud-est de l'Orienteation d'Aménagement et de Programmation, il est souhaité de maintenir l'entrée du site au plus proche de l'ancien site. Cette organisation permettra de maintenir les éléments paysagers présents le long du site et ne pas détériorer l'entrée de ville. La notion de prise en compte du voisinage est également intégré dans la traduction littérale de l'Orienteation d'Aménagement et de Programmation : « La cohabitation entre les différents modes de transport (livraison, voiture, piétons, ...) et avec les habitations environnantes doivent être au cœur de la réflexion du projet ».
D	711	Le Cochee Yves	PONTRIEUX	?	Transfert de l'intermarché. Localisation inadaptée (terrain en pente, peu accessible, impact l'entrée de la ville); projet arumenté sur la base des risques à l'emplacement actuel mais injustifié : emprise démesurée par rapport aux besoins (consommation de foncier de 2ha contre 0,87ha actuelment et parkings vides), préserver les terres agricoles). Revoir le projet de voirie et l'entrée de ville. Doublon D700	Avis sur opération	Cf D700 Il s'agit de transférer l'intermarché de Pontrieux (organisation actuelle inadaptée, situé en zone rouge du PPR), à proximité, mais sur la commune de Ploezal (commune littorale), dans l'OAP 4 rue de l'Eperonnerie (2,01ha), totalement déconnectée de Ploezal et contigue à Pontrieux. Mieux justifier le besoin d'une telle consommation de foncier. Voir le pb de la loi littoral pour son transfert sur Ploezal. La mairie de PLoezal ne semble pas s'être prononcée sur ce sujet ?	Compte tenu des risques structurels existants sur le site actuel, du risque d'inondation présent sur la parcelle section A n°1012, de la nécessité de maintenir une grande surface pour la ville de Pontrieux et du bassin de vie, l'Orienteation d'Aménagement et de Programmation est maintenue sur les parcelles section B numéro 671p, 672p, 673, 762, 764. En prenant en compte l'entrée d'agglomération, au titre du code de la route située au niveau du croisement de la Départementale n°21 et de la rue de l'Eperonnerie et de la voie existante située au sud-est de l'Orienteation d'Aménagement et de Programmation, il est souhaité de maintenir l'entrée du site au plus proche de l'ancien site. Cette organisation permettra de maintenir les éléments paysagers présents le long du site et ne pas détériorer l'entrée de ville. La notion de prise en compte du voisinage est également intégré dans la traduction littérale de l'Orienteation d'Aménagement et de Programmation : « La cohabitation entre les différents modes de transport (livraison, voiture, piétons, ...) et avec les habitations environnantes doivent être au cœur de la réflexion du projet ».
D	309	Mairie	PONTRIEUX	A1369 1371 1373	Demande OAP par mairie car projet EPAD en cours d'étude	OAP H	La CE partage l'intérêt de ce projet mais regrette que la demande n'ait pas été portée en amont, lors de la préparation concertée du PLU. Elle s'interroge sur sa localisation hors de l'enveloppe urbaine et sa compatibilité avec la contrainte des droits à construire sur la commune.	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
D	385	PONCET	PONTRIEUX	DOUBLON RPO 5/D311/399	Doublon RPO5		Doublon D399	L'Orienteation d'Aménagement et de Programmation prévue sur une partie de la parcelle cadastrée section A numéro 1034 permet d'encadrer une possibilité de densification foncière. A ce titre, en cas d'opération, publique ou privée, le projet devra tenir compte des orientations inscrites, notamment que « l'insertion des constructions est prise en compte lors de la délivrance d'autorisations d'urbanisme pour tenir compte du contexte architectural et paysager remarquable du centre-ville ». Il est rappelé que les procédures d'expropriation sont des procédures extraordinaires non automatique en cas d'Orienteations d'Aménagement et de Programmation.
D	400	PONCET	PONTRIEUX		doublon DOSSIER PHOTOS- COMPLEMENTS A RP05/D311/D399		COMPLEMENTS A RP05/D311/D399 voir réponse en D399	L'Orienteation d'Aménagement et de Programmation prévue sur une partie de la parcelle cadastrée section A numéro 1034 permet d'encadrer une possibilité de densification foncière. A ce titre, en cas d'opération, publique ou privée, le projet devra tenir compte des orientations inscrites, notamment que « l'insertion des constructions est prise en compte lors de la délivrance d'autorisations d'urbanisme pour tenir compte du contexte architectural et paysager remarquable du centre-ville ». Il est rappelé que les procédures d'expropriation sont des procédures extraordinaires non automatique en cas d'Orienteations d'Aménagement et de Programmation.
D	399	Poncet Elodie	PONTRIEUX	Parcelles visées par l'OAP2/4	Ancien presbytère-Coz Ilis. Le projet touche le verger, le potager le jardin d'agrément et une zone de biodiversité.	OAP H	Si cette OAP 2 (projet de 3 logements), située en centre bourg, dans une propriété historique (presbytère) est justifiée au regard des besoins de logements de la commune, pôle relais, les prescriptions devront être renforcées au vu des enjeux patrimoniaux et adaptées à cette protection. La création d'une OAP au PLUI n'implique aucunement la mise en oeuvre d'une procédure d'expropriation. Sa réalisation est subordonnée à la volonté des propriétaires des lieux.	L'Orienteation d'Aménagement et de Programmation prévue sur une partie de la parcelle cadastrée section A numéro 1034 permet d'encadrer une possibilité de densification foncière. A ce titre, en cas d'opération, publique ou privée, le projet devra tenir compte des orientations inscrites, notamment que « l'insertion des constructions est prise en compte lors de la délivrance d'autorisations d'urbanisme pour tenir compte du contexte architectural et paysager remarquable du centre-ville ». Il est rappelé que les procédures d'expropriation sont des procédures extraordinaires non automatique en cas d'Orienteations d'Aménagement et de Programmation.
RPO	5	PONCET	PONTRIEUX	A 1034	OAP2 sur leur jardin, qui fait partie intégrante de la propriété "historique" du presbytère (les 2 parcelles leur appartiennent) : crainte d'une expropriation	OAP H	DOUBLON D311/385/D400 voir réponse en D399	L'Orienteation d'Aménagement et de Programmation prévue sur une partie de la parcelle cadastrée section A numéro 1034 permet d'encadrer une possibilité de densification foncière. A ce titre, en cas d'opération, publique ou privée, le projet devra tenir compte des orientations inscrites, notamment que « l'insertion des constructions est prise en compte lors de la délivrance d'autorisations d'urbanisme pour tenir compte du contexte architectural et paysager remarquable du centre-ville ». Il est rappelé que les procédures d'expropriation sont des procédures extraordinaires non automatique en cas d'Orienteations d'Aménagement et de Programmation.
D	311	PONCET	PONTRIEUX		Doublon D385		Doublon D399	L'Orienteation d'Aménagement et de Programmation prévue sur une partie de la parcelle cadastrée section A numéro 1034 permet d'encadrer une possibilité de densification foncière. A ce titre, en cas d'opération, publique ou privée, le projet devra tenir compte des orientations inscrites, notamment que « l'insertion des constructions est prise en compte lors de la délivrance d'autorisations d'urbanisme pour tenir compte du contexte architectural et paysager remarquable du centre-ville ». Il est rappelé que les procédures d'expropriation sont des procédures extraordinaires non automatique en cas d'Orienteations d'Aménagement et de Programmation.
RPO	7	signature = simple paraphe	PONTRIEUX	A 1034	lotissement de la petite parcelle, rue Meledern. Bâtiments à coté tres anciens, devraient être classés	Patrimoine	A voir la valeur c de ces bâtiments voir la DRAC?	Avis favorable
RPO	1	anonyme	QUEMPEL - GUEZENNE C	E381	Demande maintien constructibilité	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Zonage A justifié. Proche EBC. Milieu rural.	En application de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale « précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation ». Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021, définit sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération : <input type="checkbox"/> Les agglomérations de : <input type="checkbox"/> Paimpol comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kéryty au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédec au nord ; <input type="checkbox"/> Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Plouézec ; <input type="checkbox"/> Plourivo ; <input type="checkbox"/> Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les villages de : <input type="checkbox"/> Kergrist, Le Vieux-Bourg et Plounez à Paimpol ; <input type="checkbox"/> Briantel à Ploëzal ; <input type="checkbox"/> Arcouest, Loguivy-de-la-Mer et Perros-Hamon à Ploubazlanec ; <input type="checkbox"/> Questel et Bréhec à Plouézec ; <input type="checkbox"/> Penhoat et des Quatre Vents à Plourivo ; <input type="checkbox"/> La Rive à Quemper-Guézennec. <input type="checkbox"/> Les secteurs déjà urbanisés de : <input type="checkbox"/> Lande Baston à Plourivo. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit tenir compte des éléments suivants pour déterminer les zones urbaines des communes soumises à la Loi Littoral. A ce titre, les demandes exprimées ne peuvent pas être retenues suite aux observations émises. En cas de révision du Schéma de Cohérence Territoriale, une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera à prévoir.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	54	Guillou Yves	QUEMPEL - GUEZENNE C	A 1305	Demande d'extension pde la constructibilité de la parcelle our une surace de 349m2.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable, même si en continuité de l'enveloppe urbaine. Pas de bâti à proximité.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
RPO	3	HERVIEC	QUEMPEL - GUEZENNE C	A1244/1231	Veut rester constructible, en A dans projet . Se considère dans l'enveloppe urbaine du bourg,	Urbanisation/Constructibilité	grandes parcelles non contigües, total de plus d'1 ha en discontinuité dans l'enveloppe urbaine. La commune a retenu d'autres sites pour ses OAP a court et moyen terme. Compte tenu de la localisation de ces parcelles, si des besoins en logements restaient insatisfaits sur la commune, ces deux parcelles pourraient redevenir constructibles dans le cadre d'une révision ultérieure du PLUi	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation»). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	432	Le Goaziou SCI	QUEMPEL - GUEZENNE C	D1025	cf C58	Urbanisation/STECAL	cf C58	
D	472	Le Goaziou SCI	QUEMPEL - GUEZENNE C	D1025	Doublon Cf D525		Cf C58	Le STECAL ne doit pas permettre la création d'une activité.
D	463	Le Goaziou Y	QUEMPEL - GUEZENNE C	D1025	Parcelle en Ay avant en Ny demande de Stecal en 2021 refusé pour bâtiment artisanal et PC refusé en 2019 por carport de 84m² pour stockage de matériel demande de revoir le règlement pour passer le bâtiment de 100 à 300m²	Règlement	Avis favorable à un STECAL si le projet est justifié et l'emprise limitée	Le projet d'extension doit tenir compte des dispositions règlementaires de la zone AI prenant en compte l'application de la Loi Littoral.
C	58	Le Goaziou Yannis	QUEMPEL - GUEZENNE C	D1025	Déclassement de la parcelle de Ny (activité artisanale) en AI. La demande de STECAL ne semble pas avoir été transmise; Demande de changement de zonage partiel en AY pour pouvoir exercer l'activité. (500m2, hangar, parking, carport).	Urbanisation/STECAL	cf D453 Avis favorable à un STECAL si le projet est justifié et l'emprise limitée	Le projet d'extension doit tenir compte des dispositions règlementaires de la zone AI prenant en compte l'application de la Loi Littoral.
D	191	Le Goff M	QUEMPEL - GUEZENNE C	D514 et 1048	Agriculteur veut transformer le bâtiment en logement de fonction projet pour lui-même car en location sur D515 demande changement de destination	Urbanisation/CD	Avis favorable . Le requérant, exploitant agricole, paut disposer d'un logement de fonction en zone A.	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
D	316	mairie	QUEMPEL - GUEZENNE C		Erreurs: le Moulin Bescont n'est pas sur la commune et le Manoir de Kerlouët a été inscrit , les propriétaires sont contre cette inscription. La demeure de Kerlouët doit être retirée de l'inventaire.	Patrimoine	Avis favorable après vérification Inscription à corriger	Des éléments patrimoniaux complémentaires pourront être identifiés dès lors qu'ils ont été mentionnés dans le cadre de l'enquête publique ou par voie de modification du document, sur la base des résultats du schéma du tourisme et des loisirs, et des campagnes d'inventaire complémentaires réalisées par les communes ou l'agglomération. Le premier niveau d'inventaire intégré au PLUi pourra faire l'objet de compléments dans le cadre des futures évolutions du document. Guingamp-Paimpol Agglomération est favorable à l'identification des éléments identitaires non protégés au titre des Monuments historiques tel que l'ensemble hospitalier de Bégard et des éléments patrimoniaux mentionnés dans les contributions déposées lors de l'enquête publique. (La réponse apportée aux demandes de changement de destination présentant un intérêt patrimonial figure dans la partie du mémoire en réponse se référant à cette disposition). Toutefois, la demande RD375 ne permet pas de juger de l'intérêt et du niveau de conservation du bâti, de ce fait elle n'est pas retenue. La demande de déclassement de l'église de Belle-Isle-en-Terre est retenue en raison des désordres structurels qu'elle présente. La demande de déclassement du Manoir de Kerlouët et du Moulin de Bescont n'est pas retenue. Dans un soucis d'harmonisation de l'inventaire à l'échelle de l'agglomération, les lavoirs dits "commun" ne sont pas identifiés à l'inventaire, à ce titre les demandes des communes de Moustéru et Belle-Isle-en-Terre (B890, B900, B947, B1027) ne sont pas retenues. La demande de la commune de Plouisy ne précise pas les édifices à prendre en compte, elle ne peut pas être retenue.
D	310	Mairie	QUEMPEL - GUEZENNE C		zone de Poulogne: validé en zonage artisanale dans le cadre du PLU de Quemper-Guézennec, approuvé le 13 juillet 2006 avec les contraintes de la loi littorale. Pontrieux Communauté avait obtenu un permis d'aménager pour une première tranche trois entreprises sont installées, il reste environ 10 000 m² de viabilisé avec tous les réseaux . Nous demandons que les 10 000m² viabilisé restent constructible, afin d'assurer l'attractivité de la zone et des entreprises déjà installées.	Urbanisation/Economie	Z Artisanale , anciennement prévue pour EHPAD de Pontrieux et autres activités économiques. Zone viabilisée. Reste des terrains disponibles non retenue en Za au SCOT, non classable en zone U compt tenu loi littoral, reclassée en AI. La Ce emet un avis favorable à l'utilisation des terrain restant sous forme de STECAL pour des entreprises ne pouvant trouver d'autre site d'accueil en zone d'activité.	La commune de Quemper-Guézennec est soumise à la Loi Littoral. La zone économique de Poulogne est située en discontinuité du centre-bourg de Quemper-Guézennec et au vu de sa configuration, elle ne constitue pas un village économique au sens de la loi Littoral. Elle n'est pas nommée au SCOT, de ce fait elle ne peut pas faire l'objet d'un classement en zone U au PLUi. Le classement en zone U ne peut être retenu.
D	312	Mairie	QUEMPEL - GUEZENNE C		Doublon 314		Doublon	FLOURY : Aucune activité est identifiée sur le secteur. LE GOAZIOU : Le projet d'extension doit tenir compte des dispositions règlementaires de la zone AI prenant en compte l'application de la Loi Littoral.
D	314	Mairie	QUEMPEL - GUEZENNE C		Demande que les 5 changements de destination soient retenus.	Urbanisation/CD	Avis favorable à l'étude de la demande sous réserve que les critères soient respectés	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
D	320	Mairie	QUEMPEL - GUEZENNE C		ZA de Poulogne plus en activité permis d'aménager reste 10000m² viabilisé. 7 STECAL refusés mais pour Floury Mickael besoin de 1/2 hangar pour couverture zinguerie environ 400m². Manoir de Kerlouët inscrit à l'inventaire du patrimoine sans que la commune le demande. Demande que les 5 changements de destination soient retenus.	Urbanisation/STECAL	cfD310	POULOGNE : La commune de Quemper-Guézennec est soumise à la Loi Littoral. La zone économique de Poulogne est située en discontinuité du centre-bourg de Quemper-Guézennec et au vu de sa configuration, elle ne constitue pas un village économique au sens de la loi Littoral. Elle n'est pas nommée au SCOT, de ce fait elle ne peut pas faire l'objet d'un classement en zone U au PLUi. Le classement en zone U ne peut être retenu. FLOURY : Aucune activité est identifiée sur le secteur. LE GOAZIOU : Le projet d'extension doit tenir compte des dispositions règlementaires de la zone AI prenant en compte l'application de la Loi Littoral. KERLOUET : Des éléments patrimoniaux complémentaires pourront être identifiés dès lors qu'ils ont été mentionnés dans le cadre de l'enquête publique ou par voie de modification du document, sur la base des résultats du schéma du tourisme et des loisirs, et des campagnes d'inventaire complémentaires réalisées par les communes ou l'agglomération. Le premier niveau d'inventaire intégré au PLUi pourra faire l'objet de compléments dans le cadre des futures évolutions du document. Guingamp-Paimpol Agglomération est favorable à l'identification des éléments identitaires non protégés au titre des Monuments historiques tel que l'ensemble hospitalier de Bégard et des éléments patrimoniaux mentionnés dans les contributions déposées lors de l'enquête publique. (La réponse apportée aux demandes de changement de destination présentant un intérêt patrimonial figure dans la partie du mémoire en réponse se référant à cette disposition). Toutefois, la demande RD375 ne permet pas de juger de l'intérêt et du niveau de conservation du bâti, de ce fait elle n'est pas retenue. La demande de déclassement de l'église de Belle-Isle-en-Terre est retenue en raison des désordres structurels qu'elle présente. La demande de déclassement du Manoir de Kerlouët et du Moulin de Bescont n'est pas retenue. Dans un soucis d'harmonisation de l'inventaire à l'échelle de l'agglomération, les lavoirs dits "commun" ne sont pas identifiés à l'inventaire, à ce titre les demandes des communes de Moustéru et Belle-Isle-en-Terre (B890, B900, B947, B1027) ne sont pas retenues. La demande de la commune de Plouisy ne précise pas les édifices à prendre en compte, elle ne peut pas être retenue.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique

Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	384	Planté Jean-Noel	QUEMPEL - GUEZENNE C	E1033, 1656, 1659 La Rive	1365m2. Classement en zone agricole sans avoir été informé, dans un espace urbanisé. Racheté en terrain à bâtir. Préjudice financier;	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Les Classements semblent justifiés. E1657, en milieu rural, pas de constructibilité nouvelle. E1033 et E1657, en bord de route et en discontinuité urbaine (pas d'urbanisation linéaire).	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
RPO	2	Pouder	QUEMPEL - GUEZENNE C	B991	demande de laisser la parcelle en zone UC dans sa totalité. Parcelle située en face du lotissement communal	Urbanisation/Constructibilité	la parcelle est classée en AI puisque considérée hors enveloppe urbaine du bourg. Le hangar présent sur la parcelle n'ouvre pas droit d'y établir une autre construction, loi littoral oblige	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	267	Maire de Runan	RUNAN	YK 106, 80, 56, 78, 59	Fonds de jardin non constructibles pénalise les propriétaires concernés. Leur constructibilité permettrait des extenssions dans ce secteur	Urbanisation/Constructibilité	La CE a répondu à cette problématique générale de la constructibilité des fonds de jardin dans ses Conclusions.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	268	Maire de Runan	RUNAN	OAP n°2	Elargir la zone UE pour permettre une liaison entre la mairie et la salle polyvalente. Sur &0m supplémentaires	OAP	Cf D269	Compte tenu de la vocation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, le périmètre est élargi pour atteindre une vingtaine de mètres au niveau de la Départementale. La mention « vigilance sur la sortie au niveau de la Départementale n°21 en termes de visibilité et de sécurité » sera ajoutée.
D	269	Maire de Runan	RUNAN		Demande la modification de la marge de recul sur la RD8 dans la traversée de l'agglomération de Runan. (ne correspond pas à la réglementation du département).	Servitude d'utilité publique	A voir quelle réglementation s'applique	Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux emprises publiques sont ajoutées : « En application des articles L.111-6, L111-7 et L.111-8 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites dans les marges de recul identifiées sur le règlement graphique. Par dérogation, l'interdiction ne s'applique pas pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public et aux infrastructures de production d'énergie solaire. A titre dérogatoire, les changements de destination, les réfection ou l'extension des constructions existantes peuvent être autorisées. ». Il est souligné le fait que l'article L.111-6 du code de l'urbanisme mentionne la notion « d'espace urbanisés des communes » et non de la notion « d'agglomération » au sens du code de la route.
D	269	Maire de Runan	RUNAN	OAP n°2	Elargir la zone Aue pour permettre de créer une liaison douce entre la mairie et la salle polyvalente et des places de stationnement (10m supplémentaires pour faire cohabiter véhicules et piétons)..	Urbanisation/zonage	Avis favorable pour une liaison douce A voir avec GPA 2 solutions sont possibles , OAP ou ER?	
D	269	Maire de Runan	RUNAN	YK 106, 80, 56, 78, 59	La possibilité de construire dans ces fonds de jardin n'est plus possible contrairement au PLU actuel qui permettait des extensions.	Urbanisation/Constructibilité	Cf D267	Compte tenu de la vocation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, le périmètre est élargi pour atteindre une vingtaine de mètres au niveau de la Départementale. La mention « vigilance sur la sortie au niveau de la Départementale n°21 en termes de visibilité et de sécurité » sera ajoutée.
D	147	Anonyme	SAINT - ADRIEN		Retirer les zones de développement de l'éolien	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	le Conseil Municipal de Saint-Adrien s'est prononcé pour le retrait de la zone. La demande de suppression du secteur est retenue.
D	152	Anonyme	SAINT - ADRIEN		Oubli des petites communes mais taxation	Avis global PLUi	La CE prend note	Observation hors cadre du PLUi
D	153	Anonyme	SAINT - ADRIEN		Doublon cf D152 Oubli des petites communes mais taxation	Avis global PLUi	Doublon D152	L'observation ne nécessite pas de retour
D	623	AVEL FALL	SAINT - ADRIEN		Opposition au projet situé dans une zone reconnue impropre par le PCAET	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	L'étude Planification Éolien a fait l'objet d'une concertation large en phase diagnostic dans le cadre de laquelle 4 ateliers thématiques, un questionnaire grand public, une balade sur le paysage et l'éolien, un questionnaire dédié aux maires et des entretiens avec des élus ont été organisés. Sur la base des scénarii qui ont été développés, un dialogue avec les communes a été mis en place, permettant de valider en concertation avec les conseils municipaux, ou les Maires des communes concernées, les secteurs retenus au regard des enjeux faibles, modérés ou élevés identifiés. La DREAL et la DDTM ont été associés aux réflexions portées par l'agglomération. Un comité technique, associant des acteurs plus larges, s'est également réuni tout au long de l'étude. L'agglomération a notamment associé la Région Bretagne, la DDTM22 avec Architecte conseil de l'Etat, le Conseil départemental (direction environnement), le CAUE, Enedis en qualité de gestionnaire de réseau, la Chambre d'agriculture, l'ADEME, Géoca, le Groupe Mammalogie Breton et Taranis. La concertation a permis d'aboutir à un diagnostic partagé mettant en évidence l'importance de planifier le développement ; de maîtriser les impacts à l'appui de diagnostics techniques et paysagers, de définir si nécessaire des contraintes complémentaires spécifiques ; d'associer au mieux l'échelon local ; d'informer les habitants et concerter le plus tôt possible ; de maximiser les retombées vers le territoire et de développer le financement participatif. Le diagnostic et l'application des critères pris en compte pour définir les différents scénarios a fait l'objet d'une présentation aux développeurs en janvier 2022. Le choix des secteurs a fait l'objet d'un échange entre l'Agglomération et les communes à l'issue duquel chaque commune a été invitée à se prononcer, par délibération du Conseil municipal ou simple avis selon son choix, sur l'opportunité de retenir les secteurs présents sur son territoire communal et ce sans exclure a priori les secteurs à enjeux modérés et forts. Lorsqu'ils ont été retenus, ces secteurs ont fait l'objet de prescriptions complémentaires visant à mieux analyser leur impact en phase opérationnelle. Les secteurs de développement préférentiels inscrits au schéma prennent en compte les critères retenus pour établir le scénario final défini en 2022 : les principes paysagers de composition des parcs, l'impact paysager des parcs existants sur les bourgs centres et principaux hameaux, de la topographie des sites, distance entre les parcs, le maintien d'espaces de respiration de 120° sur 5km de profondeur pour encadrer le phénomène de saturation et la préservation de la biodiversité (chiroptères). Deux communes ont délibéré après la définition du scénario final sur le retrait de zones initialement maintenues. Les 3 zones concernées, à très forts enjeux, ont été retirées du schéma en conséquence. Le PLUi pourra intégrer les nouvelles orientations retenues sur les communes de Bulat-Pestivien et Saint-Adrien. Les secteurs retenus dans le schéma permettent de remplir, voire dépasser, l'objectif de production d'énergie éolienne déterminé dans le PCAET. Cela n'obère pas la capacité du schéma à répondre aux objectifs de production inscrits au PCAET.
C	80	CMGO	SAINT - ADRIEN	B523,524,5 25,528,(en partie),529 (partie)716, 526, 527 (partie), 601, 602, ZI21	Situées en zone Ales reclasser en nc pour réaliser un projet de photovoltaïque (529) et du photovoltaïque flottant.	Urbanisation/zonage	Avis favorable	Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale et du Plan Climat Air-Énergie Territorial. A ce titre, les observations émises, assimilées à une ancienne carrière ou un secteurs d'Informations sur les Sols, peut être intégrée.
D	390	Jouan E	SAINT - ADRIEN	ZD99 ZL43 ZC51 ZE67 ZA44	Demande que ces parcelles redeviennent constructibles	Urbanisation/Constructibilité	Défavorable Ce zonage correspond aux objectifs de limitation des zones constructibles, maintien en constructible non justifié	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	624	Le Guevelou	SAINT - ADRIEN		Maintenir les terrains constructible impensable de limiter	Urbanisation/zonage	Avis défavorable demande non justifiée la limitation est imposée par la réglementation	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
C	60	Lucas M Magoarou	SAINT - ADRIEN	ZL61	Engagement du maire de laisser constructible lettre de GPA du 29/8/18	Urbanisation/Constructibilité	A voir vérifier quel engagement dans la lettre de GPA. Dans l'attente de précisions et explications	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	288	Mairie	SAINT - ADRIEN	ZD95 ZB7 et 74 et ZA44	Le projet d'atelier communal doit être revu La ZC53 ne peut être utilisée pour des pb d'accès donc demande d'utiliser ZD95. La parcelle ZD83 est mentionnée sans demande particulière? Il faut lier les 2 hameaux avec une constructibilité de ZB7 et 74. Laisser Z44 constructible pour un local pour la pépinière de St Roch	Urbanisation/STECAL	Avis favorable pour réétudier le projet du bâtiment vestiaire douche puisque la parcelle prévue n'est pas adaptée. Avis favorable pour permettre un local commercial pour la pépinière existante. La liaison entre les 2 hameaux n'est pas dans les critères retenus pour ce PLU en fonction de l'évolution cette demande pourra être étudiée lors d'une révision.	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	289	Mairie	SAINT - ADRIEN	ZD35	Demande une constructibilité exceptionnelle pour le terrain ZD35 la propriétaire du fait de samobilité réduite souhaite construire une maison . Parcelle propice dent creuse	Urbanisation/Constructibilité	cf C87	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
C	87	Merrien	SAINT - ADRIEN	ZD35	Village de Quelenyer. Enfant du pays. Construire une maison de plein pied. (Chutes, fractures, mobilité réduite). Dent creuse, bordure de route, réseaux.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Pas de constructibilité nouvelle dans les hameaux ou le long des routes en linéaire.	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	676	Queleenn M	SAINT - ADRIEN		Quel impact sur le village??	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	un des enjeux du schéma est de « Valoriser la proximité de la N12 (infrastructure anthropique majeure) par une mise en scène de l'implantation au sein des différentes zones. ». La demande de suppression du secteur n'est pas retenue
D	675	Total énergie Renouvelables	SAINT - ADRIEN		ancienne carrière du Sullé, sur les communes de Plésidy et Saint-Adrien. Un secteur Nc est créé mais le secteur à l'Est de la zone Nc est classé en A. Il nous semblerait pertinent qu'il soit classé en Nc.	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale et du Plan Climat Air-Énergie Territorial. A ce titre, les observations émises, assimilées à une ancienne carrière ou un secteurs d'Informations sur les Sols, peut être intégrée.
D	473	Volkswind France	SAINT - ADRIEN		projet éolien sur les communes de Bourbriac et Saint Adrien par le biais de sa filiale : Ferme éolienne de Bourdrien SAS.	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	le Conseil Municipal de Saint-Adrien s'est prononcé pour le retrait de la zone. La demande de suppression du secteur est retenue
C	46	BROCHEN	SAINT - AGATHON	AE 34	DOUBLON D 231		DOUBLON D 231	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.
D	231	BROCHEN	SAINT - AGATHON	AE 34	Demande de maintenir constructible ce coeur d'ilot, qui dispose d'un accès sur rue de Maison Neuve. doublon avec C 46	Urbanisation/Constructibilité	avis favorable à la constructibilité et à la dnsification de ce coeur d'ilot (env 6 00 m²). Pourrait justifier d'une OAP, éventuellement avec le fond de la parcelle voisine (AE 36)cf C46	Le Mode d'Occupation du Sol ne considère pas les terrains cités comme « consommés ». Les observations émises correspondant à plus de 52,30 hectares. A ce titre, leur programmation en zone urbaine, assimilée à de l'extension d'urbanisation, ne peut être programmée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (voir « terrains en extension d'urbanisation »). Pour information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ambitionne de planifier l'aménagement des 10 prochaines années. Au vu de la situation des parcelles, la question de l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles se reposera en tenant compte du contexte démographique, du besoin de logement et des objectifs de réduction de la consommation/artificialisation. Dans l'attente, la délimitation de ces secteurs répond aux conditions exposées dans la « justification des choix », notamment dans les parties précisant la délimitation des zones naturelles et la délimitation des zones agricoles.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
RGU	8	Calippé C	SAINT - AGATHON	A1070	Parcelle en A aurait voulu construire	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable zone avec constructions en linéaire demande non justifiée	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	1	DEBARGE	SAINT - AGATHON	A1411/A1521/A1412	Demande à pouvoir construire une maison sur ces terrains, prévus classés en A	Urbanisation/Constructibilité	avis défavorable : le classement en A est justifié au regard de l'environnement bâti peu dense.	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
C	6	FORE	SAINT - AGATHON	AI67	demande à conserver la constructibilité sur une partie de la parcelle AI67 (env. 700 M²) Projet suspendu à la demande de la commune cause PB sur assainissement collectif	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable pour constructibilité de ce fonds de parcelle/coeur d'îlot, voir même sur la totalité de la partie en N.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	145	FORE Audrey	SAINT - AGATHON	AI298	Demande la constructibilité des parcelles AI249 et 261	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable secteur peu dense, classé en A. le classement est justifié pour le changement de zonage des 2 parcelles	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	543	Fore Audrey	SAINT - AGATHON	AI298	Projet extension cabinet Kiné avec nouveau bâtiment soutien de la maire doit donner PC STECAL? Cf D531	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable pour création d'un STECAL Projet global intéressant pour la commune déjà cabinet para médical dans ce "lotissement" Avis défavorable au changement de zonage	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	531	Fore Teddy	SAINT - AGATHON	AI249 261	4 los en 2000 reste 1 non construit projet cabinet d'avocat lots avec compteur et accès soutien de la maire doit donner PC STECAL?	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable pour création d'un STECAL Projet global intéressant pour la commune déjà cabinet para médical dans ce "lotissement" Avis défavorable au changement de zonage	En application du critère n°2 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment l'analyse de la forme traditionnelle d'une enveloppe urbaine, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. L'extension linéaire, généralement le long d'une voie de circulation, de l'urbanisation ne peut pas être planifiée. Il est rappelé que le critère n°2 vise à maîtriser l'étalement urbain, limiter les déplacements motorisés contraints et d'assurer l'efficacité des réseaux existants.
D	414	Le Guen Mr et Le Roux Mme	SAINT - AGATHON	C536	Demande de CD d'une crèche en habitation.	Urbanisation/CD	La CE ne dispose pas d'éléments suffisants pour se prononcer.	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
RGU	22	LE ROUX	SAINT - AGATHON	A 422	Seule parcelle non construite dans le hameau, 4 maison en construction en face	Urbanisation/Constructibilité	La CE ne peut conclure n° de parcelle erroné, la demande ne peut être instruite, sauf si GPA peut la retrouver	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
RGU	11	LORGERE	SAINT - AGATHON		(pas de référence parcellaire ici mais précisées en RGU 24) parcelle constructible en 2016, une vente n'a pu se conclure suite à risque de préemption. Signale une liaison douce faite par la maire sur leur parcelle	Urbanisation/Constructibilité	Doublon RGU24	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
RGU	24	LORGERE	SAINT - AGATHON	AM 46/47	demandant rétablissement de la constructibilité (doublon de RGU11)	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable le zonage est cohérent avec les critères relatifs à la définition de l'enveloppe urbaine	Les grandes propriétés en bordure d'enveloppe urbaine ont fait l'objet d'une subdivision foncière pour mieux tenir compte de l'occupation du sol. La partie la plus proche de la route est rattachée à l'enveloppe urbaine tandis que la partie arrière est assimilée à la zone agricole ou naturelle. Cette subdivision a pour objectif de préserver des fonds de jardins de toutes constructions et ainsi garantir un espace de transition entre zone urbaine et zone agricole ou naturelle. Dans ce cadre, Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite maintenir le découpage prévu.
RGU	20	MORFOISSE	SAINT - AGATHON	A1463	demande modification du zonage dans village de Banval, et que son terrain soit constructible	Urbanisation/zonage	Avis défavorable le zonage en A de Banval est justifié (linéaire)	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	19	NELL0	SAINT - AGATHON	AE51	Demande de CU en cours (très récente). demande la confirmation de la délivrance, et demande statu quo sur zonage actuel	Urbanisation/Constructibilité	avis favorable au passage en U, sauf si ce n'est plus nécessaire pour le cas où le CU déposé serait délivré favorablement Partie en A assimilable à une dent creuse	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	25	NELLO	SAINT - AGATHON		Doublon D19		Doublon D19	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	27	NELLO	SAINT - AGATHON		Doublon D19		Doublon D19	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	28	NELLO	SAINT - AGATHON		Doublon D19		Doublon D19	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
RGU	4	NELLO	SAINT - AGATHON		Doublon D19		Doublon D19	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	329	Allant JM	SAINT - CLET	A312	en A hangard existant PC en 1989 projet serres et loirs maison existante voir la surface possible à créer	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable si le projet s'inscrit sur le règlement de la zone A	L'observation ne nécessite pas de retour particulier
RGU	34	BOUGET	SAINT - CLET	AB 134/133/132/131/129/130/128	Conteste la mise en A de ces fonds de parcelles et les limites de l'enveloppe urbaine. Souhaite retour en constructibilité sur l'intégralité des parcelles	Urbanisation/zonage	Avis défavorable Les limites et l'ampleur de l'enveloppe urbaine de ce bourg sont en accord avec les choix communaux et le PADD.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
RGU	34	BOUGET	SAINT - CLET	AB 14	DEVRAIT ETRE INSCRITE EN ZONE U		Avis défavorable Les limites et l'ampleur de l'enveloppe urbaine de ce bourg sont en accord avec les choix communaux et le PADD.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
RGU	34	BOUGET	SAINT - CLET	AB 177	Conteste la mise en A de ces fonds de parcelles et les limites de l'enveloppe urbaine. Souhaite retour en constructibilité sur l'intégralité des parcelles		Avis défavorable Les limites et l'ampleur de l'enveloppe urbaine de ce bourg sont en accord avec les choix communaux et le PADD.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
RGU	34	BOUGET	SAINT - CLET	AB 294/125 ET C 281	Conteste la mise en A de ces fonds de parcelles et les limites de l'enveloppe urbaine. Souhaite retour en constructibilité sur l'intégralité des parcelles		Avis défavorable Les limites et l'ampleur de l'enveloppe urbaine de ce bourg sont en accord avec les choix communaux et le PADD.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
RGU	34	BOUGET	SAINT - CLET		terrain qui appartient à la ville, située entre T des sport, la rue du Goelo et le chemin de Kernigou . Seule possibilité pour la ville de réaliser un lotissement: pourquoi l'avoir inscrit en IAU ?	OAP H	concerne OAP2 : Le classement en IAU est justifié, programmée pour 2023/2027, plus excentrée par rapport au bourg que les OAP 1 et 3, elles aussi zonées en IAU.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
RGU	32	Detaye/Moreau	SAINT - CLET	AB 283 et 372	contestent le classement en zone agricole. Ont obtenu un permis pour 4 maisons en 2010	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable à la demande d'évolution du zonage : la partie de la parcelle AB283, en alignement sur rue est en U. la parcelle ab372 est en ZH	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	348	Le Fevre Y	SAINT - CLET	B208 B587 492 AB209	Avant constructible devenu A pas d'accord	Urbanisation/Constructibilité	Défavorable Cette demande correspond aux objectifs de limitation des zones constructibles, maintien en constructible non justifié	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	257	Ollivier F	SAINT - CLET	AB177	Prévoir AM10et 1/2 AM85 pour gens du voyage mais enlever AM11 la mettre en activité économique et commerciale et prévoir AM85 restant pour activité économique et commerciale pour limiter l'emprise des gens du voyage. YC49 doit rester constructible car acte de vente signé	Urbanisation/zonage	A voir le projet global de la commune pour les parcelles concernées par l'aire d'accueil des gens du voyage	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
RPO	8	Ropers	SAINT - CLET	AB 125	conteste classement en zone agricole. Demande constructibilité même partielle, plus qu'actuellement	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable à la demande d'évolution du zonage : la partie de la parcelle AB125, en alignement sur rue est en U. Les limites et l'ampleur de l'enveloppe urbaine de ce bourg sont en accord avec les choix communaux et le PADD.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	290	MAIRE	SAINT - LAURENT	B 861	En A, à reclasser en NR ? projet de réhabilitation d'une vieille bâtisse non dessinée sur plan cadastral.	Urbanisation/zonage	demande à vérifier avec conseil départemental, peut être au titre des espaces naturels sensibles ?	Les caractéristiques des sites mentionnés ne correspondent pas à une occupation naturelle. En l'absence de caractéristiques urbaines ou naturelles, le classement en zone agricole est maintenu ou créé.
D	291	MAIRE	SAINT - LAURENT	C 37	En A, A Reclasser en NR? (projet de réhabilitation)	Urbanisation/zonage	demande à vérifier avec conseil départemental, peut être au titre des espaces naturels sensibles ?	En application du critère n°1 du point précédent (voir « terrains situés dans des hameaux non identifiés), notamment la distance entre les différentes constructions supérieures à 50 mètres, les contributions faisant apparaître un souhait d'extension de l'enveloppe urbaine ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande. Le terrain mentionné n'étant pas bâti ou trop éloigné par rapport au dernier terrain en zone urbaine.
D	298	MAIRE	SAINT - LAURENT	C 784	Demande modification surface parcelle qui empiète sur voie communale	Autres	PAS DU RESSORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	Les emplacements réservés peuvent porter uniquement sur des projets d'intérêt public. La demande ne peut être retenue. La mise en place d'un emplacement réservé pour permettre un élargissement de voie, sur les terrains non maîtrisés par les communes, peut être étudiée.
D	373	NICOLAS	SAINT - LAURENT	C700/827	Les 2 parcelles passent de UB en A, demandent à restaurer la constructibilité sur C 827, en dehors de la marge de recul par rapport à D767	Urbanisation/Constructibilité	la CE est favorable au ré-examen du classement en zone U de ce quartier, qui semble présenter une densité et un nombre de constructions suffisantes	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	205	Le Bihan C	SAINT - NICODEME		Accepter des habitats légers pour les jeunes	Urbanisation/Habitat	La CE a interrogé GPA et donnera une position dans ses conclusions	Habitat léger peut être autorisé dans les zones urbaines sous réserve de respecter le règlement de la zone et les autres législations relatives aux constructions neuves (ex : réglementation thermique, réseaux, etc). En espace agricole et naturel, seuls les logements liés à l'exploitation agricole peuvent être acceptés conformément à la loi
D	609	Muller E	SAINT - NICODEME	A24	Achat d'un ensemble A23 38 419 en 2022 pour un projet de renaturalisation objectif de préservation à travailler avec des associations; Projet de 2 bâtiments en construction réversible yourte mobilhome , bois terre et paille... un pour habitation l'autre pour des écotouristes sensibles à l'expérimentation source à protéger dans la parcelle 419 N	Urbanisation/Constructibilité	Projet non abouti Avoir l'avis du maire projet à approfondir	Dans le contexte d'une nécessité de réduction de la consommation foncière, la création de STECAL a vocation d'habitat léger n'est pas retenu dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Seuls les activités touristiques existantes et les exploitants agricoles, dans le cadre d'une diversification de leur activité, peuvent prétendre à un zonage spécifique pour accueillir de l'habitat léger en zone agricole ou naturelle.
D	696	Palhes	SAINT - NICODEME		demande de changement de zonage de 2 parcelles agricoles voir courrier car illisible	Urbanisation/zonage	Défavorable parcelles agricoles	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	111	Anonyme	SAINT - SERVAIS		Les distances entre maisons d'habitation et éoliennes doivent largement évoluer	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	Il est demandé de faire évoluer la distance entre habitation et éoliennes. Dans le cadre du diagnostic du schéma de développement éolien l'éloignement des habitations par rapport aux parcs a été concertée. Le maintien d'un principe d'éloignement à 500 mètres a été retenu. Les demandes d'évolution à la hausse ou à la baisse de cette distance ne peuvent être retenues.
D	140	CHOUPAULT/ GAEC DE KERMATAHAN	SAINT - SERVAIS	D434/435/436/437/358 C939/C1119	Contestation EBC et éléments de paysage sur terres agricoles exploitées. Souhaitent retour en A	Environnement-Paysage ZH	La CE demande les critères de classement, ces terres paraissent cultivées	Après confirmation d'erreurs de localisation, le tracé des éléments classés est ajusté, pour tenir compte de la réalité du terrain.
D	141	CHOUPAULT/ GAEC DE KERMATAHAN	SAINT - SERVAIS	C 1112	demande changement de destination pour réhabiliter une ancienne grange, accolée à leur habitation.	Urbanisation/CD	Avis favorable pour un gîte rural, il faut préciser si c'est bien un gîte à la ferme ou un changement de destination. GPA doit préciser les critères justificatifs à fournir pour justifier sinon habitation non acceptable	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
C	114	EngieGreen	SAINT - SERVAIS		Valorisation du parc existant et extension mais pas sur le secteur 24 plutôt sur la zone du parc existant et de ne pas imposer les recommandations de la SFEPM sur les hauteurs des rotors et les zonagessur les secteurs 16 Plougonver et 24 St Sevais	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	Les observations suivantes ne nécessitent pas de retour particulier, le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant déjà favorablement aux observations émises.
D	654	Velocita Energies	SERVEN - LEHART		Contribution sur l'importance de l'éolien et sur le projet pour la commune	Energie-TransitionE	La position de la commission fait l'objet d'une rédaction spécifique et globale prenant en compte les enjeux humains, environnementaux et réglementaires: Cf conclusions et avis éolien.	La loi 3DS du 21 février 2022 a créé l'article L. 151-42-1 du code de l'urbanisme visant à permettre l'encadrement des installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dans les plans locaux d'urbanisme. Il précise que le règlement du PLU(i) "peut délimiter les secteurs dans lesquels l'implantation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est soumise à conditions, dès lors : - Qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité - Ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant." Le périmètre des OAP pourront être traduites dans les pièces du règlement sous la forme de secteurs soumis à conditions, pour tenir compte des observations émises. Les orientations prises par les communes dans le cadre l'application de la loi portant sur l'accélération des ENR pourront être versées à la réflexion lors d'une évolution future du document d'urbanisme. La loi portant sur l'accélération des ENR prévoit une organisation ascendante du choix des secteurs de développement (choix des communes. Le Schéma de Développement Eolien élaboré, à l'échelle de l'agglomération, a respecté cette gouvernance. Le choix des secteurs résulte d'une expression des conseils municipaux ou des Maires. Par ailleurs, la loi d'accélération des EnR confirme la possibilité de définir des zones de développement ciblées posant un principe d'interdiction en dehors de ces zones. Le schéma tel que défini permet d'envisager un potentiel maximal de 756 MWh de production annuelle, toutefois cette puissance ne sera mise en œuvre car le phénomène de saturation devra être respecté au cours de la programmation des secteurs. Ce potentiel est à mettre en relation avec les 456 MWh en objectif retenu à 2050 dans le cadre du PCAET.
C	135	Coursin	SQUIFFIEC	ZH210	Hameau. Demande constructibilité. Rue St Gildas	Urbanisation/Constructibilité	Sauf erreur de n° cadastral la parcelle semble constructible.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	212	Maire Squiffiec	SQUIFFIEC	OAP n°3	OAP n°3. Demande de changement de zonage de 2AUd en 1AU. Contraire la politique locale. Arguments: offre foncière privée peu dynamique (terrains de OAP4 en 1AUhD peu mobilisables), parc immobilier ancien et en bon état (peu de logements vacants, RU marginal), nécessité d'une offre foncière publique dans l'immédiateté (commercialisable, répond au "droit à construire" de la commune). Pouvoir répondre sans délai et de façon réactive à la demande de constructions pavillonnaires. Seule parcelle publique constructible. Demande le classement en 1AU au moins pour la partie de la parcelle bordant la RD32, sans obligation d'un plan d'ensemble.	Urbanisation/zonage	La CE est favorable au phasage des OAP (prévu dans les orientations du PADD) et considère que la commune doit pouvoir mettre en œuvre ses projet dans le respect ddes règles du PLUi. Cette demande a déjà été formulée dans la DM.	OAP n°3 : Compte tenu du niveau de réseaux existants, le secteur de la parcelle cadastrée section ZE numéro 93 concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est reclassé en zone 1AUhd. La mention indiquant que « l'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble » est remplacée par « l'urbanisation de la zone peut se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre la réalisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur et de la centralité ». OAP n°4 : L'observation émise ne permet pas d'identifier précisément les localités des terrains visés par un transfert des droits à construire, ni même la partie de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée par un déclassement. A ce titre, le demande ne peut pas faire l'objet d'une modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
D	213	Maire Squiffiec	SQUIFFIEC	OAP n°3	Double D212		Cf D212	OAP n°3 : Compte tenu du niveau de réseaux existants, le secteur de la parcelle cadastrée section ZE numéro 93 concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est reclassé en zone 1AUhd. La mention indiquant que « l'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble » est remplacée par « l'urbanisation de la zone peut se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre la réalisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur et de la centralité ». OAP n°4 : L'observation émise ne permet pas d'identifier précisément les localités des terrains visés par un transfert des droits à construire, ni même la partie de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée par un déclassement. A ce titre, le demande ne peut pas faire l'objet d'une modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
C	91	Mairie	SQUIFFIEC		Classement de OAP3 en 2AUhd ne convient pas, la mettre en 1AU au moins au bord de la RD32 pour l'ouvrir immédiatement	OAP H	Avis favorable au phasage souhaité par la commune conformément aux orientations du PADD	OAP n°2 : Compte tenu du niveau de réseaux existants, le secteur de la parcelle cadastrée section ZE numéro 93 concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est reclassé en zone 1AUhd. La mention indiquant que « l'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble » est remplacée par « l'urbanisation de la zone peut se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre la réalisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur et de la centralité ». OAP n°4 : L'observation émise ne permet pas d'identifier précisément les localités des terrains visés par un transfert des droits à construire, ni même la partie de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée par un déclassement. A ce titre, le demande ne peut pas faire l'objet d'une modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal MAnoir de Kertanguy : Des éléments patrimoniaux complémentaires pourront être identifiés dès lors qu'ils ont été mentionnés dans le cadre de l'enquête publique ou par voie de modification du document, sur la base des résultats du schéma du tourisme et des loisirs, et des campagnes d'inventaire complémentaires réalisées par les communes ou l'agglomération. Le premier niveau d'inventaire intégré au PLUi pourra faire l'objet de compléments dans le cadre des futures évolutions du document. Guingamp-Paimpol Agglomération est favorable à l'identification des éléments identitaires non protégés au titre des Monuments historiques tel que l'ensemble hospitalier de Bégard et des éléments patrimoniaux mentionnés dans les contributions déposées lors de l'enquête publique. (La réponse apportée aux demandes de changement de destination présentant un intérêt patrimonial figure dans la partie du mémoire en réponse se référant à cette disposition). Toutefois, la demande RD375 ne permet pas de juger de l'intérêt et du niveau de conservation du bâti, de ce fait elle n'est pas retenue. La demande de déclassement de l'église de Belle-Isle-en-Terre est retenue en raison des désordres structurels qu'elle présente. La demande de déclassement du Manoir de Kerlouet et du Moulin de Bescont n'est pas retenue. Dans un soucis d'harmonisation de l'inventaire à l'échelle de l'agglomération, les lavoirs dits "commun" ne sont pas identifiés à l'inventaire, à ce titre les demandes des communes de Moustéru et Belle-Isle-en-Terre (B890, B900, B947, B1027) ne sont pas retenues. La demande de la commune de Plouisy ne précise pas les édifices à prendre en compte, elle ne peut pas être retenue.
C	102	CARADEC	TREGLAMUS	A660	CU opérationnel déposé le 1/03/2023 : division prévue en 2 lots- parcelle en UH actuellement Projet appuyé par la commune	Urbanisation/zonage	avis favorable à l'ajustement de l'enveloppe urbaine et de la marge de recul pour y intégrer la partie de cette parcelle en alignement sur rue, si le CU n'était pas délivré dans le cadre du PLU actuel	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
C	78	CMGO	TREGLAMUS	C1139, ZC 156	Permettre la poursuite de l'exploitation de la carrière. Mettre zonage Ac sur ces parcelles (piste d'accès, voies d'accès)	Urbanisation/zonage	Avis favorable	Pour mieux tenir compte des projets et de l'occupation du sol des site, l'observation entraine modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
C	7	CROIZIER	TREGLAMUS	D1680/1681	Demande de retour en zone constructible . Terrain viabilisé	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable : parcelle déjà en A, hors de toute zone urbanisée	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	201	FEJEAN (anonyme en D 201)	TREGLAMUS		Contestation OAP 4 en raison de la proximité de la carrière qui doit rouvrir et du projet de parc éolien. "il y a des terrains disponibles plus proches du bourg"	OAP H	La CE est favorable au re-examen de cette OAP, afin que les orientations d'aménagement prennent mieux en compte les contraintes de voisinage évoquées	Compte tenu de la localisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4, le long de la rue de la Mairie et de la superficie du projet (0,89 hectare), le transfert sur les parcelles cadastrées section A numéro 483 (0,78 hectare), 1194 (0,07 hectare), 1196 (0,02 hectare) et 1197 (0,72 hectare) est partiellement envisageable. Pour tenir compte de l'objectif de réduction de la consommation foncière et des projections démographiques sur le territoire, la programmation de la parcelle cadastrées section A numéro 483 n'est pas intégrée.
D	626	KERHERVE	TREGLAMUS	ZC 25	fond de jardin en A , voudrait parcelle interalement en U	Urbanisation/Constructibilité	avis défavorable. La limite de l'enveloppe urbaine est cohérente et correspond aux enjeux de sobriété foncière.	Les grandes propriétés en bordure d'enveloppe urbaine ont fait l'objet d'une subdivision foncière pour mieux tenir compte de l'occupation du sol. La partie la plus proche de la route est rattachée à l'enveloppe urbaine tandis que la partie arrière est assimilée à la zone agricole ou naturelle. Cette subdivision a pour objectif de préserver des fonds de jardins de toutes constructions et ainsi garantir un espace de transition entre zone urbaine et zone agricole ou naturelle. Dans ce cadre, Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite maintenir le découpage prévu.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
D	210	Kerneau Gisèle	TREGLAMUS	ZD29	Lieu dit Frunadery. Dernière parcelle de l'alignement de maisons le long de la route. Entourée de maisons. Des bâtiments n'ont pas été répertoriés sur le plan.	Urbanisation/Constructibilité	Avis défavorable. Eloigné de la dernière maison d'un hameau. Non constructible au PLU actuel.	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	338	Le Bouette	TREGLAMUS	A406	Opposition au déclassement, parcelle en continuité de l'espace urbanisé, 4 OAP sont en extension, pourquoi ce choix par rapport à mon terrain. Pas d'EBC. Pas cultivable. Demande le retour à un zonage constructible pour une opération d'ensemble lors d'une prochaine révision.	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable à porter cette demande dans le cadre de l'évolution du PLU, des besoins et des droits à construire de la commune. Le choix de localisation des OAP relève des élus communaux.	Dans le cadre d'une volonté de réduction de la consommation foncière, Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de limiter l'ouverture à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine, aux besoins. Les besoins sont calculés en fonction de la dynamique démographique d'un territoire, de son armature territoriale et du niveau de service et d'équipement présents sur le territoire. Les observations correspondent à plus de 130 hectares de terrains non consommés. Pour garantir un équilibre entre développement et consommation foncière, l'Agglomération ne peut pas répondre favorablement aux observations émises.
D	589	LE CHAIX	TREGLAMUS	ZD 01	DEMANDE CHANGEMENT DE DESTINATION- ASSAINISSEMENT DÉJÀ MIS AUX NORMES	Urbanisation/CD	avis favorable	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes sont retenues.
D	334	LE SOUDEER	TREGLAMUS	D1424	CU périmé depuis 1/03/2023. exploitant forestier avec projet de hangar	Urbanisation/Constructibilité	classement en A dans projet légitime. Solution à voir dans le cadre d'un STECAL	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
C	131	FRANCES	TREGONNE AU	B 648	CONTESTE CLASSEMENT EN N D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE	Urbanisation/zonage	avis défavorable sur intégration zone U. fonds de parcelles non classés en zone U pour cohérence de l'enveloppe urbaine et les objectifs de sobriété foncière du PADD	Les grandes propriétés en bordure d'enveloppe urbaine ont fait l'objet d'une subdivision foncière pour mieux tenir compte de l'occupation du sol. La partie la plus proche de la route est rattachée à l'enveloppe urbaine tandis que la partie arrière est assimilée à la zone agricole ou naturelle. Cette subdivision a pour objectif de préserver des fonds de jardins de toutes constructions et ainsi garantir un espace de transition entre zone urbaine et zone agricole ou naturelle. Dans ce cadre, Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite maintenir le découpage prévu.
D	659	LAHELLEC	TREGONNE AU		Souhait précision sur possibilité d'extension à Kersant, en zone A dans projet	Règlement	les possibilités d'extension sont décrites, selon la destination des constructions, dans le règlement littéral (page 79 et suivantes)	Les dispositions réglementaires présentes dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté le 2 février 2023, prévoit la possibilité d'extension des constructions à vocation de « logement », en zone agricole ou naturelle, à hauteur de 30% de l'emprise au sol, ou de 50m ² au plus favorable des deux possibilités, si la construction est compatible avec l'environnement proche et que l'extension ne crée pas de logement supplémentaire. Les possibilités d'extension dans les secteurs présentant de forts enjeux environnementaux (Na, Nr, ...) sont limitées à 10% de l'emprise au sol. Dans ce cadre, les observations émises ne nécessitent pas de modification du document. Pour rappel, les possibilités d'extension sont également soumises aux prescriptions existantes et aux servitudes d'utilité publique.
D	421	Mairie MME CARADEC-BOCHER (MAIRE)	TREGONNE AU	B 641/648/649/518/517	Conservation de la constructibilité de ces fonds de parcelles, zonage N pas justifié	Urbanisation/Constructibilité	fonds de parcelles non classés en zone U pour cohérence de l'enveloppe urbaine et les objectifs de sobriété foncière du PADD avis défavorable sur intégration zone U. classement en N à justifier, sinon reclassement en A	Les grandes propriétés en bordure d'enveloppe urbaine ont fait l'objet d'une subdivision foncière pour mieux tenir compte de l'occupation du sol. La partie la plus proche de la route est rattachée à l'enveloppe urbaine tandis que la partie arrière est assimilée à la zone agricole ou naturelle. Cette subdivision a pour objectif de préserver des fonds de jardins de toutes constructions et ainsi garantir un espace de transition entre zone urbaine et zone agricole ou naturelle. Dans ce cadre, Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite maintenir le découpage prévu.
D	117	PRIGENT (GAEC PRIGENT LA BOISSIERE)	TREGONNE AU	A0640/AO 432	Signalent ces parcelles qui deviennent constructibles alors qu'elles sont dans le périmètre sanitaire de son exploitation, située sur A 756	Urbanisation/zonage	La CE demande à GPA de procéder à une vérification, et de confirmer ou non le zonage prévu pour ces parcelles	Le tracé des zones urbaines mentionnées respecte les critères de délimitation des enveloppes urbaines et l'application de la Loi Littoral. En cas de présence d'un élément paysager ou environnemental à préserver, une prescription adéquate précise la nécessité de protection dudit élément. Le classement en zone agricole ou naturelle des parcelles mentionnée n'est pas retenu.
RBE	7	Riou S	TREGONNE AU	A1013	Demande que A1013 reste constructible	Urbanisation/Constructibilité	Avis favorable classé en Uhd statu quo, le projet correspond au souhait du demandeur	Les observations suivantes ne nécessitent pas de retour particulier, le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant déjà favorablement aux observations émises.
C	132	SABARLY	TREGONNE AU	B 517	Conteste classement en N d'une partie de la parcelle	Urbanisation/zonage	le partage de cette parcelle en deux zonages différents respecte les objectifs de modération foncière avis défavorable	Les observations suivantes ne nécessitent pas de retour particulier, le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondant déjà favorablement aux observations émises.
D	661	Seubille L	TREGONNE AU	A976	Terrain acheté en 2019 constructible pour construire une maison en bordure de route devenu A, maison existante en A758	Urbanisation/Constructibilité	Défavorable par rapport aux enjeux de réduction de la constructibilité demandée non justifiée	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
RGU	21	Signature illisible	TREGONNE AU	B 518	DEMANDE RETABLISSEMENT CONSTRUCTIBILITE SUR FOND DE PARCELLE (AVEC APUI COMMUNE)	Urbanisation/Constructibilité	avis défavorable : parcelle en zone N et en ZH, dans le lit d'un cours d'eau. Le maintien de ce zonage est adapté.	Les grandes propriétés en bordure d'enveloppe urbaine ont fait l'objet d'une subdivision foncière pour mieux tenir compte de l'occupation du sol. La partie la plus proche de la route est rattachée à l'enveloppe urbaine tandis que la partie arrière est assimilée à la zone agricole ou naturelle. Cette subdivision a pour objectif de préserver des fonds de jardins de toutes constructions et ainsi garantir un espace de transition entre zone urbaine et zone agricole ou naturelle. Dans ce cadre, Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite maintenir le découpage prévu.

ANNEXE - Avis de la commission d'enquête publique
 Mercredi 31 mai 2023

Réf. Observation support	Réf. Observation numéro	NOM Prénom (intervenant)	Commune	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Avis des CE	Eléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage
C	90	LE GONIDEC	YVIAS	D 1159P	PROJET DISION EN DEUX LOTS- SOUHAITENT CONSERVER CONSTRUCTIBILITE-	Urbanisation/Constructibilité	avis défavorable. Parcelle en dehors de l'enveloppe urbaine, avec potentiels problèmes d'accès sur la RD	Conformément à l'article L.151-9 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de déterminer les zones urbaines du territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a fait le choix de retenir 3 critères fondamentaux pour définir une enveloppe urbaine : 1. Tissu bâti considérable : Tissu constitué de plus de 15 maisons d'habitation. Pour être considérée dans le même tissu urbain, une maison d'habitation ne peut être située à plus de 50 mètres d'une autre habitation appartenant à ladite enveloppe urbaine. Dans le cas où l'habitation est éloignée à plus de 50 mètres, elle est considérée en rupture d'urbanisation. 2. Tissu urbain organisé : Recherche d'une forme traditionnelle de village est recherchée. Dans ce cadre, une analyse de l'implantation des bâtiments et des voies a été réalisée. Les tissus urbanisés dit « linéaires » ou « filaires » n'ont pas été retenus. 3. Tissu urbain structurant : Tissu urbain constitué autour d'un commerce, équipement ou service, ancien ou passé. L'ensemble des lieux-dits ou hameaux bretons ne sont pas retenus à la lecture de ces critères. De ce fait les contributions faisant apparaître le souhait de constructibilité en-dehors des enveloppes urbaines identifiées ne peuvent pas recevoir un avis favorable à leur demande.
D	184	Maire d'Yvias (Le Graet)	YVIAS	D1026	Aménagement du parking aux abords de l'école. Demande zonage Ae, bas de la parcelle sur 600m2, sans toucher à l'EBC. Pour accueil de 70 enfants, seulement 12 places disponibles dont 7 pour le personnel. Maintien du reste de la parcelle en A.	Urbanisation/STECAL	Avis favorable; Le projet est justifié, d'intérêt général, sécurité. Périmètre limité et adapté. Avis favorable à passer auprès de la CDPENAF.	Nouvelle délimitation : D794, D795, D796, D797, D1026p (1000m²)
C	61	Maire Yvias	YVIAS	D1026; 1025	Changement de zonage pour parking près de l'école. Zonage partiel en Ae. Sécurité des élèves. Répond à un besoin; Proche de l'école.	Urbanisation/zonage	Cf D184	Rétrécissement du STECAL (D794, D795, D796, D797, D1026p (1 000m²))
D	539	Maire Yvias	YVIAS	Terrain Bellevue nord	OAP2 (Bellevue Nord): changement du calendrier pour opération 2023/2027 : site déjà viabilisé et souhait de mener cette opération en parallèle de l'OPA1 Avancer la programmation. 2023-2027. (OAP2. Classé en 1AU, Assainissement collectif, électricité, fibre.	OAPH	La CE est favorable au phasage des OAP (prévu dans les orientations du PADD) et considère que la commune doit pouvoir mettre en œuvre ses projet dans le respect des règles du PLUi.	Observation hors cadre du PLUi
D	539	Maire Yvias	YVIAS	Zone artisanale/AGV	Regret du transfert de compétence sur ce domaine à GPA. Opposition à l'installation d'une zone de passage des gens du voyage en pleine zone artisanale où un compteur vient d'être installé en bordure de terrain appartenant à GPA.	Avis sur opération	La CE recommande que toute installation d'une zone de passage des gens du voyage soit examinée en concertation avec la commune.	Compte tenu que le secteur est en zone 1AU, la « programmation estimée : 2023-2027 » sera indiquée.
D	200	Maire Yvias pour H. Menguy	YVIAS	ZK69	Ruine, dans un secteur où tous les terrains alentours m'appartiennent. Gros travail de réhabilitation. 3 murs. Aucune exploitation agricole proche. Accessible par la route.	Urbanisation/CD	La CE a répondu à Mr Menguy et pris en considération les critères de CD ;	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
C	61	Menguy Hervé	YVIAS	ZK69	Demande de changement de destination d'un bâti. En ruine, mais avec 3 murs et présence des réseaux; pour maison d'habitation. Accessible, entre deux routes. Pas d'exploitation à gricole à proximité.	Urbanisation/CD	Les critères pour la prise en compte des CD doivent être précisés, notamment pour qualifier les ruines, sont-ils ceux du code de l'urbanisme?	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
C	61	Menguy Jémuel	YVIAS	ZB25B	Réhabiliter une maison à des fins locatives. Accessible; Réseaux.	Urbanisation/CD	Les critères pour la prise en compte des CD doivent être précisés, notamment pour qualifier les ruines, sont-ils ceux du code de l'urbanisme?	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
D	704	Tabet Johanna	YVIAS	ZK17, 18, &9	Demande de CD (pj photos, cadastre, propriété) Inexistantes	Urbanisation CD	La CE ne peut se prononcerr en l'absence de pièces jointes annoncées mais non adressées.	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
D	705	Tabet Johanna	YVIAS	ZK17, 18, &9	Demande de CD (pj photos, cadastre, propriété) Doublon D704	Urbanisation CD	Même requête que D704, la CE ne peut se prononcerr en l'absence de pièces jointes annoncées mais non adressées.	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
D	706	Tabet Johanna	YVIAS	ZK17, 18, &9	Demande de CD (pj photos, cadastre, propriété) Doublon D704	Urbanisation CD	Même requête que D704, la CE ne peut se prononcerr en l'absence de pièces jointes annoncées mais non adressées.	Au regard des critères d'identification des changements de destination, les demandes ne sont pas retenues.
D	707	Tabet Johanna	YVIAS	ZK17, 18, &9	Demande de CD (pj photos, cadastre, propriété) Doublon D704	Urbanisation CD	Même requête que D704, la CE ne peut se prononcerr en l'absence de pièces jointes annoncées mais non adressées.	Les demandes sont incomplètes et ne peuvent être traitées (photo manquante, absence de localisation, autre).
D	263	Coadou Sylviane			Pas de courrier joint.	Autres	Observation pas traitable faute de piece jointe	L'observation ne nécessite pas de retour particulier