

Guingamp-Paimpol Agglomération

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



RAPPORT DE PRÉSENTATION
LIVRE V - JUSTIFICATION DES CHOIX

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 022-200067981-20231212-PLUI_06_01-AU

Table des matières

PREAMBULE.....	5
a. <i>Approches et démarches</i>	6
b. <i>Évaluation des choix retenus</i>	10
1. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES AU TITRE DES OBJECTIFS CADRES	15
a. <i>Intégration des objectifs de protection de l'environnement internationaux, communautaires ou nationaux</i>	15
b. <i>Intégration des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale</i>	17
c. <i>Intégration des objectifs du Programme Local de l'Habitat</i>	34
d. <i>Prise en compte des objectifs du Plan Climat-Air-Énergie Territorial</i>	40
2. DELIMITATION DES ZONES RETENUES	45
a. <i>Délimitation des zones urbaines, « U »</i>	45
b. <i>Délimitation des zones à urbaniser, « AU »</i>	54
c. <i>Délimitation des zones naturelles, « N »</i>	58
d. <i>Délimitation des zones agricoles, « A »</i>	72
3. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES	87
a. <i>La structure du règlement</i>	87
b. <i>Les dispositions règlementaires portant sur l'environnement</i>	87
c. <i>Les dispositions règlementaires portant sur le choix des destinations et sous-destinations</i>	101
d. <i>Les dispositions règlementaires portant sur la protection architecturale</i>	105
e. <i>Les dispositions règlementaires portant sur l'insertion architecturale et paysagère des projets</i>	108
f. <i>Les autres dispositions règlementaires</i>	114
4. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	121
a. <i>Les OAP sectorielles</i>	121
b. <i>Les OAP thématiques</i>	194
5. ÉVALUATION DU PLUI.....	201

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 022-200067981-20231212-PLUI_06_01-AU

Préambule

En application de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.

À cette fin, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Guingamp-Paimpol Agglomération se base sur les études et analyses spécifiques en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. La démographie, le travail, l'emploi, l'économie, le logement, l'habitat, la consommation foncière, le potentiel de densification, les transports, la mobilité et la morphologie urbaine du territoire ont été observés et synthétisés pour façonner la politique d'aménagement de l'agglomération.

L'analyse de la géographie, du milieu naturel, de l'occupation du sol, du patrimoine architectural, des aménagements présents, des ressources en eau et en énergie, des risques, des nuisances et des pollutions existantes ont permis de conforter et d'orienter les choix d'aménagement pour une meilleure prise en compte du milieu qui compose notre territoire.

L'ensemble de ces études a pu être réalisé dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ou dans le cadre l'élaboration de documents directement ou indirectement assimilés à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire (Diagnostic agricole, Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local de l'Habitat, Plan Climat-Air-Énergie Territoriale, Projet de territoire, ...). L'appui du document sur des études complémentaires sera spécifiquement mentionné.

Conscient des enjeux de son territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) détermine le projet politique retenu pour le développement de Guingamp-Paimpol Agglomération pour les dix prochaines années. Ces choix politiques sont traduits réglementairement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement littéral ou graphique.

Dans ce cadre, l'ensemble des pièces du présent document se répond. Seules les annexes et notamment les servitudes d'utilité publique issues de directives supérieures s'appliquent aux autorisations d'urbanisme sans faire l'objet d'une justification dans le rapport de présentation et le PADD.

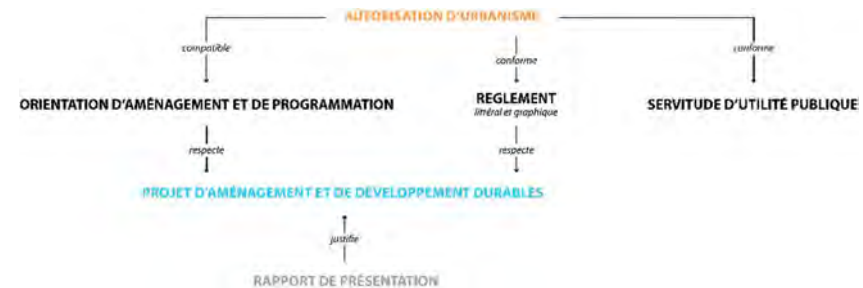


Figure 1 : Articulation des pièces du PLUi

En application de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme, il est précisé que le rapport de présentation comporte les justifications de :

- **1°** La cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- **2°** La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- **3°** La complémentarité de ces dispositions avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mentionnées à l'article L.151-6 ;
- **4°** La délimitation des zones prévues par l'article L.151-9 ;
- **5°** L'institution des zones urbaines prévues par l'article R.151-19, des zones urbaines ou à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R.151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L.151-41 ;
- **6°** Toute autre disposition du Plan Local d'Urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent article.

En application de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, il est précisé que le rapport de présentation :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnées à l'article L.414-4 du Code de l'environnement ;
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

a. Approches et démarches

Concept originel

Lancé en septembre 2017, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la nouvelle agglomération de Guingamp-Paimpol a pour conviction d'appuyer le développement du territoire, notamment son aménagement, autour de la qualité et du cadre de vie préservés.

Scénarii envisagés

Fort de cette volonté commune, plusieurs options se sont offertes à l'agglomération :

Scénario A : Adaptation aux évolutions réglementaires

Au vu de la disparité des documents d'urbanisme communaux, par leur nature, leur date d'approbation, leurs écritures, ..., se pose la question d'une simple mise à jour et une uniformisation des règles sur le territoire.

Une option qui conduit à :

- Doter 22 communes soumises au règlement national d'urbanisme (RNU), d'un document d'urbanisme ;
- Renforcer 9 communes soumises à une carte communale, d'un Plan Local d'Urbanisme ;
- Mettre à jour 18 Plans Locaux d'Urbanisme communaux avec les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR ;
- Prendre en compte pour les nouvelles dispositions réglementaires, applicables à la date de prescription du document, pour les 57 communes de l'agglomération.

Un scénario permettant de consolider une base commune dans un premier temps, avant de l'amender, de le consolider et de le développer.

Scénario B : Préservation appuyée des terres agricoles et naturelles

En complément du scénario A, un regard plus exigeant sur la consommation foncière peut être apporté.

Il s'agit de contrôler l'étalement urbain tant que possible pour :

- Maintenir les équilibres du territoire dans les destinations des sols (naturelles, agricoles, urbanisées) ;
- Inscrire l'agglomération dans la politique de sobriété foncière ;
- Lutter contre l'étalement urbain ;
- Redonner du poids aux centralités.

Un projet d'aménagement qui s'inscrit, au-delà d'une adaptation au cadre réglementaire, dans une volonté de tendre vers un territoire sobre et vertueux en termes de consommation foncière.

Scénario C : Structurer l'aménagement autour des éléments naturels et paysagers

Dans la finalité d'améliorer la qualité et le cadre de vie présents sur le territoire, le scénario C permet de construire un projet d'aménagement autour des éléments naturels et paysagers remarquables et ordinaires. Cette option entend :

- Créer un modèle de sobriété foncière ;
- Contenir le développement résidentiel et économique ;
- Placer les espaces de respiration, au sein des enveloppes urbaines, au centre des réflexions d'aménagement ;
- Prévoir des dispositions pour lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur ;
- Prescrire des orientations spécifiques au niveau des franges urbaines.

Une alternative complète et en parfaite adéquation avec l'objectif initial.

Comparatif des scénarii

Le choix du scénario constitue la vision politique souhaitée en termes d'aménagement du territoire. Les scénarii exposés symbolisent le souhait d'élaborer un document minimaliste en respectant uniquement les contraintes réglementaires existantes (scénario A), le souhait d'accompagner l'aménagement du territoire vers un urbanisme solidaire et résilient (scénario B) ou le souhait d'aboutir à un document d'urbanisme intégrant l'ensemble des enjeux environnementaux.

Les scénarii diffèrent dans plusieurs domaines. Un comparatif chiffré permet d'appréhender les discordances entre les différentes possibilités. Il s'agit toutefois d'une comparaison synthétique qui ne prend pas en compte les objectifs ne pouvant être chiffrés, relevant d'une volonté politique et d'une animation du document d'urbanisme.

Pour faciliter la comparaison des chiffres, l'étude comparative s'appuie sur la sectorisation du territoire. Pour rappel :

- Le secteur urbain est composé des communes de Coadout, Grâce, Guingamp, Moustéru, Pabu, Plouisy, Ploumagoar, Saint-Agathon, Squiffiec, Tréglamus et Trégonneau ;
- Le secteur littoral est composé des communes de Kerfot, Lanleff, Lanloup, Paimpol, Pléhédél, Ploëzal, Plouézec, Plourivo, Pontrieux, Quemper-Guézennec, Runan, Saint-Clet et Yvias ;

- Le secteur intermédiaire est composé des communes de Bégard, Belle-Isle-en-Terre, Bréliby, Gurunhuel, Kermoroc'h, Landebaëron, Loc-Envel, Louargat, Péder nec, Plougonver et Saint-Laurent ;
- Le secteur sud est composé des communes de Bourbriac, Bulat-Pestivien, Calanhel, Callac, Carnoët, Duault, Kerien, Kerpert, La Chapelle-Neuve, Lohuec, Maël-Pestivien, Magoar, Plésidy, Plourac'h, Plusquellec, Pont-Melvez, Saint-Adrien, Saint-Nicodème, Saint-Servais et Senven-Léhart.

Répartition des objectifs de construction de logements

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) définit un objectif de 3330 nouvelles résidences sur les dix prochaines années au niveau de Guingamp-Paimpol Agglomération. La répartition par commune de ces objectifs a fait l'objet d'un choix stratégique.

Le Programme Local de l'Habitat définit un objectif de réduction de 15% du nombre de logements vacants sur le territoire.

A. Dans le cadre d'un scénario de « compilation de 57 PLU », les objectifs de logement et de reconquête de logements vacants peuvent être répartis uniformément sur chaque commune.

SECTEUR	CONSTRUCTION	LOGEMENT VACANT
Urbain	648	520
Littoral	626	709
Intermédiaire	325	236
Sud	286	142

Tableau 1 : Répartition du nombre de logement selon le scénario A

Ce scénario ne tient pas compte des dynamiques démographiques des territoires et des spécificités de chaque territoire face à l'augmentation éventuelle de la vacance. Le scénario A ne propose pas de vision stratégique pour le territoire.

B. Dans le cas d'un scénario plus volontariste (scénario B ou C), le territoire peut faire le choix de vouloir 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.

Pour ce faire, la mise en place de plusieurs critères et/ou coefficients est nécessaire pour pondérer l'objectif de logement selon les spécificités et enjeux de chaque territoire.

La proposition dans ces scénarii est d'appliquer les objectifs suivants :

- Prendre en compte les tendances démographiques de chaque secteur ;

- Viser l'équilibre de population dans les secteurs en déclin démographique ;
- Renforcement des polarités, notamment la centralité de Guingamp et la centralité de Paimpol ;
- Répartir le nombre de constructions en fonction du niveau de services et d'équipements sur la commune (dessertes, commerces, équipements et professions de santé) dans les communes issues du maillage rural ;
- Équilibrer le niveau d'effort sur le logement vacant selon le taux de chaque commune ;
- Garantir le développement sur chaque commune du territoire.

SECTEUR	CONSTRUCTION	LOGEMENT VACANT
Urbain	730 (+82)	470 (-50)
Littoral	536 (-90)	338 (-371)
Intermédiaire	419 (+94)	215 (-15)
Sud	201 (-85)	185 (43)

Tableau 2 : Répartition du nombre de logement selon le scénario B

Répartition des surfaces destinées à accueillir les nouvelles constructions à vocation résidentielle

Le Schéma de Cohérence Territoriale définit un objectif de densité à respecter sur l'ensemble de l'agglomération de 20 logements par hectare.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables mentionne, pour respecter la densité générale, la mise en place d'une densité différenciée en fonction de l'armature urbaine des communes (voir détails dans la partie « Justification des Orientations et d'Aménagement et de Programmation »).

À ce titre, les scénarii B et C présentent une réduction importante des surfaces à programmer pour les secteurs du sud et du littoral. Il s'agit des secteurs enregistrant une baisse démographique, mais aussi des secteurs offrant une richesse environnementale plus importante. Les sites Natura 2000 qui se trouvent sur ces secteurs sont les témoins de cette richesse.

SECTEUR	SURFACE A PROGRAMMER	SURFACE A PROGRAMMER
	SCENARIO A	SCENARII B et C
Urbain	29,92 ha	34,31 ha
Littoral	37,28 ha	32,06 ha
Intermédiaire	20,16 ha	25,78 ha
Sud	19,99 ha	13,88 ha

Tableau 3 : Programmation des surfaces selon les scénarii

Mobilisation des fonds de jardins et dents creuses

Les documents d'urbanisme sont tenus de prendre en compte le potentiel urbain mobilisable dans les enveloppes urbaines afin de limiter la programmation de secteurs en extension urbaine et la consommation foncière.

Les documents d'urbanisme communaux ne prennent que très rarement en compte cette notion de potentiel urbain et programment plus de 900 hectares en extension urbaine pour seulement 26 communes.

Dans ce cadre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut influencer sur plusieurs critères pour ajuster l'effort de mobilisation du potentiel, notamment sur la définition des termes et le taux de mobilisation.

Définition des dents creuses et fonds de jardins

- Il est possible de considérer l'ensemble des terrains inclus dans une enveloppe urbaine comme un potentiel foncier mobilisable. Les terrains non construits sont considérés comme des dents creuses et les grands terrains construits comme un fond de jardin mobilisable. Dans ce cas, aucun secteur n'est considéré comme gisement stratégique devant faire l'objet d'une priorisation.
- Au vu de la grande proportion de grands terrains disponibles au sein des enveloppes urbaines, il est possible d'être plus exigeant et de préserver les grands ensembles. Une limite de 2000 m² peut être fixée pour définir les fonds de jardins et les dents creuses. Au-delà de ce seuil, les terrains sont considérés comme un gisement stratégique devant faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation si nécessaire.
- Afin de mieux contrôler le développement urbain, le curseur d'identification des fonds de jardins et des dents creuses peut être réduit aux terrains offrant la possibilité d'installer une seule construction au regard des objectifs de densité définis. À titre

d'exemple, un terrain situé dans une commune issue du maillage rural de plus de 800m² est considéré comme gisement stratégique.

	A	B	C
Fond de jardin	176,96	108,47	5,95
Dent creuse	373,54	373,54	12,07
Potentiel mobilisable	550,50	482,01	18,02
Gisement stratégique	0	68,49	532,48

Tableau 4 : Bilan du potentiel mobilisable en fonction du scénario choisi

Considérant qu'il s'agit d'un premier document d'urbanisme intercommunal et que le document se situe dans la première phase de l'objectif de « zéro artificialisation nette » de la Loi Climat et Résilience, le scénario B est privilégié à ce stade.

Taux de mobilisation

Le Schéma de Cohérence Territoriale impose aux documents d'urbanisme de flécher 40% du développement programmé en renouvellement urbain. Cet objectif est un minimum obligatoire pour tous les scénarii.

- A. Sans objectif par typologie de potentiel, le scénario peut appliquer un taux de mobilisation s'élevant à 40% selon la totalité du potentiel mobilisable identifié.
- B. Afin d'accompagner les communes dans cet objectif lié au renouvellement urbain, Guingamp-Paimpol Agglomération peut différencier le taux de mobilisation en fonction de la typologie du potentiel. Cette différenciation prend en compte les niveaux de facilité d'engagement dans une démarche de division de fonds de jardins et de vente d'une dent creuse. À ce titre un taux de mobilisation de 5% des fonds de jardins et de 50% des dents creuses est proposé.
- C. Une démarche plus volontariste que les préconisations du SCoT est également possible avec une mobilisation avoisinant les 60%. Cette volonté s'appuie sur une mobilisation plus élevée des fonds de jardins (10%) et une plus forte mobilisation des dents creuses (75%). Cependant, au vu du peu de potentiel identifié dans ce scénario, le taux de mobilisation influe faiblement sur l'objectif général.

	A	B	C
Surface décomptée	220,20	192,80	10,29
Possibilité en zone urbaine	550,50	482,01	18,02
Taux de mobilisation	40,00%	40,00%	57,10%

Tableau 5 : Bilan du potentiel mobilisable en fonction du scénario choisi

Le choix du scénario entraîne essentiellement une modification du tracé des enveloppes urbaines. Au vu de la méthodologie adoptée pour la délimitation des zones urbanisées, le scénario B semble être le plus adapté.

b. Évaluation des choix retenus

L'appréciation des choix retenus, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et notamment l'impact environnemental de ceux-ci, peut se baser sur les grandes thématiques présentées dans l'axe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, « Viser l'excellence environnementale, un atout majeur de valorisation et d'amélioration du cadre de vie ». L'eau, la biodiversité, la consommation foncière, l'identité patrimoniale, l'énergie et la résilience des aménagements prévus sont les items structurants de l'évaluation.

Pour chaque élément, il convient, dans un premier temps, de présenter les grandes obligations règlementaires qui s'imposent au document, soit une planification minimaliste, au « fil de l'eau » des normes et lois applicables. Le cas échéant, les propositions retenues pour fortifier l'engagement du territoire vers l'excellence environnementale sont exposées.

La protection de l'eau et de son milieu

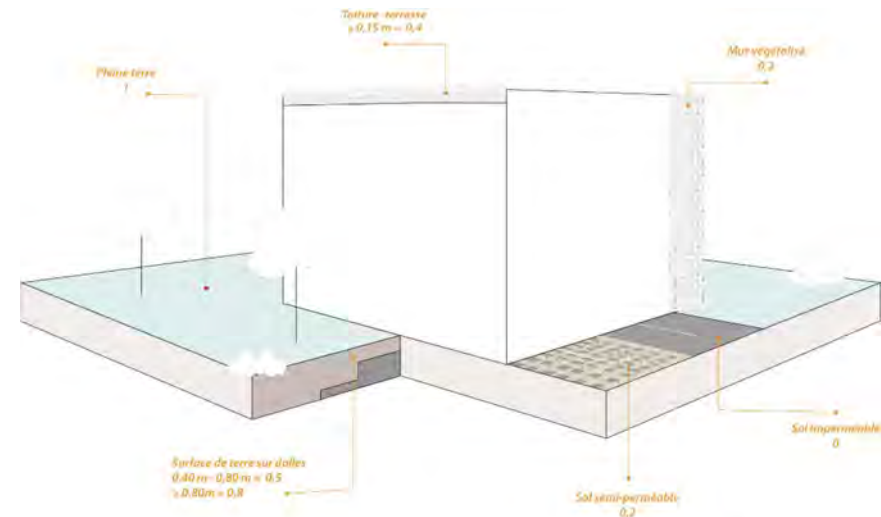
Les différentes alertes sur les réseaux d'assainissement et les rejets d'eaux non traités dans le milieu naturel ont pu démontrer l'impuissance des anciens documents d'urbanisme et du règlement national d'urbanisme sur le traitement des eaux usées et des eaux pluviales.

Limité dans son champ d'action, le PLUi prône la mise en place de systèmes d'assainissement, collectifs ou non, adaptés à la future construction et au milieu dans lequel elle s'inscrit.

Au lendemain de la loi Climat et Résilience, le document intègre immédiatement les dispositions relatives à l'installation d'un système de récupération, de stockage et d'utilisation des eaux pluviales pour les constructions de plus de 1000m², en dehors des exploitations agricoles et forestières.

En complément, le document d'urbanisme intercommunal tient à saisir l'opportunité prévue par l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, d'imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. Cette démarche a pour objectif de limiter la part des eaux pluviales dans les réseaux de traitement des eaux usées. Pour ce faire, un coefficient de valeur pour l'écosystème est mis en place dans le règlement.

La mise en place d'un système de récupération des eaux grises et noires est également une condition *sine qua non* pour l'installation d'une activité aux abords d'une zone maritime identifiée.



Coefficients de valeur pour l'écosystème :

Surface de pleine terre	1
Surface de terre sur dalles de sous-sol (épaisseur supérieure à 0,80m)	0,8
Surface de terre sur dalles de sous-sol (épaisseur comprise entre 0,40m et 0,80m)	0,5
Surface de terre sur toiture-terrasse (épaisseur supérieure à 0,15m)	0,4
Surface de murs végétalisés	0,2
Surface de sol semi-perméable	0,2
Surface imperméabilisé	0

Figure 2 : Coefficient de valeur pour l'écosystème selon la nature des travaux

La préservation d'une Trame Verte et Bleue

En identifiant comme enjeux forts l'ensemble des Espaces Proche du Rivage (EPR), des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral, des sites du Conservatoire du Littoral, des espaces Natura 2000, des Espaces Naturels Remarquables (ENR) ou Sensibles (ENS) et certains périmètres de captage d'eau, le PLUi va au-delà des obligations réglementaires.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), les espaces liés à la gestion forestière, les espaces identifiés à risque au titre de l'atlas des zones inondables, mais aussi le solde des Espaces Naturels Sensibles et des Périmètres de captage d'eau sont identifiés et classés en zones naturelles.

Toutes ces identifications s'ajoutent aux terres naturelles, de par l'occupation du sol présent.

Les éléments ponctuels de nature dite ordinaire sont également intégrés au zonage naturel le plus proche en cas de continuité reconnue.

Ainsi, si 20,3% du territoire est reconnu en tant qu'espace naturel et forestier, il s'agit de 28,11% de l'agglomération qui est identifié dans le cadre du document, soit près de 315km². Cette analyse ne prend pas compte des espaces maritimes et espaces isolés uniquement protégés par une prescription (boisement, zone humide, landes et tourbières, bocage, ...).

À noter que le règlement propose également l'identification et la création d'une bande inconstructible autour des cours d'eau recensés.

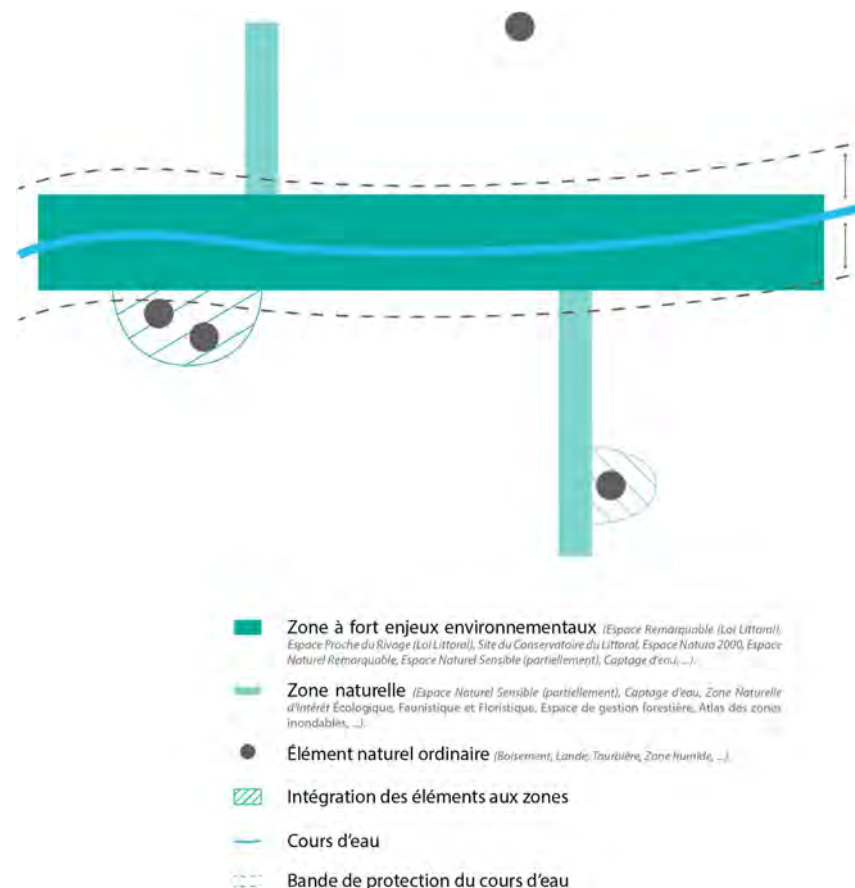


Figure 3 : Schéma des principes de protection de la Trame Verte et Bleue

La réduction de la consommation foncière

La récente modification de l'article L.151-5 du Code l'urbanisme précise la nécessité de réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée entre 2011 et 2021. Par contraintes techniques, le document ci-présent se base sur une consommation foncière entre 2008 et 2018, estimée à 430 hectares.

Pour autant, le document prévoit d'être plus vertueux quant à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers dénués de toute forme d'urbanisation. Au-delà de cet objectif général, il s'agit essentiellement d'un effort consenti au niveau de l'offre résidentielle, au vu du potentiel existant sur le territoire.



Figure 4 : Objectif de modération de la consommation foncière

Cette réduction prospective de la consommation foncière doit être mise en parallèle avec la superficie projetée dans les anciens documents d'urbanisme et notamment les 26 PLU communaux antérieurs à ce document. Ainsi, avant l'élaboration du PLUi, 515 hectares étaient réservés à une ouverture rapide à l'urbanisation (équivalent aux zones 1AU) et 450 hectares pour une urbanisation à plus long terme. Une programmation plus vertueuse et maîtrisée de 146 hectares sur 57 communes a été retenue contre 965 hectares sur 26 communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme.

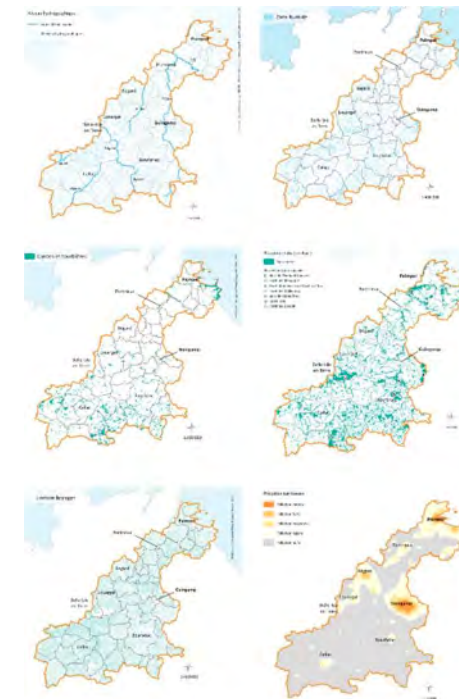
Cette analyse ne prend pas en compte les 27 hectares programmés pour l'extension des carrières de Tréglamus et de Calanhel dans le cadre du PLUi. Il s'agit d'une programmation de consommation allant au-delà du PLUi et temporaire au vu des obligations de remise en état des sites.

La réduction de la consommation foncière pour les dix prochaines années n'équivaut pas au déclin de la constructibilité du territoire. Au contraire, le territoire projette d'accélérer le rythme de constructions par années, passant de 257 nouvelles constructions sur la période précédente à 333 nouvelles résidences pour les prochaines années. La mobilisation du parc existant, les projets de renouvellement urbain et l'aménagement des potentiels urbains sont les leviers utilisés pour répondre à ce double enjeu.

La conservation de l'identité patrimoniale

Le présent document s'est construit autour d'une volonté de préservation du cadre de vie. La protection de la Trame Verte et Bleue et des six sous-trames (réseau hydrographique, zones humides, milieux littoraux, boisements, landes et tourbières et bocage) prend une part prépondérante dans cet objectif. À noter l'intégration de la sous-trame « Landes et Tourbières » et sa protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme dans le document d'urbanisme. Le recensement de ces éléments constitue un premier niveau de préservation entre 57 communes, limitant ainsi les ruptures sur 1.122km².

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme à l'échelle intercommunale permet d'intégrer, dans un second temps, les conclusions de l'atlas de paysage conçu au niveau départemental.



Carte 1 : Les sous-trames de la TVB

La transition énergétique

La récente création de l'article L. 151-42-1 du Code de l'urbanisme, précise que « le règlement 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. ».

En identifiant les enjeux environnementaux pesant sur la faune et la flore, ainsi que les conditions de voisinage avec des secteurs habités, pour tenir compte des enjeux de préservation du cadre de vie et limiter les nuisances, le PLUi délimite des secteurs de développement préférentiels pour l'éolien. L'intégration d'une OAP Thématique « Eolien » vise également à fixer des recommandations en lien avec les enjeux environnementaux identifiés et les principaux enjeux paysagers et patrimoniaux.

La résilience de l'aménagement

La prise en compte des Plans de Prévention des Risques, quels qu'ils soient, dans l'aménagement et le développement de l'agglomération est une obligation pour tout document d'urbanisme.

Concernant les risques non pris en compte dans les Plans de Prévention, ils sont estimés, à l'heure actuelle, faibles. Toutefois, leurs évolutions sont constamment étudiées. Doter 57 communes d'un document d'urbanisme unique prévaut d'une rapidité d'exécution et d'adaptabilité en cas de progression d'un risque spécifique.



Carte 2 : Évolution du trait de côte – Observatoire de l'Environnement en Bretagne, 2020

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 022-200067981-20231212-PLUI_06_01-AU

1. Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au titre des objectifs cadres

a. Intégration des objectifs de protection de l'environnement internationaux, communautaires ou nationaux

Conformément à l'alinéa 4° de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, le présent document doit expliquer les choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national.

Respect des objectifs en termes de protection de la biodiversité

Les directives suivantes sont prises en compte dans l'ensemble du document. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal vise, à travers l'identification des six sous-trames composant la Trame Verte et Bleue (TVB), une préservation forte des milieux présents sur le territoire. Le document amorce l'ambition d'intégrer un volet trame « noire » portant sur la pollution lumineuse.

Objectifs internationaux

Agenda 2030 - Organisation des Nations Unies, 2015

- Objectif 14 - Conserver et exploiter de manière durable les océans, les mers et les ressources marines aux fins de développement durable. Respecter un juste équilibre entre la préservation de cette biodiversité exceptionnelle et l'exploitation des ressources marines ;
- Objectif 15 - Préserver et restaurer les écosystèmes terrestres, en veillant à les exploiter de façon durable, gérer durablement les forêts, lutter contre la désertification, enrayer et inversement les processus de dégradation des sols et mettre fin à l'appauvrissement de la biodiversité.

Countdown 2010, Union Internationale pour la Conservation de la Nature, 2010

- Mettre un terme, au niveau européen, à la perte de la biodiversité.

Objectifs communautaires

Pacte vert pour l'Europe - Union Européenne, 2022

- Restaurer la nature et permettre à la biodiversité de prospérer à nouveau ;
- Restaurer les forêts, les sols, les zones humides et les tourbières d'Europe.

Objectifs nationaux

Loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages - République française, 2016

- Inscrire dans le droit un principe de non régression selon lequel la protection de l'environnement ne peut faire l'objet que d'une amélioration constante ;
- Instauration d'un principe de solidarité écologique qui consacre l'importance des liens entre la préservation de la biodiversité et les activités humaines. Ce principe de solidarité s'applique aux territoires et il est utile pour définir les actions de préservation et de restauration mis en œuvre pour préserver et restaurer la trame verte et bleue à travers les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques ;
- Éviter les atteintes à la biodiversité, à défaut les réduire et, en dernier recours, compenser les impacts résiduels pour les projets d'aménagement ;
- Intégrer une dimension environnementale dans l'urbanisation commerciale : nouvelles dispositions applicables aux centres commerciaux comme la végétalisation des toitures, l'installation de production d'énergies renouvelables, la lutte contre l'artificialisation des sols dans les aires de parkings.

Intégration des objectifs de gestion écologique de la ressource en eau

Guingamp-Paimpol Agglomération s'inscrit dans une volonté de défense sa ressource en eau. Des mesures de protection sur son prélèvement, l'alimentation et son rejet sont mises en place. Plusieurs éléments sont répertoriés comme essentiels, il s'agit de la ressource elle-même, mais aussi de la capacité du milieu et de la porosité du sol.

Objectifs internationaux

Agenda 2030 - Organisation des Nations Unies, 2015

- Objectif 6 - Garantir l'accès à l'eau et à l'assainissement et assurer une gestion durable des ressources en eau ;
- Accélération de la protection des captages d'eau ;

- Intégration des problématiques de qualité et de quantité d'eau l'aménagement du territoire en vue d'atteindre les objectifs fixés dans le cadre de la directive cadre sur l'eau (DCE).

Objectifs communautaires

Directive-cadre européenne sur l'eau - Union Européenne, 2000

- Renforcer les principes de gestion de l'eau par bassin-versant hydrographique (SDAGE, SAGE) ;
- Atteindre un bon état des masses d'eau superficielle et souterraine à l'horizon 2015.

Objectifs nationaux

Loi sur l'eau et les milieux aquatiques - République française, 2006

- Reconnaissance du droit à l'eau pour tous ;
- Prise en compte de l'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources en eau ;
- Protéger les zones d'alimentation des captages, zones humides et zones d'érosion diffuse ;
- Permettre la circulation des poissons migrateurs, ainsi que les mouvements naturels des fonds des rivières ;
- Accroître les compétences des communes en matière de contrôle et de réhabilitation des dispositifs d'assainissement non collectif ou des raccordements aux réseaux, ainsi que de contrôle des déversements dans les réseaux.

Inscription du territoire vers la transition énergétique

L'inscription du territoire dans une démarche de transition énergétique est confortée, en matière d'urbanisme, à travers les dispositions prises dans le document. Comme précisé ci-après, le PLUi tient compte des éléments identifiés au niveau du Plan Climat-Air-Énergie Territorial.

Objectifs internationaux

Pacte de Glasgow pour le climat, COP26, 2021

- Maintenir l'augmentation de la température moyenne mondiale à un niveau bien inférieur à 2°C par rapport aux niveaux préindustriels ;
- Poursuivre les efforts pour la limiter à 1,5°C ;
- Abandonner les combustibles fossiles.

Agenda 2030 - Organisation des Nations Unies, 2015

- Objectif 7 - Garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables durables et modernes à un coût abordable ;
- Doubler la part de consommation énergétique finale couverte par les énergies d'ici 2030 ;
- Encourager la sobriété et l'efficacité énergétique.

Objectifs communautaires

Pacte vert pour l'Europe - Union Européenne, 2022

- Financer la rénovation des bâtiments, l'accès à une mobilité à zéro et à faibles émissions, ou encore une aide au revenu ;
- Exiger des États membres qu'ils augmentent l'utilisation des énergies renouvelables pour le chauffage et le refroidissement de +1,1 point de pourcentage chaque année, jusqu'en 2030.

Objectifs nationaux

Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets - République française, 2021

- Améliorer l'isolation des logements ;
- Obliger l'installation des panneaux solaires ou des toits végétalisés quand on construit ou rénove lourdement des grands bâtiments.

Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte - République française, 2015

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation énergétique du bâtiment ;
- Accélérer la rénovation énergétique des logements ;
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables et aux matériaux durables pour la construction.

b. Intégration des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Guingamp-Paimpol Agglomération reprend, peu ou prou, les dispositions règlementaires du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp.

Il se distingue par une forte ambition de résorption de la vacance des logements qui va conduire à construire moins de logements neufs pour répondre aux besoins.

Au vu du potentiel foncier existant sur le territoire, l'agglomération prône la diminution du phénomène d'étalement urbain et de la consommation foncière engendrée.

Conformément à l'article L.131-1 du Code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territorial est compatible avec :

[...]

2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du Code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;

[...]

8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du Code de l'environnement ;

9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ;

10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du Code de l'environnement ; ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;

11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L. 112-4 ;

12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du Code de l'environnement ;

[...]

15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du Code de l'environnement ;

16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du Code de la construction et de l'habitation ;

[...]

18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du Code de l'environnement.

De ce fait, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est considéré compatible avec les documents ci-nommés.

Grands objectifs du SCoT (DOO)

Intégrés dans le PLUi (PADD)

1. Préserver l'environnement et ses ressources pour garantir un développement pérenne et la qualité de vie des habitants :

1.1. Préserver l'armature verte et bleue, support de services écosystémiques essentiels

- S'appuyer sur la trame verte et bleue du SCoT pour identifier, préserver et relier entre eux les espaces importants pour la préservation de la biodiversité et des corridors écologiques ;

- [Orientation 2.1] Permettre l'accomplissement du cycle de vie des espèces en identifiant et protégeant les espaces de la Trame Verte et Bleue, notamment :
 - Les réservoirs de biodiversité majeurs : site Natura 2000, Espace Naturel Remarquable, site du Conservatoire du Littoral ;
 - Les réservoirs de biodiversité complémentaires : ZNIEFF, Espace Naturel Sensible ;
 - Les éléments isolés, ou en continuité, de ces espaces (boisement, lande, zone humide, ...).

ACTIONS SIGNIFICATIVES : Classement des réservoirs de biodiversité en zone Na, An ou Nr.

CHIFFRES-CLÉS :

ZONAGE	SUPERFICIE (hectare)	RECOUVREMENT AGGLOMÉRATION (%)
An	1 966,42	1,45
Na	8 771,80	7,81
Nr	2 829,62	2,52
Total	13 567,84	11,78

- Poursuivre l'augmentation des connaissances (identifier les zones humides, boisements, landes, linéaires bocagers et milieux littoraux supplémentaires) ;

L'orientation du SCoT est à appliquer au fil des procédures d'évolution du document.

- Prescriptions spécifiques aux différentes sous-trames (les boisements et les forêts, le bocage, les landes et tourbières, les zones humides, les cours d'eau, les milieux littoraux, l'estran et le milieu marin) ;

- [Orientation 2.2] Maintenir les marqueurs paysagers que sont les boisements. Il s'agit notamment de préserver et garantir la bonne gestion des massifs forestiers principaux du territoire ;
- [Orientation 2.6] Préserver les arbres remarquables ;
- [Orientation 2.7] Préserver le maillage bocager identifié. L'aménagement et la destruction de ces linéaires seront soumis à conditions particulières ;
- [Orientation 2.12] Protéger les espaces de landes, milieux d'intérêt écologique (landes à bruyères, tourbières ...) ;
- [Orientation 2.10] Protéger les zones humides ;
- [Orientation 1.1] Identifier les cours d'eau et protéger leurs abords par la mise en place d'une bande d'inconstructibilité le long des berges afin de préserver la qualité de l'eau ;
- [Orientation 1.13] Prendre en compte les enjeux environnementaux (espèces et habitats) des milieux marins et littoraux dans les projets d'aménagement du littoral pour ne pas porter atteinte à ces milieux.

ACTIONS SIGNIFIATIVES : Intégration des dernières mises à jours des données existantes.

CHIFFRES-CLÉS :

31 000 hectares
de zone Naturelle



+

16 500 hectares
de boisements



+

25 500 hectares
d'espace maritime



+

5 000 hectares
cours d'eau (10m)



+

15 000 hectares
de zone humide



=



71 500 mètres
de bocage

16 000 hectares
cours d'eau (35m)

- Préserver la fonctionnalité écologique par la protection des réservoirs et des continuités écologiques.

- [Orientation 2.3] Éviter toute nouvelle rupture des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue et conforter les continuités.

1.2. Préservation des ressources naturelles

- La ressource en eau (garantir l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et les ressources en eau disponibles, assurer la protection des périmètres de captage d'eau, préconise l'installation de système de récupération d'eaux pluviales, subordonner le développement de l'urbanisation à la capacité des réseaux et des stations d'épurations, maîtriser les ruissèlements d'eaux pluviales, ...);

- [Orientation 1.6] Assurer un développement cohérent avec les ressources disponibles et les capacités d'approvisionnement du territoire, en tenant compte des modélisations de la raréfaction de la ressource en eau ;
- [Orientation 1.2] Préserver la qualité de l'eau potable : adaptation de l'occupation du sol sur les bassins et aires d'alimentation de captages d'eau afin d'éliminer les risques de pollution (périmètres de protection notamment) ;
- [Orientation 1.4] Assurer l'adéquation entre le développement du territoire et l'acceptabilité du milieu récepteur ;
- [Orientation 1.7] Développer la récupération des eaux pluviales et la réutilisation des eaux usées épurées en alternative aux prélèvements d'eau dans le milieu naturel ou l'utilisation d'eau potable ;
- [Orientation 1.12] Favoriser l'infiltration de l'eau ;
- [Orientation 7.2] Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif : conditionner l'urbanisation à la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) ou semi-collectif ;
- [Orientation 7.3] Conditionner le développement urbain, dans les zones prioritaires définies par les SAGE, à l'absence de rejets directs d'eaux traitées dans le milieu récepteur superficiel ;
- [Orientation 7.4] Viser une gestion des eaux pluviales efficace et intégrée au développement urbain ;
- [Orientation 7.5] Encourager la perméabilité du sol dans le développement urbain du territoire ;
- [Orientation 7.6] Intégrer des principes de gestion des eaux pluviales dans les aménagements, approchant du cycle naturel : noues, fossés, revêtements perméables.

- Les ressources minérales (préserver les abords des carrières, conditionner l'extraction de sable coquillier et l'ouverture de toute nouvelle carrière, ...);

- Les déchets et le réemploi des matières premières (garantir un accès de proximité aux déchetteries, centres de tri, centre de stockage, ...);

- Le sol, une ressource non renouvelable à protéger.

- [Orientation 6.9] Conditionner l'ouverture de nouvelles activités d'extractions (carrières, mines, sable coquillier ...) à des impacts environnementaux quantifiés et maîtrisés;
- [Orientation 6.10] Permettre l'extension maîtrisée des carrières existantes sur le territoire (Carrière de Calanhel, Carrière de Tréglamus, ...).

- [Orientation 6.6] Encourager une gestion durable des déchets du territoire.

- [Orientation 3.1] Maintenir les équilibres du territoire dans les destinations des sols (naturelles, agricoles, urbanisées).

1.3. Miser sur le développement des énergies renouvelables locales

- La filière bois (assurer la pérennité et l'exploitation de la ressource);
- L'énergie éolienne (promouvoir la modernisation et la densification des parcs éoliens existants);

ACTIONS SIGNIFICATIVES : Mise en place d'une OAP thématique.

CHIFFRES-CLÉS : 23 secteurs ont été identifiés.

- L'énergie photovoltaïque (favoriser le développement d'équipements photovoltaïques sur les toits de tous les bâtiments et parkings sous réserve de la protection du paysage, permettre le développement de parcs au sol dans les friches industrielles, anciennes décharges, carrières, ...);

ACTIONS SIGNIFICATIVES : Mise en place de zones Ac et Nc propices au développement des énergies renouvelables.

CHIFFRES-CLÉS : 127 secteurs identifiés :

ZONAGE	SUPERFICIE (hectare)	RECouvreMENT AGGLOMÉRATION (%)
Ac	1 730,02	1,26
Nc	239,29	0,21
Total	1 969,31	1,47

- Le solaire thermique (favoriser le développement);

- L'énergie hydraulique et marine (permettre la réalisation d'équipements de production sous réserve de ne pas entraver la circulation de la faune);

- [Orientation 6.5] Développer et diversifier les procédés de production d'énergies renouvelables :
 - Filière bois : favoriser la préservation de la ressource en permettant son entretien, son exploitation et valorisation, en permettant notamment la mise en place de chaudière(s) industrielle(s) bois déchets et de chaufferies bois;
 - Éoliennes : permettre le développement de parcs éoliens selon la capacité du territoire et en assurant leur intégration dans le paysage;
 - Solaire : favoriser le développement de dispositifs d'énergie solaire (thermiques et photovoltaïques), notamment sur les grandes surfaces à vocation commerciale, de service ou d'équipement, y compris sur les aires de stationnement dédiées. Afin de ne pas artificialiser des sols à vocation agricole ou naturelle, la reconversion d'espaces délaissés et de friches (anciennes décharges et carrière, friches industrielles, sites pollués, zone de danger SEVESO ...) pour le déploiement de fermes solaires est à privilégier. Ce développement devra intégrer les enjeux environnementaux afin de ne pas impacter les secteurs patrimoniaux;
 - Hydraulique : accompagner le développement de la production d'énergie hydraulique intégrant les enjeux environnementaux, notamment en garantissant la protection et circulation de la faune aquatique et le transport des sédiments.
- [Orientation 6.7] Permettre le développement des énergies renouvelables par la diversification des activités, notamment les activités agricoles.

- La méthanisation (permettre la réalisation d'équipements).

1.4. Préserver et façonner le paysage, écrin de la vie quotidienne des habitants et gage d'une attractivité durable du territoire

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Maîtriser l'urbanisation aux abords des vallées ; | <p>Orientation croisée avec les dispositions prévues dans le cadre de la protection des milieux et de la trame verte et bleue, notamment au niveau de la protection des cours d'eau et des boisements identifiés.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Valoriser les vues emblématiques ; | <ul style="list-style-type: none"> [Orientation 4.5] Valoriser les panoramas remarquables et sites de lecture du grand paysage (perspectives, belvédères) ; [Orientation 21.1] Protéger et valoriser les vues sur les grands paysages, les espaces maritimes, les espaces naturels et agricoles ; |
| <ul style="list-style-type: none"> Préserver les panoramas ; | <ul style="list-style-type: none"> [Orientation 21.2] Maintenir les espaces de respirations paysagères dans les espaces urbanisés. |
| <ul style="list-style-type: none"> Aménager de manière adaptée les abords du patrimoine remarquable ; | <ul style="list-style-type: none"> [Orientation 21.3] Mettre en valeur les monuments historiques et les autres éléments remarquables, vecteur d'attractivité et d'identité du territoire ; [Orientation 21.4] Assurer un traitement qualitatif et respectueux du cadre historique dans les espaces de co-visibilité avec les sites et édifices patrimoniaux remarquables ; [Orientation 21.5] Valoriser les vues sur les éléments emblématiques du bâti existant, afin de promouvoir le patrimoine local. |
| <ul style="list-style-type: none"> Préserver le bocage ; | <p>Orientations croisées avec les dispositions prévues pour la protection des sous-trames identifiées.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Préserver les boisements ; | <p>Orientations croisées avec les dispositions prévues pour la protection des sous-trames identifiées.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Préserver les chemins creux ; | <p>Orientation ne faisant pas l'objet d'une identification spécifique au titre des "chemins creux". Leur prise en compte et préservation sont assurées à travers le choix de zonage, agricole ou naturel, les linéaires bocagers, et les itinéraires doux identifiés.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Mettre un frein à la dispersion des zones d'activités économiques. | <ul style="list-style-type: none"> [Orientation 3.10] 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 ; [Orientation 9.9] 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. Ce maillage est le garant de l'emploi dans les communes les plus rurales. |

ACTIONS SIGNIFICATIVES : Identification des zones d'activités économiques existantes.

CHIFFRES-CLÉS : 35 zones d'activité identifiées, conformément à la typologie du SCoT (majeure, intermédiaire, de proximité), et 8 espaces de développement commercial de périphérie.

- Favoriser les projets urbains cohérents et les opérations d'ensemble ;

Orientation croisée avec les dispositions prévues dans le cadre de la priorisation du développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine.

ACTIONS SIGNIFICATIVES : Précisions, sur la nécessité d'un projet d'ensemble, apportées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

CHIFFRES-CLÉS : 70 secteurs d'OAP à vocation d'habitat (sur 134) sont soumises à l'obligation de réaliser un projet d'ensemble.

- Limitier les éléments de pollution visuelle ;

[Orientation 2.14] Informer sur la « trame noire » qui constitue un réseau des sites peu ou pas concernés par la pollution lumineuse et donc favorisant la vie et les déplacements de certains organismes nocturnes.

- Maintenir des « espaces de respiration » entre les secteurs urbanisés (coupure d'urbanisation).

[Orientation 22.4] Limiter l'urbanisation linéaire du trait de côte et promouvoir le développement urbain des communes littorales perpendiculairement au trait de côte.

1.5. Mettre en valeur le patrimoine, héritage de l'histoire du territoire et des modes de vie d'antan

- Identifier et préserver le patrimoine bâti ;

ACTIONS SIGNIFICATIVES : Recensement du patrimoine commun et mise en place d'une interdiction de démolition totale.

CHIFFRES-CLÉS : 409 patrimoines vernaculaires recensés.

- Préserver les éléments caractéristiques des anciens logis tout en permettant leur modernisation.

[Orientation 5.2] Mettre en valeur les sites remarquables (classés/inscrits), le patrimoine architectural exceptionnel (Sites Patrimoniaux Remarquables de Pontrieux, Paimpol et Guingamp, Monuments Historiques) ;

[Orientation 5.5] Identifier et préserver les éléments du patrimoine bâti et vernaculaire (non protégés) identitaires de la région, grâce à une réglementation adéquate à leur maintien et évolution (travaux de rénovation, création d'ouvertures, etc.) :

- Éléments témoins de croyances et pratiques religieuses (églises, chapelles, etc.) ;
- Éléments civils et militaires (châteaux, remparts, fortifications, etc.) ;
- Éléments témoins de l'époque féodale (moulins, manoirs, colombiers, etc.) ;
- Infrastructures et ouvrages civils (ponts, cales, digues, etc.) ;
- Éléments témoins de l'épopée des Terre-Neuvas et de la modernisation du littoral datant du XIXème siècle ;
- Éléments bâtis témoins des débuts de l'industrie dans la région ;
- Édifices caractéristiques de l'architecture traditionnelle (maisons rurales, anciens corps de ferme, résidences balnéaires du XIXème et XXème siècle, etc.).

ACTIONS SIGNIFICATIVES : Recensement des changements de destination potentielle en zone agricole ou naturelle, conformément aux critères des commissions départementales respectives.

CHIFFRES-CLÉS : 161 changements de destination identifiés.

1.6. Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques et aux nuisances

- Risque inondation, submersion marine et érosion (prise en compte de l'évolution du trait de côte, règles adéquates pour la protection des populations dans les zones à risques, ...) ;

[Orientation 8.2] Prendre en compte les risques d'inondation et de submersion marine, existants et futurs, en :

- Intégrant les risques de submersion marine et les documents réglementaires supérieurs, ainsi que l'évolution du trait de côte ;

- Tenant compte des risques d'inondation liés aux cours d'eau identifiés dans les plans de prévention ou atlas complémentaires.

- Risque technologique (règles adéquates pour y maîtriser le développement de l'urbanisation, ...);

- [Orientation 7.7] Réduire l'exposition des biens et des personnes aux nuisances et risques technologiques, notamment en :
 - Évitant la proximité entre les habitations et les activités industrielles faisant l'objet d'une identification spécifique ;
 - Tenant compte des risques liés aux ruptures potentielles de barrages et au Transport de Matières Dangereuses (TMD) dans le choix des secteurs à urbaniser.

- Risque de mouvement de terrain (règles adéquates dans les secteurs concernés) ;

Le niveau de risque de retrait-gonflement des argiles est réputé faible pour faire l'objet d'une disposition réglementaire. L'information est toutefois disponible au niveau des annexes du document.

- Nuisances (privilégier des secteurs à l'écart des zones de bruit, ...);

- [Orientation 7.8] Prendre en compte les sources de nuisances sonores dans les opérations urbaines, afin de limiter voire éviter l'exposition de nouvelles populations.

- Le risque lié au Radon (prévoir en cas de risque avéré, une réponse adaptée).

Compte-tenu de l'analyse réalisée dans le cadre de l'État initial de l'Environnement, aucune orientation spécifique n'est retenue dans le cadre du PLUi. Un suivi de l'évolution du risque est réalisé.

2. Améliorer l'attractivité du territoire par le confortement des piliers du paysage économique, de l'armature urbaine et l'optimisation des espaces urbanisés

2.1. Un développement en accord avec la capacité d'accueil du territoire

- Prévoir une production de logements et un développement économique en adéquation avec la capacité de l'environnement.

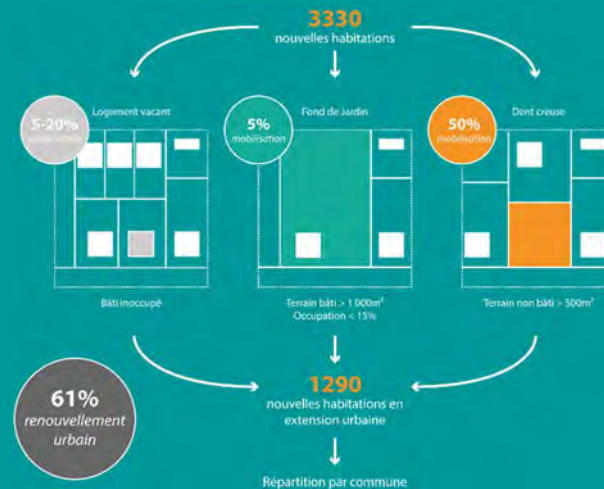
- [Orientation 7.1] Garantir un développement en adéquation avec les capacités épuratoires du territoire, l'acceptabilité des ouvrages épuratoires et du milieu naturel à l'échelle locale et du bassin versant.

2.2. Lieux et modes d'urbanisation

- Priorité à la production au sein des espaces déjà bâtis

- [Orientation 18.5] S'appuyer sur l'ensemble des gisements fonciers identifiés dans les agglomérations, villages et espaces déjà urbanisés, notamment aux abords des polarités ;
- [Orientation 18.6] Mobiliser, à minima la moitié des dents creuses existantes sur le territoire afin de densifier les centres urbains et améliorer la proximité des services ;
- [Orientation 18.7] Inciter la mobilisation des grandes parcelles sous-occupées (fonds de jardins mobilisables) à hauteur de 5%, pour permettre la densification des agglomérations, villages et espaces déjà urbanisés.

ACTIONS SIGNIFICATIVES : Recensement du potentiel foncier dans les espaces urbains et des logements vacants.
CHIFFRES-CLÉS : 61% des nouvelles résidences projetées dans une opération de renouvellement urbain :



- Encadrer le développement dans l'espace littoral
- Encadrer l'extension de l'urbanisation dans les communes littorales
- Encadrer l'urbanisation dans les espaces proches du rivage
- Préserver le front de mer : les coupures d'urbanisation
- Préserver les espaces remarquables du littoral

Orientations croisées avec les dispositions prévues dans le cadre de la prise en compte des milieux marins et des "espaces de respiration" au titre du SCoT.

2.3. S'appuyer sur l'armature territoriale pour un maillage cohérent des équipements, services et infrastructures

- Optimiser le niveau d'équipement dans le Pays de Guingamp ;
- [Orientation 16.4] Maintenir et adapter l'offre de services publics existante sur l'ensemble du territoire en prenant en compte l'armature urbaine ;
- [Orientation 16.5] Renforcer l'offre de services et d'équipements ordinaires et plus spécifiques au sein des pôles urbains et relais.

- 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, ...);

- [Orientation 18.11] Maintenir les équipements, services et commerces de proximité qui répondent aux besoins quotidiens de proximité des ménages et anticiper les évolutions liées au vieillissement démographique (services médicaux mutualisés, habitats intergénérationnels, adaptation des logements ...);
- [Orientation 18.12] Favoriser l'implantation des équipements culturels, sportifs, associatifs dans les centralités, afin d'y préserver l'attractivité;
- [Orientation 24.3] 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;
- [Orientation 18.13] Imposer à l'ensemble des nouvelles implantations (commerciales) de moins de 300m² de s'installer au sein des centralités;
- [Orientation 24.4] Limiter fortement le développement commercial périphérique par le seul développement des zones périphériques de Saint-Loup (Pabu) et de Kerpuns-Malabry (Paimpol).

ACTIONS SIGNIFICATIVES : Renforcer l'attractivité des centralités commerciales en réglementant l'implantation des nouveaux commerces de moins de 300 m².



- Document d'Aménagement Artisanal et Commercial.

Orientations spécifiques au SCoT. Les principes exposés sont partiellement repris dans les orientations ci-dessus.

2.4. Répondre aux besoins des habitants par une production de logements participant au dynamisme des centralités et aux étapes d'un parcours résidentiel

- Une production de logements adaptée aux besoins du territoire (objectif de production annuelle de logement : 333);
- Rééquilibrer les productions (conforter les polarités);

- [Orientation 16.1] Prévoir la réalisation de 333 logements chaque année (dont 315 résidences principales). Cet objectif intègre la construction de logements neufs, mais aussi la reconquête des logements vacants.
- [Orientation 16.2] Planifier, pour chaque commune, le nombre de constructions en fonction de l'armature urbaine, l'offre de services et équipements, de transports, de professions de santé, mais aussi selon le taux de logements vacants;

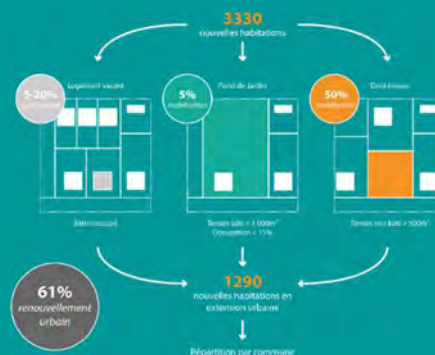
- [Orientation 16.3] Permettre le développement de chaque commune du territoire.

- [Orientation 18.4] Poursuivre les actions engagées en matière de renouvellement urbain, et de revitalisation des centres ;
 - [Orientation 18.9] Favoriser les opérations d'ensemble en priorisant la reconquête des friches existantes, notamment à proximité des espaces publics, des accès, des équipements et des services de proximité, mais également en prenant en compte les offres de stationnement et de transports publics ;
 - [Orientation 18.10] Réinvestir le cadre bâti à travers une intervention forte sur les logements vacants et la requalification des quartiers anciens.
 - [Orientation 23.2] Intégrer, dans les objectifs de production de logements, l'ambition de l'Agglomération de reconquête de 15% du parc de logements vacants existants sur 6 ans, soit 22% des logements vacants à remettre sur le marché en 10 ans ;
 - [Orientation 23.3] Adapter l'effort de reconquête de la vacance en fonction du taux de logements vacants présents sur la commune et un principe de solidarité. Les objectifs de réductions des logements vacants se décomposent de la manière suivante :
 - Taux inférieur à 5% : Objectif de reconquête de 5% ;
 - Taux entre 5% et 7,5% : Objectif de reconquête de 10% ;
 - Taux entre 7,5% et 10% : Objectif de reconquête de 15% ;
 - Taux entre 10% et 12,5% : Objectif de reconquête de 16% ;
 - Taux entre 12,5% et 15% : Objectif de reconquête de 17% ;
 - Taux entre 15% et 17,5% : Objectif de reconquête de 18% ;
 - Taux entre 17,5% et 20% : Objectif de reconquête de 19% ;
 - Taux supérieur à 20% : Objectif de reconquête de 20%.

- Développer un territoire de proximité et dynamiser les centralités (objectif de 60% de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine) ;

ACTIONS SIGNIFICATIVES : Recensement du potentiel foncier dans les espaces urbains et des logements vacants.

CHIFFRES-CLÉS : 61% des nouvelles résidences projetées dans une opération de renouvellement urbain :



Optimiser les extensions urbaines (objectif de 20 logements à l'hectare) ;

- [Orientation 18.3] Atteindre une densité résidentielle moyenne de 20 logements / hectare (densité brute) à l'échelle de l'Agglomération. Au vu des différences intrinsèques du territoire, la densité se décline de la sorte :
 - 12 logements/hectare, pour les communes issues du maillage rural ;
 - 20 logements/hectare, pour les pôles relais ;
 - 25 logements/hectare, pour les pôles urbains et centralités.

ACTIONS SIGNIFICATIVES : Respect des densités selon l'armature territoriale pour toutes nouvelles opérations programmées. Devoir de compensation des coups partis depuis 2019.

CHIFFRES-CLÉS : Moyenne de 19 logements par hectare programmée dans les OAP, compte-tenu de la programmation de coups partis :



- Assurer la mixité sociale (développer l'offre de logement sociaux à proximité des aménités et des services, ...);

- [Orientation 17.4] Faciliter la mixité sociale et intergénérationnelle, notamment dans les pôles, en favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux, ainsi que la production de logements abordables ;
- [Orientation 17.5] Améliorer la qualité du parc social ancien pour proposer une offre durable de logements à la fois qualitative et à un coût maîtrisé ;
- [Orientation 17.6] Favoriser la création et l'implantation du logement social en réhabilitation et rénovation, pour participer à l'effort de reconquête des logements vacants dans les centralités.

ACTIONS SIGNIFICATIVES :

- Obligation de réalisation de 2 logements sociaux pour tout projet de plus de 10 constructions.
- Mise en place d'un taux de logements sociaux obligatoire, selon l'armature territoriale.

CHIFFRES-CLÉS : Moyenne de 19 logements par hectare programmée dans les OAP, compte-tenu de la programmation de coups partis :



- Diversifier l'habitat et favoriser la mixité urbaine ;

- [Orientation 17.1] Encourager la diversification des formes urbaines produites dans un souci de réduction de la consommation foncière de l'Agglomération et de rééquilibrage du parc de logements en faveur de l'habitat groupé, intermédiaire, semi-collectif et collectif ;
- [Orientation 17.2] Encourager la diversification des tailles et typologies de logements produits, dans un souci d'adéquation de l'offre et de la demande. Il s'agira, dans un contexte de vieillissement de la population, de mettre en œuvre des projets de logements de petite taille et accessibles ;
- [Orientation 17.3] Permettre la rénovation, l'adaptation, la transformation des logements existants pour répondre aux enjeux de résorption de la vacance et d'attractivité des centralités, et de tendre plus largement vers l'excellence environnementale.

- Accueillir les gens du voyage ;

- [Orientation 17.7] Garantir l'accueil de publics spécifiques (personnes âgées, handicapées, jeunes, saisonniers, gens du voyage, etc.) au sein du territoire, en prenant en compte les dispositions du PLH et des documents supra (SDAVG, PDALHPD, ...) ;

- Proposer un développement de l'habitat respectueux de l'environnement et préserver le cadre de vie.

- [Orientation 23.8]. Lutter contre la précarité énergétique par la rénovation thermique des logements, dans le respect de la qualité patrimoniale des lieux.

2.5. Développer la complémentarité des différents modes de transports actifs et collectifs

Renforcer le rôle de carrefour ferroviaire et routier ;	[Orientation 9.1] Renforcer les portes d'entées ferroviaires du territoire, notamment le Pôle d'Échange Multimodal de Guingamp en lien avec la Ligne à Grande Vitesse et les lignes secondaires ferroviaires (Callac, Guingamp et Paimpol) ; [Orientation 9.2] Renforcer la porte d'entrée maritime de l'Agglomération en assurant une desserte adaptée à son attractivité ; [Orientation 9.3] S'appuyer sur le réseau viaire (RN12, D767, D787, D786, D9, D7 ...) pour développer des portes d'entrée complémentaires sur le territoire.
Préserver et renforcer la desserte par le rail ;	[Orientation 9.4] Maintenir un maillage ferroviaire cohérent avec l'échelle du territoire, notamment l'axe Paimpol-Guingamp-Callac ; [Orientation 9.5] Protéger les embranchements ferroviaires dédiés au transport de fret à proximité des zones économiques ; [Orientation 16.9] Améliorer l'accessibilité au train, notamment par le maintien et le renforcement d'aires de stationnement réservées aux usagers.
Favoriser le développement d'usages partagés de l'automobile ;	[Orientation 16.8] Améliorer l'offre d'aires de covoiturage autour des carrefours stratégiques et portes d'entrée du territoire.
Optimiser l'offre de transport en commun ;	[Orientation 14.6] Développer l'articulation entre les sites touristiques majeurs, les centralités et secteurs d'hébergement identifiés, notamment en développant l'offre en transport en commun et les aménagements liés aux déplacements doux ; [Orientation 14.6] Développer l'articulation entre les sites touristiques majeurs, les centralités et secteurs d'hébergement identifiés, notamment en développant l'offre en transport en commun et les aménagements liés aux déplacements doux.
Proposer un aménagement notamment du stationnement, favorisant les modes actifs ;	[Orientation 18.20] Favoriser le développement des modes déplacements doux, notamment en améliorant les cheminements et l'offre de stationnement pour les vélos.

ACTIONS SIGNIFICATIVES : Respect des densités selon l'armature territoriale pour toutes nouvelles opérations programmées. Devoir de compensation des coups partis depuis 2019.
CHIFFRES-CLÉS : Moyenne de 19 logements par hectare programmée dans les OAP, compte-tenu de la programmation de coups partis :



- Développer l'offre d'itinéraires pour les modes actifs ;
- [Orientation 9.6] Étoffer l'offre de voies adaptées aux circulations douces en lien avec le Schéma régional « Véloroute » et les portes d'entrée du territoire ;
- [Orientation 14.7] Densifier le maillage des itinéraires touristiques existants (sentiers de randonnées pédestres, équestres et vélo, voies vertes ...), en améliorant leur visibilité et interconnexion et en privilégiant les modes doux et actifs.
- [Orientation 16.7] Renforcer l'accessibilité du territoire envers les services, les bassins d'emplois et les équipements.

2.6. Appuyer la stratégie économique en priorité sur les ressources du territoire

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Préserver la fonctionnalité des activités agricoles (affirmer la vocation des terres agricoles, encadrer la création de logements de fonction dans l'espace agricole, réglementer les changements de destination, ...); | <ul style="list-style-type: none"> [Orientation 12.1] Limiter les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles, en modérant la consommation d'espace, en réduisant la fragmentation de l'espace agricole et en veillant à la compatibilité des usages et des formes de l'urbanisation limitrophes de l'agriculture ; [Orientation 12.2] Permettre la modernisation et la mise aux normes des exploitations, notamment pour garantir leur maintien et faciliter leur reprise ; [Orientation 12.3] Encourager la diversification et l'innovation des exploitations agricoles ; [Orientation 12.5] Permettre l'évolution des friches agricoles, sous réserve de la compatibilité du futur projet avec le milieu environnant ; [Orientation 12.8] Encadrer l'installation des exploitants agricoles à proximité de leurs exploitations, afin de garantir la sécurité et le bon fonctionnement de l'activité. [Orientation 12.9] Autoriser la création et extension d'une activité (commerciale, fabrication, transformation ...) annexe à l'exploitation, sous réserve de n'y vendre que des produits issus de l'exploitation et ne devenant pas l'activité principale ; [Orientation 12.10] Contrôler la possibilité de changement de destination des anciennes exploitations pour l'installation d'activité commerciale et artisanale. |
| <ul style="list-style-type: none"> Soutenir le développement des activités littorales et maritimes (réserver des espaces, à terre, pour les activités liées à la mer, encourager l'amélioration du niveau d'infrastructures, ...); | <ul style="list-style-type: none"> [Orientation 13.1] Conforter la sphère productive maritime en créant de nouveaux espaces et en veillant à ne pas porter atteinte aux écosystèmes littoraux et marins ; [Orientation 13.2] Permettre et pérenniser les installations et extensions des activités de loisirs nautiques à proximité immédiate de leur milieu préférentiel (mer, rivière ...), sous réserve de ne pas porter atteinte aux écosystèmes ; [Orientation 13.3] Adapter les espaces portuaires et les infrastructures nautiques au développement des activités maritimes. |
| <ul style="list-style-type: none"> Préserver, mettre en valeur et renforcer l'accessibilité des atouts touristiques du Pays (mettre en valeur les paysages et patrimoines du territoire, porter une attention particulière aux entrées de ville ou de Pays, améliorer l'offre de circuits touristiques et diffuser la fréquentation touristique, ...); | <p>Orientation croisée avec les dispositions portant sur la mise en valeur des paysages et du patrimoine.</p> <ul style="list-style-type: none"> [Orientation 9.10] Améliorer qualitativement les entrées de villes et bourgs, notamment les portes d'entrée du territoire (Callac, Guingamp, Paimpol ...); [Orientation 9.11] Repenser la lisibilité des entrées de villes et de bourgs en tenant compte de l'intégration des nouveaux projets dans leur environnement ; [Orientation 20.5] Garantir un traitement qualitatif des espaces à vocation économique situés en franges urbaines et en entrées de ville, entrées de bourgs. <p>Orientation croisée avec les dispositions pour l'amélioration des itinéraires pour les modes actifs.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'intégration des activités compatibles avec l'habitat dans les centralités ; | <p>Orientation croisée avec les dispositions portant sur l'implantation de cellules commerciales.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> 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, ...); | <p>Orientation croisée avec les dispositions visant à identifier et conditionner les zones d'activités sur le territoire.</p> |

- Soutenir le développement de l'accès au très haut débit.
- [Orientation 15.6] Accompagner les politiques publiques favorisant le développement d'infrastructures de communications numériques en veillant particulièrement à :
 - Desservir les secteurs stratégiques de l'Agglomération (centres urbains, zones d'emplois, équipements structurants ...) ;
 - Garantir l'accès aux réseaux de communication en milieu rural, de telle sorte que le cadre de vie proposé et les moyens de communication modernes constituent un facteur d'attractivité à moyen terme ;
- [Orientation 19.10] Limiter les impacts paysagers et environnementaux des infrastructures liées au développement des communications numériques sur le territoire.

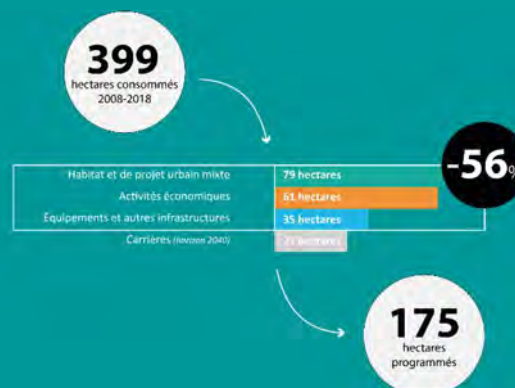
3. Analyse croisée : comptes fonciers

3.1. Contenir les extensions urbaines

- Réduire de 50% le rythme de consommation de l'espace sur la prochaine décennie ;
- [Orientation 3.5] Fixer un maximum de consommation foncière principale, en extension des enveloppes urbaines, de 175 hectares, équivalent à une réduction de la consommation foncière de 60% par rapport à la période 2008-2018.
- [Orientation 3.6] Proportionner la consommation foncière principale de la façon suivante :
 - 45% destinés au développement d'habitat et de projet urbain mixte ;
 - 35% destinés au développement des activités économiques ;
 - 20% destinés au renforcement d'équipements et autres infrastructures.
- [Orientation 3.7] Prévoir à titre exceptionnel une consommation foncière complémentaire de 27 hectares pour le développement des carrières à l'horizon 2040 ;

ACTIONS SIGNIFICATIVES : Réduire la consommation foncière sur l'ensemble des domaines urbains.

CHIFFRES-CLÉS : Réduction de -56% de la consommation foncière.



- Assurer l'ouverture progressive de l'urbanisation des secteurs en extension urbaine.
- [Orientation 3.12] Conditionner l'extension d'espaces commerciaux périphériques à l'absence d'autres possibilités (renouvellement urbain, densification, mobilisation de friches ...) sur la zone concernée ;
- [Orientation 23.1] Conditionner les extensions urbaines à la mise en œuvre, à l'échelle communale d'actions de résorption de la vacance.

ACTIONS SIGNIFICATIVES : Différer l'ouverture à l'urbanisation les secteurs non desservis par les réseaux.

CHIFFRES-CLÉS : Programmation de 104 secteurs d'OAP en zone 1AU et de 35 secteurs en zone 2AU.

3.2. Adapter la consommation foncière aux enjeux propres des différentes collectivités

- Guingamp-Paimpol Agglomération se distingue par une forte ambition de résorption de la vacance, objectif de limiter à 185 hectares la consommation foncière).
- « Orientation-Bilan » des dispositions prévues sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération. Le PLUi prend note de cette différenciation et des objectifs qui en découlent.

Tableau 6 : Prise en compte des objectifs du SCoT dans le PADD

c. Intégration des objectifs du Programme Local de l'Habitat

Lors de leur élaboration respective, le Programme Local de l'Habitat et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ont opté, en lien avec le SCoT, pour le même scénario de croissance démographique (+ 0,3% par an). Ainsi, les objectifs chiffrés, notamment la programmation de 333 nouvelles résidences, sont semblables.

En vertu de la recherche de sobriété en termes de consommation foncière, les documents présentés mettent en avant la reconquête de logements anciens en permettant leur adaptation aux modes de vie actuels et à la demande sur le territoire.

Grands objectifs du PLH (Programme d'actions)	Pris en compte dans le PLUi (PADD)
1. Maintenir un rythme volontariste de production de logements respectueux des équilibres et des ressources du territoire	
1.1. Produire une offre suffisante et assurer un équilibre territorial	
Produire des résidences principales en nombre suffisant pour atteindre l'objectif démographique ;	[Orientation 16.1] Prévoir la réalisation de 333 logements chaque année (dont 315 résidences principales). Cet objectif intègre la construction de logements neufs, mais aussi la reconquête des logements vacants.
Répartir l'offre en fonction de critères objectifs tenant compte de la démographie et du niveau d'équipement.	[Orientation 16.2] Planifier, pour chaque commune, le nombre de constructions en fonction de l'armature urbaine, l'offre de services et équipements, de transports, de professions de santé, mais aussi selon le taux de logements vacants ; [Orientation 16.3] Permettre le développement de chaque commune du territoire.
1.2. Favoriser et accompagner le renouvellement urbain	
(Re)produire du logement dans les centralités ;	[Orientation 18.1] Recentrer le développement des communes autour des centres historiques, notamment le centre-ville de Guingamp et de Paimpol pour permettre au territoire de bénéficier de centralités d'Agglomération animées et attractives à l'échelle locale, voire départementale.
Améliorer et valoriser le patrimoine des centres-bourgs ;	[Orientation 19.1] S'appuyer sur les éléments identitaires forts des centralités pour renforcer l'identité du territoire ; [Orientation 19.2] Veiller à la bonne insertion et la qualité architecturale des projets publics ou privés dans le tissu existant ; [Orientation 19.3] Porter une attention sur l'aménagement et la qualité architecturale des rez-de-chaussée, notamment dans les cœurs de ville, où le déplacement pédestre est majoritaire afin de préserver et conforter l'ambiance de ces lieux de vie.
Lutter contre l'étalement urbain ;	[Orientation 18.2] Favoriser la densification des agglomérations, villages et espaces déjà urbanisés afin de limiter l'étalement de la tâche urbaine et l'accroissement des pressions sur les milieux agricoles ou naturels.
Rapprocher les habitants des centralités et de leur aménités (commerces, services, vie culturelle, lien social, ...) ;	[Orientation 24.1] Développer le niveau de service et d'équipement en fonction du développement démographique ;

	[Orientation 24.2] Veiller au maintien d'un maillage d'équipements de proximité sur tout le territoire.
Faire du renouvellement urbain un levier de production d'une nouvelle offre de logements en cœur de ville, avec une approche résolument opérationnelle de la reconquête du bâti ancien et dégradé ;	[Orientation 23.3] Adapter l'effort de reconquête de la vacance en fonction du taux de logements vacants présents sur la commune et un principe de solidarité. Les objectifs de réductions des logements vacants se décomposent de la manière suivante : - Taux inférieur à 5% : Objectif de reconquête de 5% ; - Taux entre 5% et 7,5% : Objectif de reconquête de 10% ; - Taux entre 7,5% et 10% : Objectif de reconquête de 15% ; - Taux entre 10% et 12,5% : Objectif de reconquête de 16% ; - Taux entre 12,5% et 15% : Objectif de reconquête de 17% ; - Taux entre 15% et 17,5% : Objectif de reconquête de 18% ; - Taux entre 17,5% et 20% : Objectif de reconquête de 19% ; - Taux supérieur à 20% : Objectif de reconquête de 20%. [Orientation 23.4] Mener une politique de renouvellement urbain, démolition/reconstruction, ambitieuse, constitutive d'un nouveau modèle de développement urbain ;
Permettre des opérations globales et transversales afin de ne pas se limiter au seul enjeu résidentiel ;	[Orientation 18.15] Développer des projets mixtes et innovants mêlant habitat, commerces, services et artisanat dans un objectif de renforcement des mixités, urbaines, sociales et générationnelles ; [Orientation 18.16] Prévoir les conditions nécessaires à l'installation et au maintien du développement du commerce et de l'artisanat.
Maintenir des centres-villes et centres-bourgs dynamiques grâce à l'accueil de nouveaux ménages et au maintien des habitants et activités actuels.	[Orientation 22.3] Garantir une cohabitation entre les différents usages dans les espaces habités et les activités économiques, en limitant les nuisances pour les populations : aménager des transitions paysagères, espaces tampons, etc.
1.3. Favoriser la qualité des opérations d'habitat	
Rendre de l'attractivité aux centres-villes ;	[Orientation 19.4] 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, ...) ; [Orientation 19.5] Faciliter la fréquentation des centres-bourgs, centres-villes et renouveler leur image à travers une intervention globale sur la qualité de l'espace public, l'environnement commercial et la mise en valeur touristique du patrimoine urbain.
Faire accepter la densité ;	[Orientation 20.4] Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles opérations en extension. Il s'agit de porter une attention particulière aux interfaces entre espaces bâtis et agricoles/naturels.

	[Orientation 21.5] Porter une attention sur l'implantation et le gabarit des nouvelles constructions afin de ne pas entraver les fenêtres visuelles remarquables. [Orientation 22.1] Adapter la densité selon l'environnement. Il convient de densifier de manière plus importante à proximité des cœurs de villes et des pénétrantes par rapport aux opérations à proximité d'une zone agricole ou naturelle ; - Porter attention sur l'insertion des formes urbaines dans le contexte environnant, en adaptant le gabarit des constructions, le rythme, l'orientation, etc.
2. Mobiliser le parc existant comme levier de réponse aux besoins en logements et d'attractivité des centralités	
2.1. Reconquérir le parc structurellement vacant	
Lutter contre la vacance structurelle et remobiliser ce gisement comme alternative à la production neuve ;	[Orientation 23.2] Intégrer, dans les objectifs de production de logements, l'ambition de l'Agglomération de reconquête de 15% du parc de logements vacants existants sur 6 ans, soit 22% des logements vacants à remettre sur le marché en 10 ans.
2.2. Massifier l'amélioration du parc existant et optimiser sa performance énergétique	
2.3. Mobiliser des dispositifs opérationnels innovants en faveur de la reconquête du parc privé	
2.4. Lutter contre l'habitat indigne et indécent	
Lutter contre la précarité énergétique ;	[Orientation 23.8] Lutter contre la précarité énergétique par la rénovation thermique des logements, dans le respect de la qualité patrimoniale des lieux.
3. Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales	
3.1. Encourager la mixité sociale via le développement d'une offre locative diversifiée sur le territoire	
Répartir l'offre sociale nouvelle sur le territoire communautaire et suivre la programmation annuelle ;	[Orientation 25.4] Encourager la diversification : - Des statuts d'occupation, sur l'intégralité du territoire, en favorisant la réalisation de logements locatifs, notamment sociaux. La production de ces logements devra être fléchée sur les centralités du territoire (pôles urbains, pôles relais ...).

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir un bon niveau d'offre en logement social dans les polarités telles qu'identifiées dans le SCoT et le PLUi ; | <ul style="list-style-type: none"> ▪ [Orientation 17.4] Faciliter la mixité sociale et intergénérationnelle, notamment dans les pôles, en favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux, ainsi que la production de logements abordables ; |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Adapter la production en fonction du niveau de service et des besoins ; | <ul style="list-style-type: none"> ▪ [Orientation 17.5] Améliorer la qualité du parc social ancien pour proposer une offre durable de logements à la fois qualitative et à un coût maîtrisé. |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer l'offre locative sociale à partir de l'existant plutôt qu'en neuf. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ [Orientation 17.6] Favoriser la création et l'implantation du logement social en réhabilitation et rénovation, pour participer à l'effort de reconquête des logements vacants dans les centralités. |

3.2. Accompagner l'accession abordable

3.3. Expérimenter des solutions innovantes pour l'habitat de demain

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagner les projets d'innovation sociale ou environnementale. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ [Orientation 25.1] Accompagner les projets d'habitat solidaire, partagé ou intergénérationnel ; ▪ [Orientation 25.3] Favoriser l'innovation énergétique en encourageant la conception bioclimatique, voire passive, le recours aux énergies renouvelables et aux matériaux biosourcés à l'échelle du bâti (construction ou réhabilitation). |
|---|--|

4. Mieux répondre aux besoins spécifiques

4.1. Développer des solutions spécifiques pour les publics et difficulté potentielle

4.2. Proposer des solutions diversifiées pour répondre à la pluralité des besoins et attentes des seniors et des personnes en situation de handicap

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser l'adaptation de l'habitat à l'âge ou au handicap. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ [Orientation 25.2] Favoriser la proximité entre lieux de vie et lieux d'habitat pour anticiper le vieillissement de la population et permettre la réalisation de projets d'habitations spécifiques (résidences seniors, logements de petite taille situés en centralité ...). |
|---|---|

4.3. Répondre aux besoins des personnes en grande précarité

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Proposer une solution d'habitat aux plus fragiles ; | <ul style="list-style-type: none"> ▪ [Orientation 25.4] Encourager la diversification : |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Améliorer les solutions d'hébergement et d'insertion pour les personnes en grande précarité ; | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des tailles et typologies de logements produits pour répondre aux besoins des habitants, tout au long de leur parcours résidentiel. Il s'agira plus particulièrement de mettre en œuvre des projets de logements de petite taille, implantés dans les centralités (proximité des services, des commerces ...), et répondant aux besoins d'une population vieillissante, de jeunes ménages cherchant des biens en location, des travailleurs saisonniers, etc. |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagner les ménages en difficulté dans leurs parcours résidentiels ; | |

4.4. Répondre aux besoins des gens du voyage

- Respecter les engagements du SDAHGV 2019-2025 ;
- Mieux identifier et répondre aux besoins d'habitat adapté.
- [Orientation 17.7] Garantir l'accueil de publics spécifiques (personnes âgées, handicapées, jeunes, saisonniers, gens du voyage, etc.) au sein du territoire, en prenant en compte les dispositions du PLH et des documents supra (SDAVG, PDALHPD, ...).

5. Définir et asseoir le rôle et le positionnement de Guingamp-Paimpol Agglomération comme pilote et fédérateur des interventions habitat

5.1. Mettre en œuvre la politique de l'habitat et la stratégie de gestion de la demande et des attributions du logement social

5.2. Poursuivre l'observation des évolutions du marché local et du contexte général

Tableau 7 : Prise en compte des objectifs du PLH dans le PADD

d. Prise en compte des objectifs du Plan Climat-Air-Énergie Territorial

Conformément à l'article L.229-26 du Code de l'environnement, le PCAET définit sur le territoire :

1° Les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter, en cohérence avec les engagements internationaux de la France ;

2° Le programme d'actions à réaliser afin notamment d'améliorer l'efficacité énergétique, de développer de manière coordonnée des réseaux de distribution d'électricité, de gaz et de chaleur, d'augmenter la production d'énergie renouvelable, de valoriser le potentiel en énergie de récupération, de développer le stockage et d'optimiser la distribution d'énergie, de développer les territoires à énergie positive, de favoriser la biodiversité pour adapter le territoire au changement climatique, de limiter les émissions de gaz à effet de serre et d'anticiper les impacts du changement climatique.

Ce programme d'actions tient compte des orientations générales concernant les réseaux d'énergie arrêtées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévu à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme.

De ce fait, le Plan Climat-Air-Énergie Territorial et le Plan Local d'Urbanisme de l'Agglomération ont été réalisés parallèlement, dans le respect d'un même projet de territoire.

Les dispositions réglementaires et actions prévues entre les deux documents ne s'entravent pas et permettent la réalisation des projets visant à tendre vers l'excellence environnementale que ce soit en termes de ressources, de préservation du milieu, de sobriété énergétique ou de mobilité.

Grands objectifs du PCAET (Programme d'actions)	Pris en compte dans le PLUi (PADD)
1. Développer l'exemplarité du service public comme moteur de la transition	
Décarboner la mobilité des collectivités, en accompagnant les communes vers une mobilité décarbonée.	[Orientation 24.5] Concevoir les futures opérations d'aménagement selon un lien étroit entre urbanisme et transports ; [Orientation 24.6] 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, ...) ; [Orientation 11.7] 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 ...).
2. Organiser la résilience du territoire aux effets du changement climatique	
Finaliser un PLUi intégrateur des enjeux transversaux de sobriété ;	« Orientation générale » portant sur la réalisation du document.
Lutter contre l'érosion de la biodiversité et des milieux ;	[Orientation 1.3] Maintenir les éléments naturels jouant un rôle épuratoire pour la préservation de la qualité de la ressource en eau, notamment par la préservation des zones humides et les haies bocagères.
Connaître et faire connaître la richesse patrimoniale pour mieux la préserver ;	[Orientation 4.1] Préserver et valoriser les identités du socle paysager, en lien avec l'atlas des paysages ; [Orientation 4.2] Accompagner les évolutions des grands paysages en maintenant les éléments qui caractérisent chaque grande entité paysagère (côte du Goëlo, plateau trégorois, massif armoricain) ; [Orientation 4.4] Protéger les espaces de nature emblématique et reconnue et encourager leur promotion en permettant la mise en place de projets de valorisation ; [Orientation 4.5] Permettre la création et l'évolution de sites faisant la promotion et la sensibilisation auprès du public des enjeux environnementaux locaux à l'instar des Maisons Nature (Centre Forêt Bocage, Centre Régional d'Initiation à la Rivière ...), du Palacret, de la maison de l'estuaire de Plourivo, etc.
Assurer la gestion conservatoire des zones à enjeux patrimonial fort ;	[Orientation 2.1] Permettre l'accomplissement du cycle de vie des espèces en identifiant et protégeant les espaces de la Trame Verte et Bleue, notamment : - Les réservoirs de biodiversité majeurs : site Natura 2000, Espace Naturel Remarquable, site du Conservatoire du Littoral ; - Les réservoirs de biodiversité complémentaires : ZNIEFF, Espace Naturel Sensible ; - Les éléments isolés, ou en continuité, de ces espaces (boisement, lande, zone humide, ...).
Augmenter le linéaire de haies bocagères et améliorer leur exploitation ;	[Orientation 2.5] Protéger les petits boisements et les boisements stratégiques selon leur intérêt écologique, en veillant, au cas par cas, à ne pas compromettre une activité bénéfique à leur entretien ou leur exploitation ;

	[Orientation 2.8] Encourager la reconquête du bocage dans les secteurs où le maillage paraît fragmenté.
Mettre en œuvre la compétence GEMAPI sur le risque d'inondation ;	[Orientation 8.2] Prendre en compte les risques d'inondations et de submersion marine, existants et futurs, en : - Intégrant les risques de submersion marine et les documents réglementaires supérieurs, ainsi que l'évolution du trait de côte ; - Tenant compte des risques d'inondation liés aux cours d'eau identifiés dans les plans de prévention ou atlas complémentaires.
Préserver et garantir un accès équitable à une ressource en eau de qualité ;	[Orientation 1.10] Anticiper la pression sur la ressource en eau face au changement climatique.
Accompagner les mesures d'économie d'eau ;	[Orientation 1.8] Promouvoir les dispositifs modes de gestion/aménagements/végétalisation limitant les besoins en eau, etc. ; [Orientation 1.9] Favoriser ces dispositions pour les bâtiments publics, économiques et commerciaux, existants et futurs.
Améliorer le rendement des réseaux AEP et Assainissement ;	[Orientation 7.1] Garantir un développement en adéquation avec les capacités épuratoires du territoire, l'acceptabilité des ouvrages épuratoires et du milieu naturel à l'échelle locale et du bassin versant ; [Orientation 7.2] Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif : conditionner l'urbanisation à la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) ou semi-collectif ; [Orientation 7.3] Conditionner le développement urbain, dans les zones prioritaires définies par les SAGE, à l'absence de rejets directs d'eaux traitées dans le milieu récepteur superficiel.
Préserver / Améliorer la qualité de l'eau.	[Orientation 19.6] Prendre en compte et préserver les éléments naturels (cours d'eau, boisements, landes, ...) à proximité des espaces urbanisés ; [Orientation 9.7] 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 ; [Orientation 19.8] Favoriser la récupération des eaux pluviales et leur réutilisation, notamment sur les grandes surfaces à vocation commerciale, de service ou d'équipement.
3. Organiser le bien vivre dans un territoire sobre en énergie	
(Re)dynamiser des centres-villes pour un mode de vie sobre en énergie ;	[Orientation 6.1] Rechercher la sobriété énergétique en maîtrisant la production et la demande énergétique ; [Orientation 6.2] Tendre vers l'autonomie énergétique du territoire intercommunal par la valorisation des ressources renouvelables et potentiels locaux.
De la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive de l'habitat ;	[Orientation 23.7] Viser l'excellence environnementale dans l'accompagnement des projets de requalification de logements, tout comme dans les opérations neuves ;
Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;	[Orientation 23.6] Favoriser la requalification des zones commerciales dégradées ou des friches commerciales par : - L'amélioration des locaux ; - La diversification des zones majoritairement spécialisées ;

	▪ L'amélioration des connexions aux tissus bâtis avoisinants ; ▪ La végétalisation des espaces libres.
▪ Développer l'accessibilité, les mobilités et les connexions ;	▪ [Orientation 6.3] Limiter les émissions de gaz à effet de serre : promouvoir les modes de mobilité douce et décarbonée, densifier les espaces urbains et favoriser une armature urbaine resserrée pour limiter les déplacements, préservation des éléments naturels constituant des puits de carbone (bocage, boisements, prairies, espaces verts), encourager les constructions sobres en émission de Gaz à Effet de Serre, etc.
▪ Fournir l'accès aux équipements et service public ;	▪ [Orientation 10.6] Favoriser l'urbanisation au sein des pôles urbains et des pôles relais, dans la recherche de proximité entre les habitants, les équipements et les services ; ▪ [Orientation 10.7] Favoriser l'implantation des commerces et services au sein des centralités urbaines, afin de favoriser l'animation sociale du territoire. Ce principe de mixité comprend également les notions de mixité architecturale, sociale et générationnelle ; ▪ [Orientation 10.9] Limiter la diffusion de l'urbanisation au sein de hameaux et villages contribuant à affaiblir la centralité et à rendre plus compliquée la mise en œuvre de services publics efficaces (transports en commun, accès aux services publics, gestion des réseaux...).
▪ Développer des alternatives quotidiennes à l'autosolisme ;	▪ [Orientation 16.8] Améliorer l'offre d'aires de covoiturage autour des carrefours stratégiques et portes d'entrée du territoire.
▪ Poursuivre le déploiement d'un réseau d'offres alternatives ;	▪ [Orientation 18.17] Aménager et structurer l'offre de stationnement dans les centralités en tenant compte des équipements liés aux transports (gare, port, ...), afin d'améliorer l'accessibilité des cœurs de villes ; ▪ [Orientation 18.18] Soutenir le développement des nouveaux modes de transports en proposant les aménagements nécessaires dans les centralités et aux abords des aires de covoiturage (recharge pour voitures électriques, ...).
▪ Initier une politique en faveur du vélo ;	▪ [Orientation 9.6] Étoffer l'offre de voies adaptées aux circulations douces en lien avec le Schéma régional « Véloroute » et les portes d'entrée du territoire ; ▪ [Orientation 18.20] Favoriser le développement des modes déplacements doux, notamment en améliorant les cheminements et l'offre de stationnement pour les vélos.
▪ Favoriser le report vers la mobilité ferroviaire.	▪ [Orientation 9.4] Maintenir un maillage ferroviaire cohérent avec l'échelle du territoire, notamment l'axe Paimpol-Guingamp-Callac ; ▪ [Orientation 9.5] Protéger les embranchements ferroviaires dédiés au transport de fret à proximité des zones économiques.
4. Conforter une économie en transition, durable et locale	
▪ Développer un projet touristique qui intègre et s'appuie sur les enjeux de la transition ;	▪ [Orientation 14.1] Développer l'offre touristique du territoire, en permettant l'implantation de nouvelles activités émergentes tout en prenant en compte les enjeux environnementaux ; ▪ [Orientation 14.2] Développer une offre touristique tournée vers l'environnement et respectueuse de celui-ci, dans la volonté de créer une véritable offre en tourisme « vert ».
▪ Renforcer l'offre de tourisme durable.	▪ [Orientation 11.11] Soutenir l'implantation et l'extension des activités liées au monde agricole qui favorisent la promotion et la découverte du secteur.

5. Optimiser les ressources énergétiques locales dans le respect de la qualité de vie des habitants

- Préciser le potentiel mobilisable en énergies renouvelables ;
 - Poursuivre le projet de chaufferie en économie circulaire avec réseau de chaleur urbain et réseau de vapeur industrielle ;
 - Pérenniser le site d'expérimentation hydroliennes ;
-
- Développer la filières bois énergies, notamment issue du bocage.
-
- [Orientation 6.4] Favoriser le développement et l'exploitation des ressources biosourcées du territoire (filière bois énergie et construction) ;
 - [Orientation 6.5] Développer et diversifier les procédés de production d'énergies renouvelables :
 - Filière bois : favoriser la préservation de la ressource en permettant son entretien, son exploitation et valorisation, en permettant notamment la mise en place de chaudière(s) industrielle(s) bois déchets et de chaufferies bois ;
 - Éoliennes : permettre le développement de parcs éoliens selon la capacité du territoire et en assurant leur intégration dans le paysage ;
 - Solaire : favoriser le développement de dispositifs d'énergie solaire (thermiques et photovoltaïques), notamment sur les grandes surfaces à vocation commerciale, de service ou d'équipement, y compris sur les aires de stationnement dédiées. Afin de ne pas artificialiser des sols à vocation agricole ou naturelle, la reconversion d'espaces délaissés et de friches (anciennes décharges et carrière, friches industrielles, sites pollués, zone de danger SEVESO ...) pour le déploiement de fermes solaires est à privilégier. Ce développement devra intégrer les enjeux environnementaux afin de ne pas impacter les secteurs patrimoniaux ;
 - Hydraulique : accompagner le développement de la production d'énergie hydraulique intégrant les enjeux environnementaux, notamment en garantissant la protection et circulation de la faune aquatique et le transport des sédiments.

Tableau 8 : Prise en compte des objectifs du PCAET dans le PADD

2. Délimitation des zones retenues

Pour rappel, l'alinéa 4° de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme prévoit la justification de la délimitation des zones prévues par l'article L.151-9. Ainsi, il convient de justifier la délimitation des zones urbaines, à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles.

Conformément à l'article R.151-17 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Guingamp-Paimpol Agglomération identifie sur le ou les documents graphiques du règlement les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Dans ce cadre, les délimitations des quatre zones du PLUi (zones naturelles, zones agricoles, zones urbanisées et zones à urbaniser) sont fondées sur une analyse de l'occupation du sol, une analyse des tissus urbains en tenant compte des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et notamment une volonté de réduction de la consommation foncière et le respect du Code de l'urbanisme.

a. Délimitation des zones urbaines, « U »

Au titre de l'article R.151-18, seuls les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions implantées peuvent être classés en zones urbaines.

Communes non soumises à la Loi Littoral

Le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal distingue dans sa méthode de délimitation les zones urbaines dites « générales », à vocation à accueillir l'ensemble des affectations et usages d'une zone urbanisée, et les zones urbaines « spécifiques » ayant une vocation principalement d'accueil d'activités économiques.

Les zones urbaines générales

L'identification des « secteurs déjà urbanisés » s'appuie principalement sur l'usage et l'occupation du sol qui en est faite.

Afin « d'inscrire l'agglomération dans la politique de sobriété foncière » [Orientation 3.2], notamment en luttant contre l'étalement urbain, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal apprécie une zone urbaine au vu de la densité de constructions présentes, l'éloignement des constructions entre elles, l'attachement et les coutumes des villages et hameaux traditionnels et la structure de l'urbanisation présente.

Quantitativement, toute entité présentant plus de 15 constructions principales situées à moins de 50 mètres entre elles peuvent être considérées comme zone urbaine.

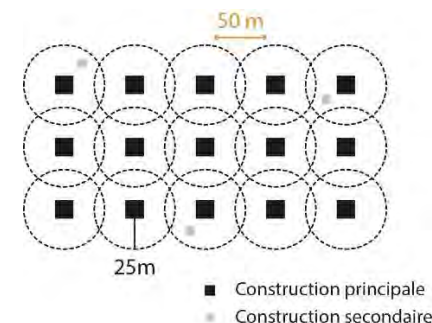


Figure 5 : Principe de continuité urbaine

Qualitativement et afin de « ne pas engager le développement de formes urbaines concourant à la linéarité des tissus urbains ou au mitage du territoire » [Orientation 3.7], les zones urbanisées présentant une structure linéaire n'ont pas été retenues dans les zones urbaines.

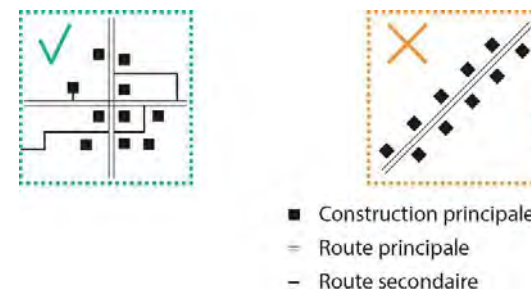


Figure 6 : Principe de forme urbaine

Il en est de même pour les hameaux ne présentant aucune trace, actuelle ou récente, de lieu de vie commun et générateur d'une appartenance ou identité spécifique.

Dans la volonté de « limiter les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles » [Orientation 12.1] et notamment dans la « compatibilité des usages et des formes de l'urbanisation limitrophes de l'agriculture », quelques zones urbaines préalablement identifiées ont fait l'objet d'un déclassement en cas de recouvrement partiel, ou total, d'un principe de réciprocité en matière de distances d'éloignement à l'égard de bâtiments agricoles.

À titre exceptionnel, chaque commune du territoire dispose d'une zone urbaine, même si les critères présentés ci-dessus ne sont pas observés.

La délimitation des zones urbaines tient également compte des équipements, services ou aménagements non bâtis constituant un élément assimilé à une urbanisation. En cas de présence d'un tel élément en bordure d'une zone urbaine, l'élément est pris en compte, mais ne constitue pas une continuité d'urbanisation.

Les zones urbaines spécifiques à vocation économique

À titre dérogatoire, des zones urbaines « spécifiques » sont identifiées pour « proposer une offre foncière pour l'accueil des entreprises à différentes échelles du territoire » [Orientation 11.1 du PADD].

La délimitation de ces espaces s'appuie sur les espaces d'activité économique listés dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021.

Communes soumises à la Loi 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, de 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.

À ce titre, le Schéma de Cohérence Territoriale définit les espaces suivants :

- Les villes et bourgs sont considérés comme agglomération ;
- Les secteurs d'au moins 40 constructions à usage d'habitation densément groupées, structurées autour de voies publiques, sont considérés comme villages. Dans ce cadre, les critères exposés pour les « communes non soumises à la Loi Littoral » s'appliquent, à l'exception du nombre de constructions ;
- Les secteurs à vocation économique de plus de 7 hectares, où l'emprise des bâtiments d'activité et des aménagements qui leur sont liés (voirie, espaces de stationnement et de stockage, bassins de rétention, ...) couvre au moins 60% de la zone, sont considérés comme villages ;
- Les secteurs composés d'au moins une vingtaine de constructions principales à usage 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, sont considérés comme secteurs déjà urbanisés.

La délimitation de zones urbaines pour les secteurs identifiés ci-dessus reprend les principes présentés pour les « communes non soumises à la Loi Littoral ».

En complément, les coupures à l'urbanisation nommées dans le Schéma de Cohérence Territoriale, conformément à l'article L.121-22 du Code de l'urbanisme et les espaces

remarquables terrestres définis par l'article L.121-23 constituent une rupture quant à la délimitation des zones urbaines.



Carte 3 : Les communes soumises à la Loi Littoral et les espaces urbains identifiés

Sous-zonages des zones urbaines

Pour une meilleure prise en compte des enjeux et une adaptation des dispositions réglementaires au contexte local, 43 sous-zonages sont définis :

11 sous-zonages spécifiques aux zones urbanisées permettent de prendre en compte la vocation du site et l'ambiance urbaine qui domine.

Les zones générales

Uha : Zone de centre-ville historique regroupant une mixité de fonctions importante (commerces, habitat, équipements, services, ...) au sein d'un tissu dense et d'une architecture imposante et marquée.

Uhb : Zone de centre-bourg ou faubourg regroupant une mixité de fonctions notable (commerces, habitat, équipements, services, ...) au sein d'un tissu dense et d'une architecture traditionnelle.

Uhc : Zone urbaine uni-fonctionnelle (habitat) correspondant principalement à l'extension urbaine des années d'après-guerre et pouvant être apparentée au style architectural dit « néo-breton » ou assimilé.

Uhd : Zone urbaine uni-fonctionnelle (habitat) correspondant principalement à l'extension urbaine récente et pouvant être apparentée à l'habitat pavillonnaire.

Uhe : Zone urbaine pouvant être multi ou uni-fonctionnelle composée d'immeubles collectifs et individuels denses et structurant l'espace public.

Uhf : Hameau ancien intégré au fil de l'eau à la zone urbaine. La zone est principalement composée de corps-de-ferme pouvant avoir fait l'objet de mutation et/ou de modifications.

Les zones d'équipement

Ue : Zone urbaine à vocation principale d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ut : Zone urbaine à vocation principale de tourisme.

Les zones économiques

Uj : Zone commerciale périphérique ou zone d'activité économique isolées en zone urbaine nécessitant l'adaptation de dispositions réglementaires pour assurer son bon fonctionnement.

Uyp : Zone d'activité économique de proximité essentiellement à vocation artisanale à la zone de chalandise locale.

Uyi : Zone d'activité économique intermédiaire accueillant majoritairement les artisans ou petites entreprises industrielles à la zone de chalandise intercommunale ou régionale.

Uyk : Zone d'activité économique majeure destinée à accueillir des entreprises au fort besoin de foncier.

Les zones Uha



Figure 7 : Tissu urbain type de la zone Uha

Les zones Uha délimitent les centres-villes historiques.

Ces entités sont majoritairement composées d'éléments architecturaux hétéroclites apparus au fil des siècles. Les bâtiments sont souvent imposants de par leur taille (R+2+C), leur implantation (alignement à l'espace public) ou les richesses architecturales (ornements, balcons, ouvertures, ...).

Outre l'habitat, les zones Uha ont vocation à accueillir l'ensemble des commerces, services et équipements indispensables au bon fonctionnement de la ville, notamment en rez-de-chaussée.

Le peu d'espaces libres privatifs crée une nécessité pour les espaces publics de répondre aux besoins de la population (stationnement, lieux de déambulation, lieux de respirations, ...).

L'enjeu principal est de maintenir l'attractivité de ces zones historiques, pouvant être délaissées au profit d'aménagements moins contraints en périphérie, tout en préservant la qualité urbaine de ces espaces.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :

- Favoriser l'implantation en alignement des voies et emprises ouvertes au public ;
- Favoriser l'implantation en mitoyenneté, lorsqu'elle existe, sur les limites séparatives, tout en préservant l'intimité de chacun ;
- Ne pas contraindre les hauteurs de construction sur les volumes principaux ;
- Permettre une agilité sur le choix des matériaux de clôture en limite séparative, peu visible depuis l'espace public ;
- Conserver une ouverture des éléments privés sur l'espace public en obligeant la mise en place de dispositifs à claire-voie pour les éléments de clôture en plastique ou métalliques, mais aussi en recherchant une ouverture visuelle de la construction au niveau des rez-de-chaussée entre l'espace public et le cœur d'îlot.

Les zones Uha recouvrent 82,62 hectares, soit 0,07% du territoire.

Les zones Uhb

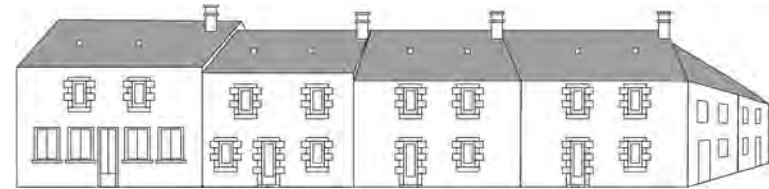


Figure 8 : Tissu urbain type de la zone Uhb

Les zones Uhb délimitent les centres-bourgs traditionnels ou les faubourgs.

Ces secteurs présentent une architecture plutôt homogène avec une implantation du bâti en alignement par rapport à la voie publique et en mitoyenneté. Les volumes qui composent le tissu Uhb confortent ce sentiment d'homogénéité avec des constructions majoritairement en R+1+C.

À l'instar des zones Uha, les zones Uhb ont vocation à accueillir l'ensemble des commerces, services et équipements indispensables au bon fonctionnement de la ville, notamment en rez-de-chaussée, malgré le fait que la délimitation entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs soit moins marquée que dans le précédent tissu urbain.

La problématique d'accès aux espaces privatifs, généralement situés à l'arrière du bâti par rapport à la voie, crée un besoin au niveau de l'espace public en termes de stationnement.

L'enjeu principal est de maintenir l'attractivité de ces zones traditionnelles pouvant être délaissées au profit d'aménagements moins contraints en périphérie.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :

- Favoriser l'implantation en alignement des voies et emprises ouvertes au public ;
- Favoriser l'implantation en mitoyenneté, lorsqu'elle existe, sur les limites séparatives, tout en préservant l'intimité de chacun ;
- Ne pas contraindre les hauteurs de constructions sur les volumes principaux ;
- Permettre une agilité sur le choix des matériaux de clôture en limite séparative, peu visible depuis l'espace public ;
- Conserver une ouverture des éléments privés sur l'espace public en obligeant la mise en place de dispositifs à claire-voie pour les éléments de clôture en plastique ou métalliques.

Les zones Uhb recouvrent 278,65 hectares, soit 0,25% du territoire.

Les zones Uhc



Figure 9 : Tissu urbain type de la zone Uhc

Les zones Uhc délimitent les extensions urbaines apparues après-guerre, pouvant être assimilées au style dit « néo-breton » ou autre.

Apparentées à la première période d'étalement urbain, les séquences de zone Uhc sont généralement étendues sur le territoire qu'elles occupent. Les éléments qui composent ce tissu sont très homogènes avec une implantation des constructions au centre de la parcelle et un volume somme toute modeste composé de trois niveaux, dont le premier peut-être semi-enterré.

Les secteurs Uhc sont des espaces essentiellement uni-fonctionnels (habitat).

Les espaces libres privatifs sont suffisants pour répondre à l'ensemble des besoins des habitants avec une occupation des constructions faible, entre 5 et 20% de l'unité foncière.

L'enjeu principal est l'optimisation de ces espaces, tout en préservant l'ambiance et le cadre de vie offerts aux habitants.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :

- Conserver le recul des constructions, que ce soit par rapport aux espaces publics ou aux limites séparatives, afin de préserver l'ambiance générale ;
- Permettre une simplification des règles d'implantation en second rideau de construction par rapport à la voie ;
- Conditionner la hauteur des constructions à un volume correspondant à trois niveaux de construction, au vu de la topographie des sites.

Les zones Uhc recouvrent 695,64 hectares, soit 0,62% du territoire.

Les zones Uhd



Figure 10 : Tissu urbain type de la zone Uhd

Les zones Uhd délimitent l'urbanisation la plus récente, dite pavillonnaire.

Reprenant les codes des aménagements de la zone Uhc (implantation au centre de la parcelle, espace libre privatif important, ...), la zone Uhd diffère de cette dernière par ses volumes (plain-pied ou R+C) et le traitement des toitures, laissant plus de place aux toitures mono-pentes ou plates.

Les secteurs Uhd sont des espaces essentiellement uni-fonctionnels (habitat). Toutefois, une extension ou une annexe peuvent être dédiées à l'activité professionnelle de l'occupant.

Les espaces libres privatifs sont suffisants pour répondre à l'ensemble des besoins des habitants avec une occupation des constructions très faible, entre 3 et 10% de l'unité foncière.

L'enjeu principal est l'optimisation de ces espaces récemment acquis, tout en prenant en compte le besoin perpétuel d'adaptation du bâti selon l'évolution des habitants (constructions d'annexes, extensions, ...) et les méthodes de construction.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :

- Conserver le recul des constructions, que ce soit par rapport aux espaces publics ou aux limites séparatives, tout en permettant quelques dérogations pour les extensions et annexes ;
- Permettre une simplification des règles d'implantation en second rideau de construction par rapport à la voie ;
- Conditionner la hauteur des constructions à un volume correspondant à deux niveaux de construction.

Les zones Uhd recouvrent 1294,01 hectares, soit 1,15% du territoire.

Les zones Uhe

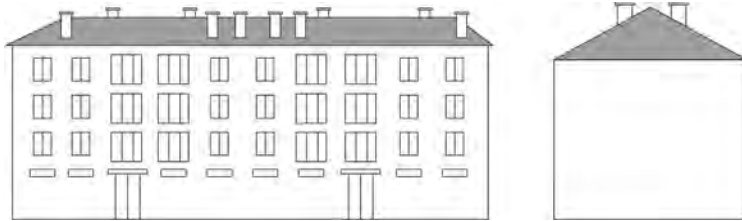


Figure 11 : Tissu urbain type de la zone Uhe

Les zones Uhe délimitent les constructions d'ampleur, assimilées aux immeubles collectifs.

Plus spécifiquement, les secteurs Uhe sont globalement de grandes emprises publiques dédiées à l'accueil d'immeubles collectifs (supérieur à R+4) pour répondre aux besoins de la population. L'implantation des bâtiments peut être en bordure d'espaces ouverts au public ou en retrait. Ces possibilités conditionnent les éléments d'accroche à l'espace public. En effet, dans le premier cas, la construction fait office d'accroche par rapport à l'espace public et participe à sa structuration, dans le second l'accroche est réalisée, avec plus ou moins de réussite, au niveau du traitement des espaces communs, notamment de stationnement.

L'enjeu principal est l'intégration des bâtiments composant la zone Uhe dans les tissus proches.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :

- Prendre en compte la hauteur des bâtiments pour conditionner l'implantation de la future construction, dans la volonté de respecter une proportionnalité architecturale ;
- Ne pas créer de corridor visuel depuis l'espace public en imposant des ouvertures visuelles ;
- Conditionner la hauteur des constructions à six niveaux de construction correspondant à la plus haute construction présente sur le territoire ;
- Favoriser les percées visuelles en limitant la hauteur des clôtures.

Les zones Uhe recouvrent 49,13 hectares, soit 0,04% du territoire.

Les zones Uhf



Figure 12 : Tissu urbain type de la zone Uhf

Les zones Uhf délimitent les hameaux et corps-de-ferme anciens intégrés au fil de l'eau à la zone urbaine.

L'implantation des constructions composant le tissu Uhf est généralement libre et structurée non plus autour de l'espace public mais autour d'une cour intérieure. Elles sont principalement composées d'un volume principal dominant (R+1+C) et de nombreuses extensions ou annexes plus modestes (R+C).

Les secteurs Uhf sont des espaces essentiellement uni-fonctionnels (habitat).

Les espaces libres privés, délimités principalement par des haies végétalisées, sont suffisants pour répondre à l'ensemble des besoins des habitants avec une occupation des constructions faible, entre 10 et 25% de l'unité foncière.

L'enjeu principal est de conserver la qualité architecturale de ces espaces au vu de la pression urbaine et des différentes mutations et évolutions de bâti.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :

- Permettre une implantation libre sur la parcelle, sans que celle-ci soit trop éloignée de la voie, ou de l'emprise ouverte au public ;
- Conditionner la hauteur des constructions à un volume correspondant à deux niveaux de construction, estimant que les volumes principaux plus grands existent ;
- Promouvoir un traitement qualitatif des clôtures en limitant l'usage de matériaux transformés et en favorisant l'usage de matériaux naturels (végétalisation, pierre, terre, ...).

Les zones Uhf recouvrent 509,83 hectares, soit 0,45% du territoire.

Les zones Ue

Les zones Ue délimitent les secteurs dédiés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Cette zone correspond plus particulièrement aux activités liées au sport, à l'éducation ou à la pratique de loisirs. Les secteurs Ue regroupent également certains secteurs d'hébergement collectif.

En dehors de la vocation de l'espace, peu d'éléments architecturaux permettent de définir communément les constructions existantes sur les zones Ue.

L'enjeu principal est de permettre l'évolution des bâtiments existants pour s'adapter aux nouveaux besoins de la population, mais aussi de pouvoir étoffer l'offre de services publics en vue des évolutions démographiques projetées.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :

- 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 ;
- Reconnaître la possibilité de projets d'envergure en permettant de grands volumes de constructions (15 mètres) ;
- Promouvoir la mise en place de clôtures franchissables pour la petite faune.

Les zones Ue recouvrent 400,54 hectares, soit 0,36% du territoire.

Les zones Ut

Les zones Ut délimitent les secteurs dédiés aux hébergements touristiques situés dans l'espace urbain. Cette zone correspond plus particulièrement aux campings.

En dehors de la vocation de l'espace, peu d'éléments architecturaux permettent de définir communément les constructions existantes sur les zones Ut.

L'enjeu principal est de permettre l'évolution des bâtiments existants pour s'adapter aux nouveaux besoins.

Les zones Ut recouvrent 15,08 hectares, soit 0,01% du territoire.

ZONAGE	SURFACE (ha)	SURFACE (%)
Uh	2909,88	2,59
Uha	82,62	0,07
Uhb	278,65	0,25
Uhc	695,64	0,62
Uhd	1294,01	1,15
Uhe	49,13	0,04
Uhf	509,83	0,45
Ue	400,54	0,36
Ut	15,08	0,01

Tableau 9 : Bilan des surfaces – Zones Uh, Ue et Ut

Les zones Uj

Les zones Uj délimitent les secteurs pouvant accueillir des activités commerciales ou artisanales en zone urbaine. À ce titre, le règlement prévoit l'intégration des espaces de développement commercial de périphérie identifiés dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp aux secteurs Uj.

Les espaces de développement commercial de périphérie

■ Zone ayant vocation à se densifier

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

■ Zone ayant vocation à s'étendre

Pôle urbain de Guingamp

10. Zone de Saint-Loup

Pôle urbain de Paimpol

11. Zone de Kerpuns Malabry

Tableau 10 : Les espaces de développement commercial de périphérie - Document d'Orientations et d'Objectifs du 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.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :

- 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 ;
- Reconnaître la possibilité de projets imposants, en permettant l'aménagement de volumes importants (12 mètres) ;
- Garantir la sécurité des activités, tout en préservant l'intégration paysagère des aménagements dans le tissu urbain.

Les zones Uj recouvrent 122,18 hectares, soit 0,11% du territoire.

Les zones Uyp

Les zones Uyp délimitent les secteurs destinés à accueillir les activités professionnelles et les services publics requérant des disponibilités foncières afin de répondre à l'ensemble de leurs contraintes (livraison, entreposage, distance par rapport aux quartiers résidentiels, ...).

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.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :

- 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 ;
- Reconnaître la possibilité de projets imposants, en permettant l'aménagement de volumes importants (12 mètres) ;
- Garantir la sécurité des activités, tout en préservant l'intégration paysagère des aménagements dans le tissu urbain.

Les zones Uyp recouvrent 40,37 hectares, soit 0,04% du territoire.

Les zones Uyi

Les zones Uyi délimitent les secteurs destinés à accueillir essentiellement des entreprises artisanales et petites entreprises industrielles compte-tenu des besoins en termes de foncier et de proximité des voies de grande et de moyenne circulation.

L'enjeu principal est l'installation et le développement d'activités confrontées à des difficultés d'implantation au vu des besoins fonciers importants.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :

- 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 ;
- Reconnaître la possibilité de projets d'envergure en permettant de grands volumes de constructions (15 mètres) ;
- Garantir la sécurité des activités, tout en préservant l'intégration paysagère des aménagements dans le tissu urbain.

Les zones Uyi recouvrent 148,79 hectares, soit 0,13% du territoire.

Les zones Uyk

Les zones Uyk délimitent les secteurs destinés à accepter les grandes entreprises et industries du territoire, très consommatrices d'espaces.

L'enjeu principal est d'offrir de grandes parcelles aux entreprises et industries pour de nouvelles implantations ou extensions des activités existantes.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :

- 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 ;
- Reconnaître la possibilité de projets d'envergure en permettant de grands volumes de constructions (15 mètres) ;
- Garantir la sécurité des activités, tout en préservant l'intégration paysagère des aménagements dans le tissu urbain.

Les zones Uyk recouvrent 231,13 hectares, soit 0,21% du territoire.

ZONAGE	SURFACE (ha)	SURFACE (%)
Uj	122,18	0,11
Uy	420,29	0,37
Uyp	40,37	0,04
Uyi	148,79	0,13
Uyk	231,13	0,20

Tableau 11 : Bilan des surfaces – Zones Uj et Uy

ZONAGE	SURFACE (ha)	SURFACE (%)
U	3852,89	3,43
Uh	2909,88	2,59
Ue	400,54	0,36
Ut	15,08	0,36
Uj	122,18	0,11
Uy	420,29	0,37

Tableau 12 : Bilan des surfaces – Zones U

Ainsi, le présent document identifie 3,43% de zone urbaine. Ce classement est à mettre en parallèle avec les 10,8% du territoire identifié comme espace urbanisé au Mode d'Occupation du Sol en 2018, un différentiel notable de plus de 7%, caractéristique du maillage historique de notre région. Afin de permettre l'évolution des bâtiments situés en-dehors des zones urbaines, des dispositions spécifiques sont prévues dans le cadre du règlement des zones naturelles et agricoles présentées ci-après.

b. Délimitation des zones à urbaniser, « AU »

Au titre de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, le document identifie les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Conformément à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, sur les communes soumises à la Loi Littoral, l'extension de l'urbanisation se réalise uniquement en continuité avec les agglomérations et villages existants, identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur.

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le document analyse la consommation d'espaces, la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Programmation des extensions à vocation résidentielle

Projection démographique

Au vu des projections démographiques (Omphale, ...) et des évolutions des modes de vie, Guingamp-Paimpol Agglomération projette d'accueillir 2500 habitants supplémentaires à l'horizon 2033, soit une croissance démographique de 0,3% par an.

Cette projection tient compte des recensements récents, notamment de la légère baisse enregistrée au cours des dix dernières années, mais aussi de la croissance record au début du millénaire à hauteur de 0,6% habitant par an.

La perspective optimiste des acteurs du territoire se base sur un scénario probable où le solde naturel légèrement en déclin se stabilise, mais où un regain d'attractivité important au niveau du solde migratoire, lié aux évolutions des facteurs externes, est enregistré.

Évaluation des besoins en logements

Dans un premier temps, il convient d'estimer le nombre de nouvelles résidences principales à planifier dans les dix prochaines années pour maintenir la population en place. En effet, la dégradation de l'habitat et l'évolution de la composition des ménages (diminution du nombre d'enfants par ménage, séparation, célibat, veuvage, ...) engendrent un besoin de nouvelles résidences afin de satisfaire la population aujourd'hui sur le territoire. Les projections du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp s'accordent pour évaluer ce besoin à plus de 190 nouvelles résidences par an.

Dans un second temps, il convient d'estimer l'offre de logements nécessaire pour accueillir les nouveaux ménages en vue de la croissance démographique projetée. À raison d'une croissance à 0,3% par an, 125 nouvelles résidences par an sont nécessaires pour répondre à la migration des populations vers notre territoire.

En complément, les données sur la dynamique des résidences secondaires sur le territoire n'étant pas stabilisées, il convient de fixer un objectif de maintien de l'offre actuelle en estimant le besoin de nouvelles résidences secondaires à 18 par an.

Guingamp-Paimpol Agglomération se doit de programmer la mise sur le marché de 333 nouvelles résidences par an pour répondre à l'ensemble des demandes pouvant émaner lors des prochaines années [Orientation 16.1].

Analyse du potentiel mobilisable

Suite à cette analyse, il convient d'évaluer le nombre de nouvelles résidences pouvant être produites au sein des enveloppes urbaines, ou des espaces déjà urbanisés, afin de lutter contre la consommation foncière et l'étalement urbain.

Conscient du taux élevé de logements vacants sur le territoire, l'agglomération a pour objectif de « réinvestir le cadre bâti à travers une intervention forte sur les logements vacants et la requalification des quartiers anciens » [Orientation 18.10]. De ce fait, le document projette « d'intégrer, dans les objectifs de production de logements, l'ambition de reconquête de 15% du parc de logements vacants existants sur 6 ans, soit 22% des logements vacants à remettre sur le marché en 10 ans » [Orientation 23.2]. Cet objectif est adapté à la situation de chaque commune [Orientation 23.3], pour une estimation de 120 logements vacants à remettre sur le marché par an.

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 jardins », 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 satisfaisant dans les premières années. L'idée et les possibilités doivent être connues et faire l'objet de questionnements au sein des foyers avant de franchir le pas. Dans ce cadre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal estime une mobilisation de ce potentiel à hauteur de 5% des capacités totales pour les dix prochaines années [Orientation 18.7]. Il en est de même avec les espaces considérés comme urbanisés, mais non bâtis, désignés comme « dents creuses ». Toutefois, les dents creuses semblent plus aisément mobilisables,

l'objectif est alors revu à la hausse à hauteur de 50% [Orientation 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.

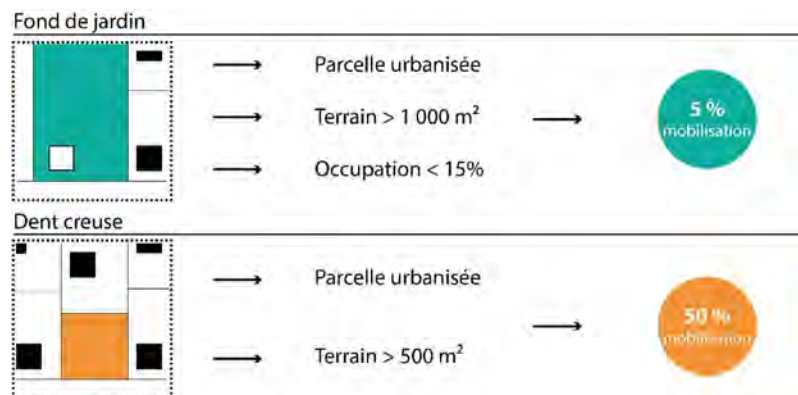


Figure 13 : Principe de potentiel mobilisable retenu

En complément, un inventaire collaboratif ouvert à l'ensemble de la population a permis d'identifier le nombre de projets de changement de destination pouvant être réalisés au cours de la durée de vie du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. 151 bâtiments ont été retenus dans cette étude. Il convient alors d'intégrer ce travail dans le décompte des potentiels mobilisables avant la programmation d'une extension de l'urbanisation. Ainsi, 15 nouvelles résidences par an peuvent être réalisées sans engendrer de la consommation foncière, du moins sans artificialisation supplémentaire d'une terre agricole ou naturelle.

Il s'agit de près de 225 créations de nouvelles résidences par an qui sont fléchées dans les espaces déjà urbanisés. Ainsi, Guingamp-Paimpol Agglomération met en œuvre sa volonté de « promouvoir de manière prioritaire la densification des enveloppes urbaines existantes » [Orientation 3.4], avec plus de 65% du besoin en logements en renouvellement.

Planification des secteurs à urbaniser

En lien avec l'analyse du potentiel foncier existant, il convient de programmer la réalisation d'environ 110 nouvelles résidences en extension urbaine, soit 35% du besoin en termes de logements.

Conformément au Programme Local de l'Habitat et aux orientations d'aménagement affichées dans ce document, il convient dans un premier temps de « planifier, pour chaque commune, le nombre de constructions en fonction de l'armature urbaine, l'offre de services et équipements, de transport, de professions de santé [...] » [Orientation 16.2]. Ainsi, la programmation d'opérations de nouveaux logements ou de réhabilitations prend en

compte la nécessité de proximité entre lieux de vie et lieux d'habitat, notamment dans la projection d'un vieillissement de la population [Orientation 25.2].

Toutefois, cette volonté de répartition des nouveaux arrivants ne doit pas entraver la capacité d'accueil de chacune de nos communes [Orientation 16.3]. Il convient ainsi de programmer pour chacune de nos communes une opération d'ensemble cohérente, que ce soit en renouvellement urbain ou en extension selon leurs capacités.

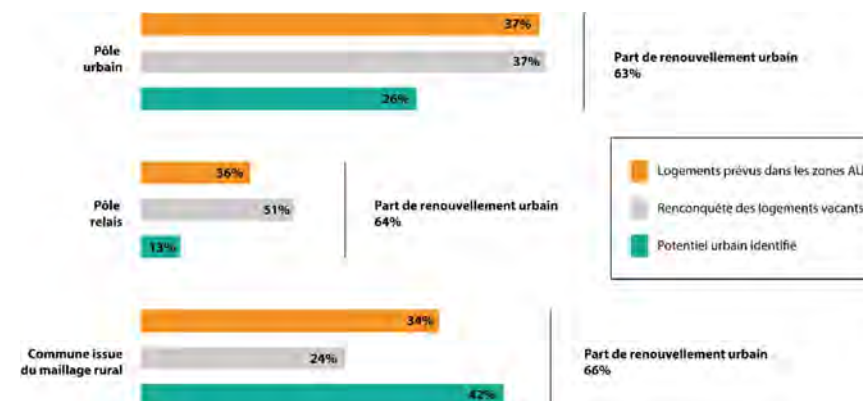


Figure 14 : Répartition de la part d'extension et de renouvellement urbain selon l'armature urbaine

À noter que la méthodologie choisie pour délimiter les zones urbaines ne favorise pas l'identification de potentiel mobilisable dans les communes issues du maillage rural.

Dans les zones à urbaniser, les orientations d'aménagement prennent en compte l'acceptabilité et l'insertion dans le tissu environnant. Une adaptation de la densité selon l'environnement [Orientation 22.1], amène à différencier les densités moyennes adéquates pour les pôles urbains (25 logements par hectare), pour les pôles relais (20 logements par hectare) à celles des communes issues du maillage rural (12 logements par hectare) [Orientation 18.3].



Figure 15 : Répartition des logements et densité dans les secteurs d'AU selon l'armature urbaine

La programmation des zones à urbaniser tient également compte des opérations et études lancées au cours des années où les documents d'urbanisme locaux étaient en vigueur. Ainsi, l'ensemble des opérations, notamment dans les pôles urbains, ne respecte pas de manière précise les objectifs de densité (voir détails dans la justification des OAP, ci-après). Fort de ce constat, les nouvelles opérations sont amenées à compenser les opérations et études en cours avant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Programmation des extensions à vocation économique

Inscrit dans la volonté de mettre en place une stratégie économique accompagnant les évolutions démographiques [Orientation 11.6], le document planifie l'ouverture à l'urbanisation de près de 50 hectares à vocation économique à proximité des zones urbaines ou des zones économiques référencées [Orientation 11.5].

La capacité d'accueil existante au sein des zones économiques est variable selon la nature des zones d'activité. Selon sa superficie, un terrain non bâti, situé au sein d'une zone d'activité, peut être considéré comme potentiel mobilisable, ou non, s'il s'agit d'une zone de proximité ou d'une zone majeure.

L'analyse des potentiels économiques sur le territoire démontre l'intérêt pour l'agglomération de renforcer les zones d'activité majeures à vocation industrielle [Orientation 11.1] et de restructurer les zones dites intermédiaires ou de proximité [Orientation 11.2]. De ce fait la programmation des zones à urbaniser à proximité des zones d'activité majeures est nettement supérieure aux autres terrains identifiés.

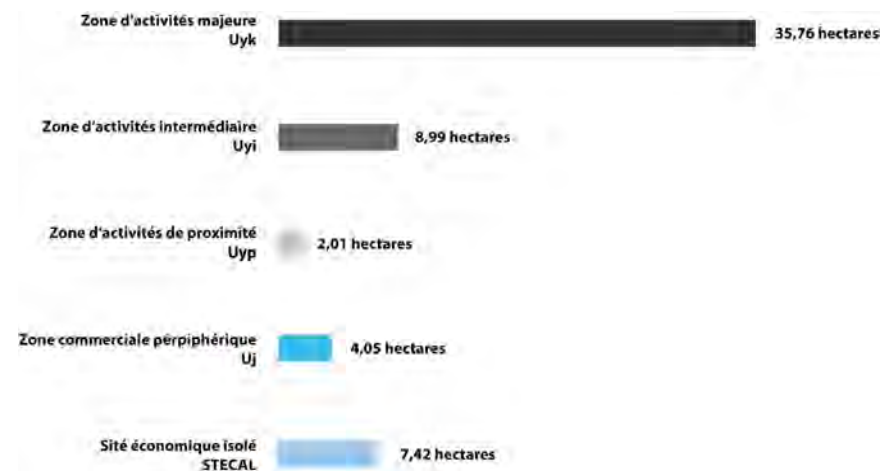


Figure 16 : Superficie des extensions programmées selon la typologie de la zone économique

Programmation des extensions à vocation d'équipement

Le maintien des équipements et services de proximité est un fer de lance pour répondre aux besoins quotidiens des habitants actuels et futurs [Orientation 18.11]. Pour ce faire, au vu des projections démographiques, il convient de recenser les projets du territoire et, le cas échéant, identifier les secteurs à ouvrir à l'urbanisation pour permettre leur réalisation.

Cette analyse conduit à programmer près de 17,84 hectares à ouvrir à l'urbanisation pour accueillir les projets d'équipements des dix prochaines années.

Nomenclature des zones à urbaniser

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, « lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le cas échéant, et le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation ». Les zones sont alors inscrites en zone 1AU.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone. Les zones concernées sont répertoriées en zone 2AU.

Justification des zones par zonage

Chaque secteur classé en 1AU ou 2AU dans le cadre du document fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Conformément à l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme, cité en introduction. Les Orientations et d'Aménagement et de Programmation sont justifiées au vu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

ZONAGE	SURFACE (ha)	SURFACE (%)
Zone à vocation résidentielle		
1AUh	56,49	0,05
2AUh	20,42	0,02
Zone à vocation économique		
1AUy	22,50	0,02
1AUj	2,97	0,00
1AUyp	2,01	0,00
1AUyi	5,55	0,00
1AUyk	11,97	0,01
2AUy	28,31	0,03
2AUj	1,08	0,00
2AUyp	0,00	0,00
2AUyi	3,44	0,00
2AUyk	23,79	0,02
Zone à vocation d'équipement		
1AUe	10,69	0,01
2AUe	7,15	0,01

Tableau 13 : Bilan des surfaces – Zones 1AU et 2AU

c. Délimitation des zones naturelles, « N »

Au titre de l'article R.151-24, les secteurs considérés comme naturels ou forestiers sont désignés zones « N ». À ce titre, peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Zone « N » générale

Hors spécificités détaillées ci-après, les zones naturelles et forestières sont identifiées à l'aide d'un croisement de bases de données (Espace Naturel Remarquable, Espace Naturel Sensible, ...), d'interprétations de photos aériennes et de vérifications sur le terrain. Cette observation du territoire effectuée à l'aide de l'outil MOS se base sur un état « 2018 » du territoire.

Au-delà du recoupement effectué au MOS 2018, les zones naturelles recouvrent les corridors écologiques basés sur l'analyse des trames (bleues, vertes et noires) et sous-trames (réseau hydraulique, zones humides, milieux littoraux, boisements, landes et tourbières et bocage) identifiées dans le Schéma de Cohérence Territoriale et de l'État Initial de l'Environnement du présent document. Cette identification permet de renforcer l'intégration de la biodiversité par la prise en compte de la nature pouvant être décrite comme ordinaire [Orientation 2.11].

L'enjeu principal est de valoriser les sites par le développement des spécificités écologiques, floristiques et faunistiques du territoire, tout en permettant l'exploitation, agricole ou forestière, raisonnée des sols si besoin.

De ce fait, le règlement conditionne les constructions, installations, extensions ou annexes aux habitations, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.

Afin de respecter le tissu environnant, chaque projet au sein d'une zone naturelle doit justifier d'une intégration cohérente que ce soit en termes de hauteur de construction, ou d'implantation. Au vu de la diversité de projets et de leurs spécificités, seuls les projets à vocation résidentielle doivent respecter une hauteur maximale de construction fixée à 2 niveaux. Tout autre projet sera analysé au cas par cas selon les caractéristiques du milieu.

À noter que chaque projet a pour responsabilité de garantir la continuité écologique des espaces naturels. Ainsi, toute clôture réalisée doit prévoir un passage pour la petite faune et privilégier les matériaux naturels.

Par dérogation, les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur, notamment économique ou à l'ouverture au public de l'espace sont autorisés en zone naturelle sous réserve de garantir la possibilité d'un retour à l'état naturel si nécessaire. Par association, les aménagements légers liés au bien-être animal sont admis, toujours en garantissant le retour à l'état naturel du site.

Les zones N recouvrent 16 400,20 hectares, soit 14,61% du territoire terrestre.

Zones spécifiques

Au-delà des secteurs naturels ou forestiers identifiés dans le cadre général, dits zones « N », certains secteurs spécifiques sont précisés. La spécialisation des secteurs découle d'une volonté de protection d'un milieu particulier ou d'une adaptation à l'occupation de l'espace, au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Les zones spécifiques liées à la protection du milieu

Les zones Na

Les zones Na délimitent les secteurs naturels à forts enjeux naturels.

En-dehors des zones Nr, liées à un niveau de protection spécifique de la Loi Littoral, les zones Na sont identifiées par le biais d'un croisement de données recoupant les sites Natura 2000, les Espaces Naturels Remarquables (ENR), les Espaces Naturels Sensibles (ENS), les sites du Conservatoire du Littoral, les Espaces Proches du Rivage (EPR) et une occupation « naturelle » du sol.

En cas de forts enjeux environnementaux identifiés, les secteurs où une culture agricole est reconnue, sont classés en zone « An » (voir ci-après).

L'enjeu principal est de limiter l'impact préjudiciable d'une urbanisation sur ces milieux, tout en permettant les installations et les aménagements nécessaires pour la préservation et la découverte des secteurs.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de limiter la constructibilité du milieu aux aménagements légers permettant un retour à l'état naturel en cas de besoin.

Les zones Na recouvrent 8 771,80 hectares, soit 7,81% du territoire terrestre.

Les zones Nf

Les zones Nf délimitent les secteurs naturels liés aux activités sylvicoles avec une gestion spécifique.

La démarcation des zones Nf se base sur la prise en compte des données du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) et notamment des espaces faisant l'objet d'un Plan Simple de Gestion. Les sites de l'Office National des Forêts (ONF) ont été pris en compte pour analyser les sites.

L'enjeu principal est de permettre l'exploitation forestière d'un milieu tout en le préservant.

De ce fait, le règlement prévoit, au-delà des aménagements légers, de permettre toute installation en lien avec l'exploitation forestière.

À l'instar des zones naturelles générales « N », le règlement permet la réalisation d'extensions limitées ou la création d'une annexe pour les habitations existantes en zone Nf.

Les zones Nf recouvrent 1 478,09 hectares, soit 1,32% du territoire terrestre.

Les zones NI

Les zones NI délimitent les secteurs naturels soumis à la Loi Littoral. Elles correspondent aux zones naturelles des communes de Paimpol, Ploëzal, Ploubazlanec, Plouézec, Plourivo et Quemper-Guézennec. Les zones identifiées permettent de réaliser les mêmes aménagements, installations et constructions que dans les zones naturelles générales « N ».

Toutefois, les annexes doivent être accolées au bâtiment principal vis-à-vis des dispositions réglementaires prévues par la Loi Littoral et sont limitées à 20m².

Les zones NI recouvrent 1 400,53 hectares, soit 1,25% du territoire terrestre.

Les zones Nr

Les zones Nr délimitent les espaces terrestres remarquables identifiés au titre de l'article L.121-23 et R.121-4 du Code de l'urbanisme.

À ce titre, les espaces identifiés par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Côtes-d'Armor le 18 janvier 2018 ont été reportés.

Conformément aux dispositions législatives, le règlement permet uniquement l'installation d'aménagements légers pouvant permettre un retour du site à l'état naturel et des aménagements répondant à l'intérêt général.

Les zones Nr recouvrent 2 829,62 hectares, soit 2,52% du territoire terrestre.

Les zones spécifiques liées à l'espace maritime

La zone Nm

La zone Nm délimite l'espace correspondant au domaine public maritime.

Concernant le territoire, la limite de la zone Nm ne s'étend pas au-delà de douze milles marins à partir du trait de côte. En cas de conflit avec un territoire voisin, la zone est matérialisée à équidistance de la côte voisine.

L'enjeu principal est d'encadrer les aménagements et installations pouvant être réalisés sur le domaine maritime pour le protéger.

De ce fait, le règlement prévoit dans le respect du milieu et du paysage, de permettre toute installation exigeant la proximité immédiate de l'eau et autre aménagement d'intérêt général.

La zone Nm recouvre 22 914,67 hectares, soit 20,41% du territoire (maritime et terrestre).

La zone Nmr

La zone Nmr délimite l'espace correspondant au domaine public maritime remarquable au titre de l'article L.121-23 et R.121-4 du Code de l'urbanisme.

À ce titre, seuls les aménagements légers nécessitant la proximité immédiate de la mer sont admis.

Les zones Nmr recouvrent 2 543,40 hectares, soit 2,27% du territoire (maritime et terrestre).

Les zones spécifiques liées à l'occupation existante de l'espace

Les zones Nc

Les zones Nc délimitent les secteurs naturels pouvant faire l'objet d'aménagements liés à la production d'énergie et/ou au stockage de déchets inertes.

L'enjeu principal est de permettre le développement des déchèteries et le recyclage des anciennes carrières sur le territoire. De ce fait, le règlement prévoit la possibilité d'aménagement d'entrepôts et de locaux techniques en lien avec les affectations permises.

Par dérogation, les installations et travaux en lien avec l'exploitation agricole ne pouvant se développer en zone agricole sont admises.

Les zones Nc recouvrent 239,29 hectares, soit 0,21% du territoire terrestre.

Les zones Ns

Les zones Ns délimitent les secteurs naturels accueillant une activité sportive, éducative ou de loisirs, non bâtis.

L'identification du secteur ne crée pas de dérogation au-delà des dispositions réglementaires prévues dans les zones « N » générales.

L'enjeu principal est uniquement d'officialiser dans le document l'existence des terrains de loisirs au sein d'un secteur urbain, tel que les terrains de football, de golf, les parcours de santé, etc.

Les zones Ns recouvrent 93,81 hectares, soit 0,08% du territoire terrestre.

Les zones Nrs

Les zones Nrs délimitent les secteurs naturels accueillant une activité sportive, éducative ou de loisirs, non bâtis au sein des espaces terrestres remarquables identifiés au titre de l'article L.121-23 et R.121-4 du Code de l'urbanisme.

À ce titre, les espaces identifiés par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Côtes-d'Armor le 18 janvier 2018 ont été reportés.

Conformément aux dispositions législatives, le règlement permet uniquement l'installation d'aménagements légers pouvant permettre un retour du site à l'état naturel et les aménagements répondant à l'intérêt général.

Les zones Nrs recouvrent 7,07 hectares, soit 0,01% du territoire terrestre.

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée en zone naturelle

Au-delà des secteurs naturels identifiés dans le cadre de la protection d'un milieu ou l'identification d'une occupation existante, certains secteurs spécifiques sont identifiés. La spécialisation des secteurs découle d'une volonté de protection d'un milieu particulier ou d'une adaptation à l'occupation de l'espace, au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Les zones Ne

Les zones Ne délimitent les secteurs naturels accueillant une activité sportive, éducative ou de loisirs bâtis.

L'enjeu principal est de permettre le développement modéré des activités liées aux services publics au sein d'espaces naturels.

À l'instar de la zone naturelle générale « N », le règlement des zones Ne prévoit les mêmes conditions d'implantation pour toutes les installations autorisées.

Par dérogation, les aménagements d'équipements ou en lien avec un service public ou d'intérêt général sont admis.

Les zones Ne recouvrent 16,68 hectares, soit 0,01% du territoire terrestre.

ANCIENNE CARRIÈRE - BÉGARD



Classement de l'ancienne carrière de Bégard en zone Ne pour permettre la mise en place de vestiaires (modulaire, structure légère, ...) pour le club de plongée.

Carte 4 : STECAL - Ancienne carrière – Bégard

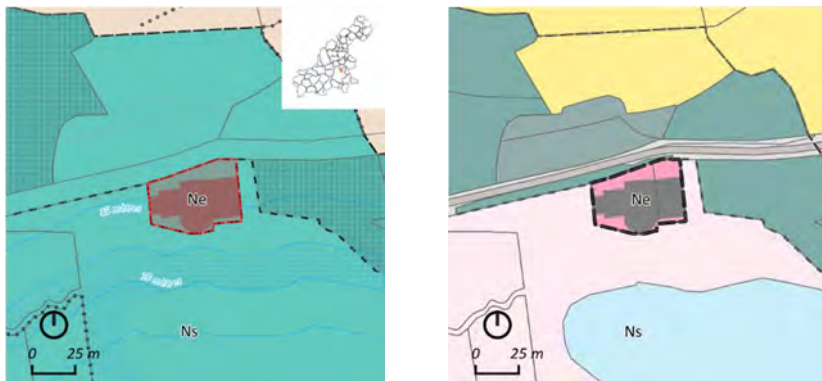
GOLF - BÉGARD



Classement des parcelles bâties ou aménagées comme aire de stationnement du Golf de Bégard en zone Ne pour permettre, le cas échéant, l'évolution des installations ou un développement limité des activités proposées.

Carte 5 : STECAL - Golf – Bégard

SALLE DES FORGES - BOURBRIAC



Classement de la Salle des Forges de Bourbriac en zone Ne pour permettre, le cas échéant, l'évolution limitée du bâtiment.

Carte 6 : STECAL - Salle des Forges – Bourbriac

STATION D'ÉPURATION - GRÂCES



Classement de la Station d'épuration de Grâces en zone Ne pour permettre, le cas échéant, la mise aux normes et l'adaptation de la structure aux nouveaux besoins.

Carte 7 : STECAL - Station d'épuration – Grâces

EMBARCADÈRE DE L'ARCOUEST - PLOUBAZLANEC



Classement des constructions et aménagements existants au niveau de l'embarcadère de l'Arcoouest en zone Ne pour assurer l'accueil du public sur le site.

Carte 8 : STECAL - Embarcadère de l'Arcoouest – Ploubazlanec

PORZ EVEN - PLOUBAZLANEC



Classement du port de Porz Even pour permettre l'évolution des activités nécessitant la proximité immédiate de la mer et admises dans le Domaine Public Maritime.

Carte 9 : STECAL - Porz Even – Ploubazlanec

LYCÉE KERSA LA SALLE - PLOUBAZLANEC



Classement des constructions et aménagements existants au niveau du lycée de Kersa La Salle en zone Ne pour assurer l'accueil du public et la mise aux normes des bâtiments, le cas échéant.

Carte 10 : STECAL - Lycée Kersa La Salle – Ploubazlanec

ÉCOLE SAINTE-ANNE - PLOUISY



Classement des constructions et aménagements existants au niveau de l'école Sainte-Anne en zone Ne pour assurer l'accueil du public et la mise aux normes des bâtiments, le cas échéant.

Carte 11 : STECAL - École Sainte-Anne - Plouisy

ESATCO - PLOUISY



Classement des constructions et aménagements existants au niveau de l'ESATCO pour permettre l'adaptation des bâtiments en lien avec le public accueilli et le développement des activités sur le site pour péreniser l'entreprise.

Carte 12 : STECAL - ESATCO – Plouisy

STATION PONT EZER - PLOUISY



Classement de la Station d'épuration de Pont Ezer en zone Ne pour permettre, le cas échéant, la mise aux normes et l'adaptation de la structure aux nouveaux besoins.

Carte 13 : STECAL - Station Pont Ezer – Plouisy

SERVICE TECHNIQUE – SAINT-ADRIEN



Classement partiel (partie bâtie) du terrain de foot de Saint-Adrien en zone Ne pour permettre le changement d'occupation des locaux et l'extension limitée du bâtiment, si nécessaire.

Carte 14 : STECAL - Service technique - Saint-Adrien

GARE – SQUIFFIEC



Classement de la gare de Squiffiec en zone Ne pour permettre, le cas échéant, le changement d'occupation des locaux ou l'évolution du bâtiment si nécessaire.

Carte 15 : STECAL - Gare - Squiffiec

Les zones Nre

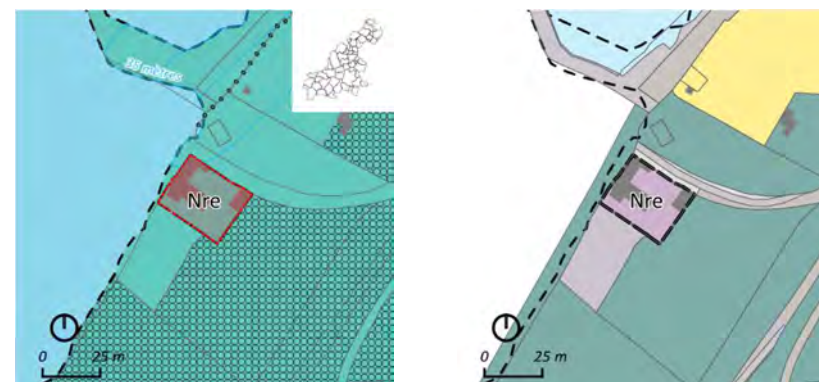
Les zones Nre délimitent les secteurs naturels accueillant une activité sportive, éducative ou de loisirs au sein des espaces terrestres remarquables identifiés au titre de l'article L.121-23 et R.121-4 du Code de l'urbanisme.

À ce titre, les espaces identifiés par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Côtes-d'Armor le 18 janvier 2018 ont été reportés.

Conformément aux dispositions législatives, le règlement permet uniquement l'installation d'aménagements légers pouvant permettre un retour du site à l'état naturel et les aménagements répondant à l'intérêt général.

Les zones Nre recouvrent 0,37 hectares, soit 0,00% du territoire terrestre.

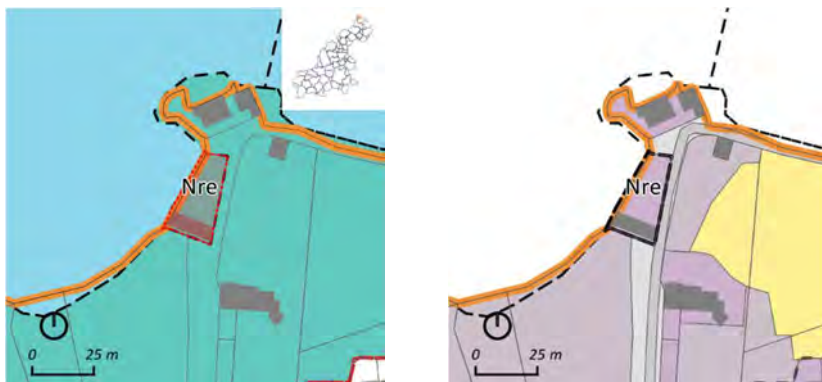
COZ CASTEL - PAIMPOL



Classement de l'École de Glénans de Coz Castel pour permettre l'évolution de l'activité existante si nécessaire tout en respectant les dispositions réglementaires liées à la Loi Littoral.

Carte 16 : STECAL - Coz Castel – Paimpol

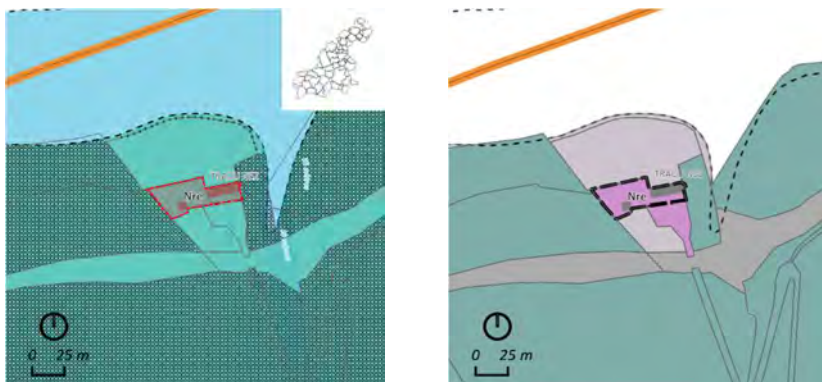
BASE NAUTIQUE - PLOUBAZLANEC



Classement de la base nautique pour permettre l'évolution de l'activité existante si nécessaire tout en respectant les dispositions réglementaires liées à la Loi Littoral.

Carte 17 : STECAL - Base nautique - Ploubazlanec

MAISON DE L'ESTUAIRE - PLOURIVO



Classement de la maison de l'Estuaire pour permettre l'accueil du public suffisant et la découverte du milieu.

Carte 18 : STECAL - Maison de l'Estuaire – Plourivo

Les zones Nt

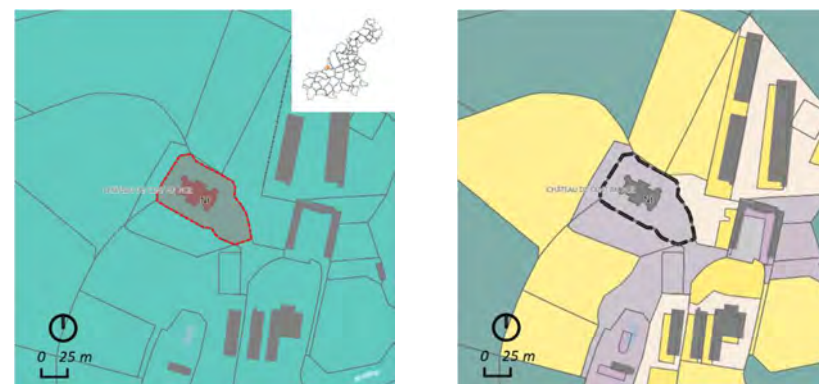
Les zones Nt délimitent les secteurs naturels où subsiste une activité touristique.

À ce titre, les zones Nt peuvent recenser les espaces accueillant des résidences démontables à vocation touristique, les campings et autres activités touristiques.

L'enjeu principal est de permettre le développement contrôlé des activités touristiques, tout en préservant le milieu dans lequel il s'inscrit.

Les zones Nt recouvrent 7,22 hectares, soit 0,01% du territoire terrestre.

CHÂTEAU DE COAT AN NOZ – BELLE-ISLE-EN-TERRE



Classement du Château de Coat-an-Noz pour permettre le développement de l'activité si nécessaire afin de péreniser le patrimoine.

Carte 19 : STECAL - Château de Coat an Noz - Belle-Isle-en-Terre

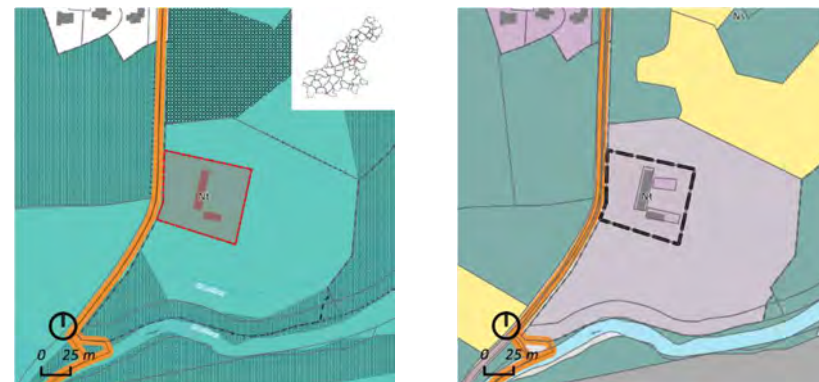
CAMPING – BULAT-PESTIVIEN



Classement du camping de Bulat-Pestivien pour permettre le développement de l'activité, notamment en intégrant les nouvelles offres possibles (tiny house, roulotte, ...).

Carte 20 : STECAL - Camping - Bulat-Pestivien

CHÂTEAU DES SALLES - GUINGAMP



Classement du Château des Salles pour permettre le développement de l'activité si nécessaire afin de pérenniser le patrimoine.

Carte 22 : STECAL - Château des Salles – Guingamp

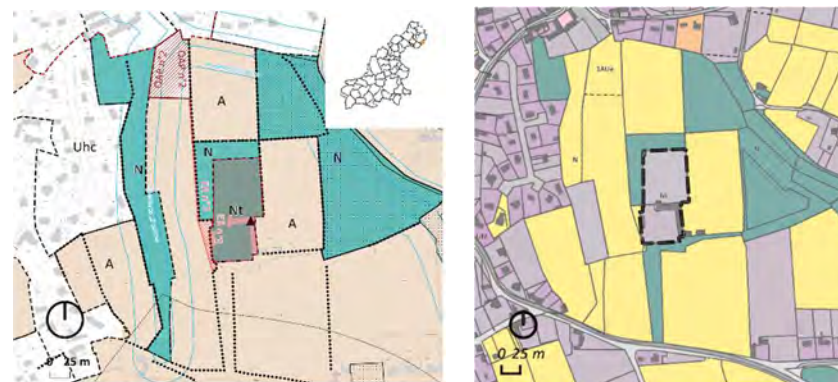
CHÂTEAU DU BOIS DE LA ROCHE - COADOUT



Classement du Château du Bois de la Roche pour permettre le développement de l'activité si nécessaire afin de pérenniser le patrimoine.

Carte 21 : STECAL - Château du Bois de la Roche – Coadout

CHÂTEAU - LANLOUP



Classement du Château de Lanloup pour permettre le développement de l'activité si nécessaire afin de pérenniser le patrimoine.

Carte 23 : STECAL - Château – Lanloup

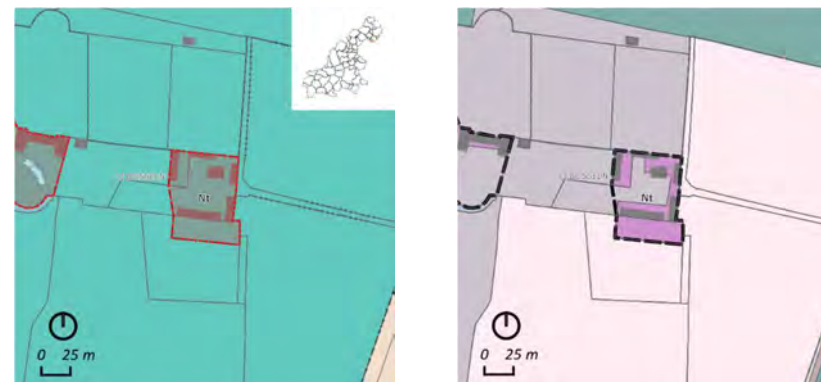
MANOIR DE LA NOË VERTE - LANLOUP



Classement du Manoir de la Noë-Verte pour permettre le développement de l'activité si nécessaire afin de pérenniser le patrimoine.

Carte 24 : STECAL - Manoir de la Noë Verte – Lanloup

CHÂTEAU DE BOISGELIN - PLÉHÉDEL



Classement du Château de Boisgelin pour permettre le développement de l'activité si nécessaire afin de pérenniser le patrimoine.

Carte 26 : STECAL - Château de Boisgelin - Pléhédel

CAMPING DE MILIN KERBRÉ - PABU



Classement du camping de Pabu pour permettre l'adaptation des installations mis à disposition pour l'accueil du public si nécessaire.

Carte 25 : STECAL - Camping de Milin Kerbré – Pabu

PALACRET – SAINT-LAURENT



Classement du site du Palacret pour permettre le développement de l'activité si nécessaire afin de pérenniser le patrimoine et adapter les bâtiments à l'accueil du public.

Carte 27 : STECAL - Palacret - Saint-Laurent

Les zones Ntl

Les zones Ntl délimitent les secteurs naturels où subsiste une activité touristique soumise à la Loi Littoral. Elles correspondent aux zones « Nt » des communes de Paimpol, Plouëzal, Ploubazlanec, Plouézec, Plourivo et Quemper-Guézennec.

Les zones Ntl recouvrent 2,87 hectares, soit 0,00% du territoire terrestre.

ABBAYE DE BEAUPORT - PAIMPOL



Classement de l'Abbaye de Beauport pour permettre le développement de l'activité si nécessaire afin de pérenniser le patrimoine et adapter les bâtiments à l'accueil du public.

Carte 28 : STECAL - Abbaye de Beauport – Paimpol

CAMPING DE PORS DON - PLOUBAZLANEC



Classement du camping de Pors Don pour permettre l'adaptation des installations mis à disposition pour l'accueil du public si nécessaire.

Carte 29 : STECAL - Camping de Pors Don - Ploubazlanec

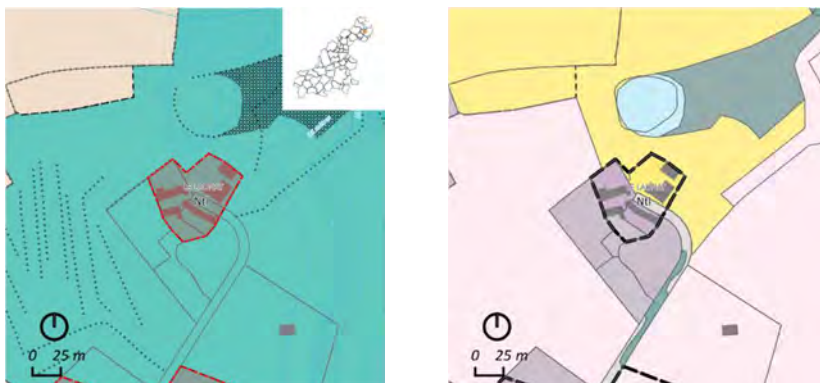
CAMPING CAP DE BRÉHAT - PLOUÉZEC



Classement du camping de Cap Bréhat pour permettre l'adaptation des installations mis à disposition pour l'accueil du public si nécessaire.

Carte 30 : STECAL - Camping Cap de Bréhat – Plouézec

CAMPING DOMAINE DU LAUNAY - PLOUÉZEC



Classement du camping du Domaine du Launay pour permettre l'adaptation des installations mis à disposition pour l'accueil du public si nécessaire.

Carte 31 : STECAL - Camping Domaine du Launay - Plouézec

Les zones Nrt

Les zones Nrt délimitent les secteurs naturels où subsiste une activité touristique au sein des espaces terrestres remarquables identifiés au titre de l'article L.121-23 et R.121-4 du Code de l'urbanisme.

À ce titre, les espaces identifiés par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Côtes-d'Armor le 18 janvier 2018 ont été reportés.

Conformément aux dispositions législatives, le règlement permet uniquement l'installation d'aménagements légers pouvant permettre un retour du site à l'état naturel et les aménagements répondant à l'intérêt général.

Les zones Nrt recouvrent 0,92 hectares, soit 0,00% du territoire terrestre.

DOMAINE DE LA ROCHE JAGU - PLOËZAL



Classement du Domaine de la Roche Jagu pour permettre le développement de l'activité si nécessaire afin de pérenniser le patrimoine et adapter les bâtiments à l'accueil du public.

Carte 32 : STECAL - Domaine de la Roche Jagu - Plouëzal

CAMPING DU OUERN - PLOUBAZLANEC



Classement du camping du Ouern pour permettre l'adaptation des installations mises à disposition pour l'accueil du public si nécessaire tout en respectant les dispositions réglementaires des espaces remarquables.

Carte 33 : STECAL - Camping du Ouern - Ploubazlanec

Les zones Ny

Les zones Ny délimitent les secteurs naturels où subsiste une activité économique à part entière.

L'enjeu principal est d'autoriser le développement des activités isolées en secteur naturel, ne pouvant se redéployer dans une zone économique ou urbaine.

De ce fait, le règlement prévoit les mêmes conditions d'implantation que dans les zones Uj, avec un regard plus appuyé sur l'intégration des projets dans leur environnement proche.

Les zones Nt recouvrent 10,07 hectares, soit 0,01% du territoire terrestre.

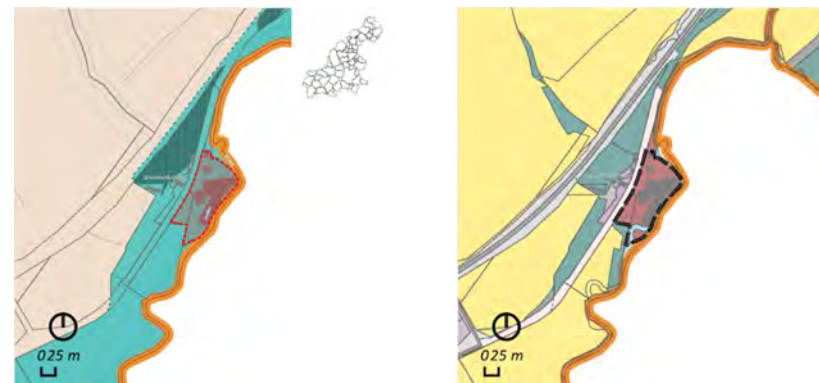
BRETAGNE SERVICE – BELLE-ISLE-EN-TERRE



Classement de l'entreprise Bretagne Service pour permettre l'extension limitée du site afin d'adapter les bâtiments aux besoins de l'activité.

Carte 34 : STECAL - Bretagne Service - Belle-Isle-en-Terre

MOULIN D'HYÈRES - CARNOËT



Classement du Moulin d'Hyères pour permettre l'extension limitée du site afin d'adapter les bâtiments aux besoins de l'activité.

Carte 35 : STECAL - Moulin d'Hyères – Carnoët

PRIM NATURE - PÉDERNEC



Classement du Prim Nature pour permettre l'extension limitée du site afin d'adapter les bâtiments aux besoins de l'activité.

Carte 36 : STECAL - Prim Nature – Péderneac

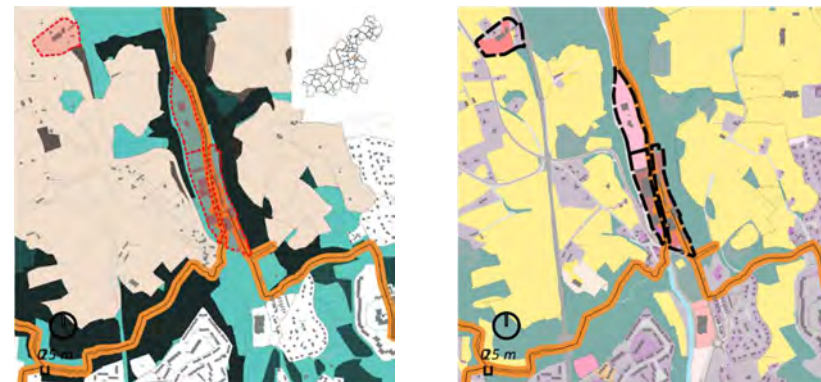
ENTREPRISE BIGOT – PLOUËC-DU-TRIEUX



Classement de l'entreprise Bigot pour permettre l'extension limitée du site afin d'adapter les bâtiments aux besoins de l'activité.

Carte 37 : STECAL - Entreprise Bigot - Plouëc-du-Trieux

PONT EZER – GUINGAMP/PABU/PLOUISY



Classement des entreprises de Pont Ezer pour permettre l'extension limitée des bâtiments existants tout en prenant en compte les risques d'inondation du site.

Carte 39 : STECAL - Pont Ezer - Guingamp/Pabu/Plouisy

SITE COMPOSTAGE - PLOUISY



Classement du site de compostage de Plouisy nécessitant une reconfiguration pour permettre la mise en service des installations.

Carte 38 : STECAL - Site compostage – Plouisy

Les zones Nyl

Les zones Nyl délimitent les secteurs naturels où subsiste une activité touristique soumise à la Loi Littoral. Elles correspondent aux zones « Ny » des communes de Paimpol, Plœzal, Ploubazlanec, Plouézec, Plourivo et Quemper-Guézennec.

Les zones Nyl recouvrent 1,52 hectares, soit 0,00% du territoire terrestre.

FERME MARINE - PAIMPOL



Classement de la ferme marine située sur la pointe de Kerarzic pour permettre le développement de l'activité nécessitant la proximité immédiate de la mer.

Carte 40 : STECAL - Ferme marine - Paimpol

ZONAGE	SURFACE (ha)	SURFACE (%)
Zone générale		
N	16 400,20	14,61
Zones spécifiques liées protection du milieu		
Na	8 771,80	7,81
Nf	1 478,09	1,32
Nl	1 400,53	1,25
Nr	2 829,62	2,52
Zones spécifiques liées à l'espace maritime		
Nm	22 914,67	20,41*
Nmr	2 543,40	2,27*
Zones spécifiques liées à l'occupation existante de l'espace		
Nc	239,29	0,21
Ns	93,81	0,08
Nrs	7,07	0,01
Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée en zone naturelle		
Ne	16,68	0,01
Nre	0,37	0,00
Nt	7,22	0,01
Ntl	2,87	0,00
Nrt	0,92	0,00
Ny	10,07	0,01
Nyl	1,52	0,00

Tableau 14 : Bilan des surfaces – Zones naturelles

d. Délimitation des zones agricoles, « A »

Au titre de l'article R.151-22, les secteurs considérés comme agricoles sont dits zones « A ». À ce titre, peuvent être classés en zone agricole, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zone « A » générale

Les terres non identifiées comme urbaines ou naturelles sont considérées comme terres agricoles. Les vérifications par photo-interprétation et autres analyses (terrain, croisements de données, ...) viennent confirmer le classement des parcelles concernées. Cette identification permet de protéger les grands ensembles agricoles [Orientation 3.3] et de soutenir l'implantation et l'extension des activités agricoles [Orientation 12.11].

De ce fait, le règlement permet la réalisation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole pour les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche.

Dans une volonté d'encourager la diversification et l'innovation des exploitations agricoles [Orientation 12.3], l'installation et l'aménagement de commerces, ateliers, lieux de restaurations hébergements touristiques ou autres lieux accueillant une clientèle sont rendus possible, sous réserve qu'il s'agisse d'une activité secondaire. L'activité agricole doit rester la source de revenu principale.

Les constructions, installations, extensions ou annexes aux habitations, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11 et L.152.-12 du Code de l'urbanisme sont conditionnés pour ne pas bouleverser l'équilibre actuel.

Afin de respecter le tissu environnant, chaque projet au sein d'une zone agricole doit justifier d'une intégration cohérente, que ce soit en termes de hauteur de construction ou d'implantation. Au vu de la diversité des projets et de leurs spécificités, seuls les projets à vocation résidentielle doivent respecter une hauteur maximale de construction fixée à 2 niveaux. Tout autre projet sera analysé au cas par cas selon les caractéristiques du milieu.

À noter que chaque projet a pour responsabilité de garantir la continuité écologique des espaces agricoles. Ainsi, toute clôture réalisée doit prévoir un passage pour la petite faune et privilégier les matériaux naturels.

Les zones A recouvrent 64 889,17 hectares, soit 57,79% du territoire terrestre.

Zones spécifiques

Les zones spécifiques liées à la protection du milieu

Les zones AI

Les zones AI délimitent les secteurs agricoles soumis à la Loi Littoral. Elles correspondent aux zones agricoles des communes de Paimpol, Ploëzal, Ploubazlanec, Plouézec, Plourivo et Quemper-Guézennec. Les zones identifiées permettent de réaliser les mêmes aménagements, installations et constructions que dans les zones agricoles générales « A ».

Toutefois, les annexes doivent être accolées au bâtiment principal vis-à-vis des dispositions réglementaires prévues par la Loi Littoral et sont limitées à 20m².

Les zones AI recouvrent 360,97 hectares, soit 7,45% du territoire terrestre.

Les zones An

Les zones An délimitent les secteurs agricoles à forts enjeux naturels.

À l'instar des zones Na, les zones An sont identifiées par le biais d'un croisement de données recoupant les sites Natura 2000, les Espaces Naturels Remarquables (ENR), les Espaces Naturels Sensibles (ENS), les sites du Conservatoire du Littoral et les Espaces Proches du Rivage (EPR). La distinction entre les zones Na et An réside dans un statut de l'occupation du sol à dominante agricole pour les zones An.

L'enjeu principal est de limiter l'impact préjudiciable d'une urbanisation sur ces milieux, tout en permettant les installations et les aménagements nécessaires pour la préservation et la découverte des secteurs.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de limiter la constructibilité du milieu aux aménagements légers permettant un retour à l'état naturel en cas de besoin.

Les zones An recouvrent 1 961,79 hectares, soit 1,75% du territoire terrestre.

Les zones spécifiques en lien avec l'occupation de l'espace existante

Les zones Ac

Les zones Ac délimitent les secteurs agricoles 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. Au même titre, les aménagements en lien avec la production d'énergies renouvelables sont admis.

L'enjeu principal est de permettre le développement des déchèteries, des carrières et la production d'énergies renouvelables.

De ce fait, le règlement prévoit la possibilité d'aménagement d'entrepôts et de locaux techniques en lien avec les affectations permises.

Les zones Ac recouvrent 1 693,86 hectares, soit 1,51% du territoire terrestre.

Les zones As

Les zones As délimitent les secteurs agricoles, non bâtis, accueillant une activité sportive, éducative ou de loisirs.

L'identification du secteur ne crée pas de dérogation au-delà des dispositions réglementaires prévues dans les zones « A » générales.

L'enjeu principal est uniquement d'officialiser dans le document l'existence des terrains de loisirs au sein d'un secteur urbain, tel que les terrains de football, de golf, les parcours santé, etc.

Les zones As recouvrent 30,81 hectares, soit 0,03% du territoire terrestre.

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée en zone agricole

Au-delà des secteurs agricoles identifiés dans le cadre de la protection d'un milieu ou l'identification d'une occupation existante, certains secteurs spécifiques sont identifiés. La spécialisation des secteurs découle d'une volonté de protection d'un milieu particulier ou d'une adaptation à l'occupation de l'espace, au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Les zones Ae

Les zones Ae délimitent les secteurs agricoles bâtis accueillant une activité sportive, éducative ou de loisirs.

L'enjeu principal est de permettre le développement modéré des activités liées aux services publics au sein d'espaces naturels.

À l'instar de la zone agricole générale « A », le règlement des zones Ae prévoit les mêmes conditions d'implantation pour toutes les installations autorisées.

Par dérogation, les aménagements d'équipements ou en lien avec un service public, ou d'intérêt général sont admis.

Les zones Ae recouvrent 17,13 hectares, soit 0,02% du territoire terrestre.

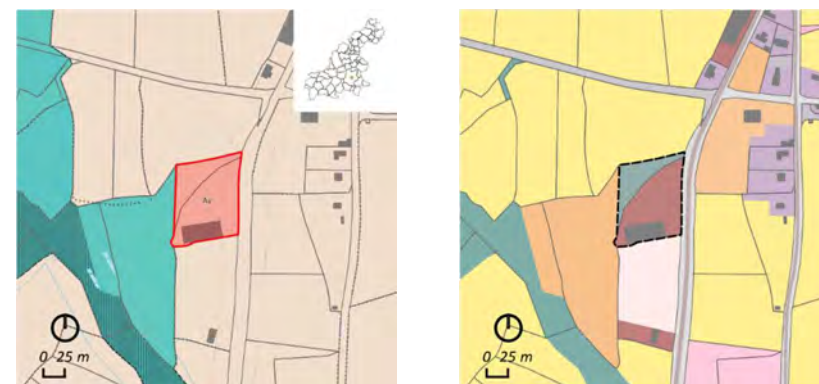
DÉCHETTERIE - BÉGARD



Classement de la déchetterie en zone Ne pour permettre l'adaptation des bâtiments, le cas échéant.

Carte 41 : STECAL - Déchetterie – Bégard

DÉCHETTERIE - BOURBRIAC



Classement de la déchetterie en zone Ne pour permettre l'adaptation des bâtiments, le cas échéant.

Carte 42 : STECAL - Déchetterie - Bourbriac

STATION D'ÉPURATION - GRÂCES



Classement de la Station d'épuration de Grâces en zone Ae pour permettre, le cas échéant, la mise aux normes et l'adaptation de la structure aux nouveaux besoins.

Carte 43 : STECAL - Station d'épuration - Grâces

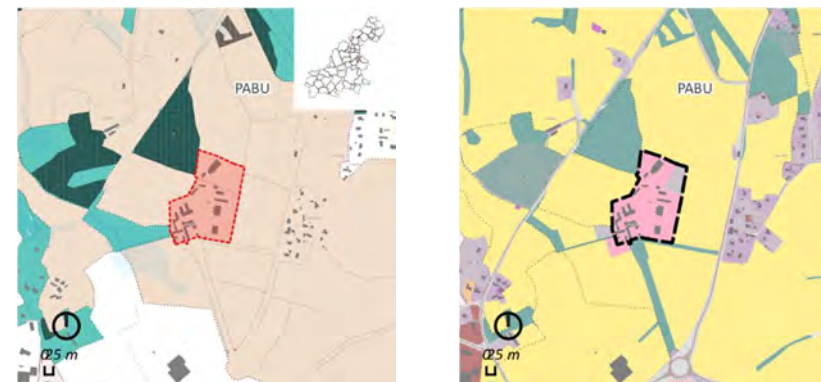
STATION ESSENCE – LANDEBAËRON



Classement de la Station essence de Landebaëron en zone Ae pour permettre, le cas échéant, la mise aux normes et l'adaptation de la structure aux nouveaux besoins.

Carte 44 : STECAL - Station essence – Landebaëron

LYCÉE DU RESTMEUR - PABU



Classement des constructions et aménagements existants au niveau du lycée du Restmeur en zone Ae pour assurer l'accueil du public et la mise aux normes des bâtiments, le cas échéant.

Carte 45 : STECAL - Lycée du Restmeur - Pabu

CASERNE DE POMPIERS ET AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE - PAIMPOL



Classement de la caserne de pompiers et l'aire d'accueil des gens du voyage de Paimpol pour permettre la mise aux normes des sites ou l'évolution des installations et aménagements le cas échéant.

Carte 46 : STECAL - Caserne de pompiers et aire d'accueil des gens du voyage – Paimpol

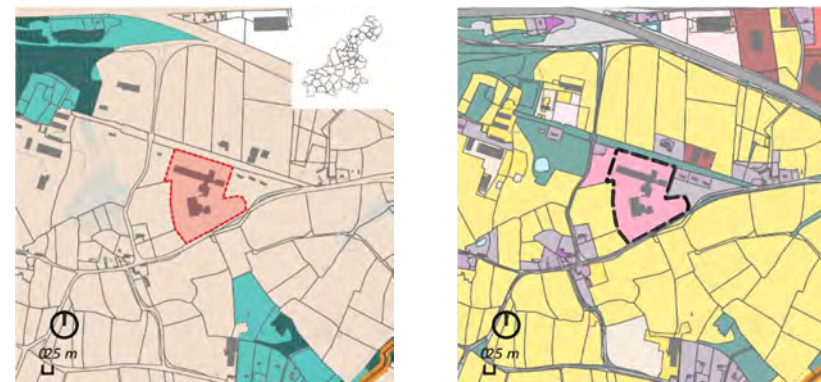
DÉCHETTERIE - PAIMPOL



Classement de la déchetterie en zone Ne pour permettre l'adaptation des bâtiments, le cas échéant.

Carte 47 : STECAL - Déchetterie - Paimpol

LYCÉE AGRICOLE DE KERNILIEN - PLOUISY



Classement des constructions et aménagements existants au niveau du lycée agricole de Kernilien en zone Ae pour assurer l'accueil du public et la mise aux normes des bâtiments, le cas échéant.

Carte 49 : STECAL - Lycée agricole de Kernilien – Plouisy

GARE - PLOUGONVER



Classement de la gare de Plougouven en zone Ae pour permettre, le cas échéant, le changement d'occupation des locaux ou l'évolution du bâtiment si nécessaire.

Carte 48 : STECAL - Gare – Plougouven

STATION GNV - PLOUISY



Classement de l'aire de covoiturage et de la parcelle E1539 pour permettre l'installation d'une station de Gaz Naturelle Véhicule et l'aménagement de l'aire de covoiturage si nécessaire.

Carte 50 : STECAL - Station GNV - Plouisy

ÉCOLE PUBLIQUE - PLOUMAGOAR



Classement des constructions et aménagements existants au niveau de l'école publique de Ploumagoar en zone Ae pour assurer l'accueil du public et la mise aux normes des bâtiments, le cas échéant.

Carte 51 : STECAL - École publique – Ploumagoar

CENTRE DE TRI - PLOURIVO



Classement du centre de tri en zone Ae pour permettre l'adaptation des bâtiments, le cas échéant.

Carte 52 : STECAL - Centre de tri – Plourivo

HIPPODROME – SAINT-AGATHON



Classement partiel (partie bâtie) de l'hippodrome de Saint-Agathon en zone Ae pour permettre la réhabilitation ou l'extension limitée du bâtiment en cas travaux nécessaires.

Carte 53 : STECAL - Hippodrome - Saint-Agathon

STADE MUNICIPAL - SQUIFFIEC



Classement partiel (partie bâtie) du terrain de foot de Squiffiec en zone Ae pour permettre la réhabilitation ou l'extension limitée du bâtiment en cas travaux nécessaires.

Carte 54 : STECAL - Stade municipal – Squiffiec

ÉCOLE - YVIAS



Classement de l'école d'Yvias et de la parcelle D1026p pour permettre la réalisation d'un réaménagement des espaces de circulation et de stationnement afin d'assurer la sécurité du site.

Carte 55 : STECAL - École – Yvias

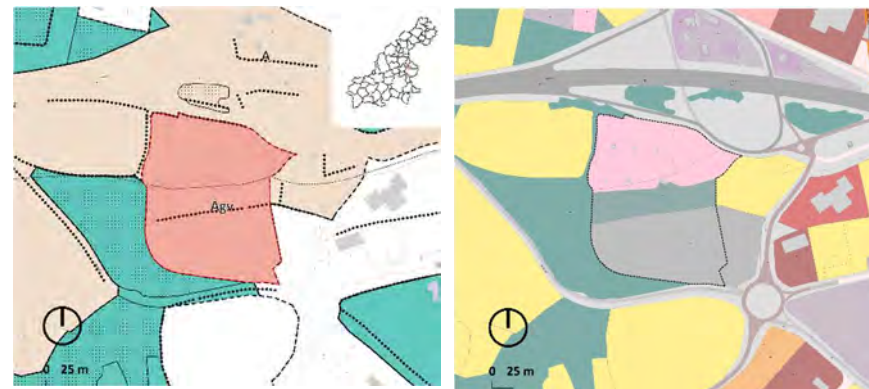
Les zones Agv

Les zones Agv délimitent les secteurs agricoles bâtis destinés à accueillir une aire d'accueil des gens du voyage ou des terrains familiaux.

L'enjeu principal est de garantir les bonnes conditions d'accueil pour l'ensemble des publics, notamment pour les gens du voyage. Ainsi, les installations, aménagements et constructions permettant de répondre à l'ensemble des besoins de la population sont autorisés.

Les zones Agv recouvrent 3,49 hectares, soit 0,00% du territoire terrestre.

AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE - PLOUMAGOAR



Classement de l'Aire de Ploumagoar pour permettre la création de blocs sanitaires et autres aménagements nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

Carte 56 : STECAL - Aire d'Accueil des Gens du Voyage - Ploumagoar

TERRAINS FAMILIAUX DES GENS DU VOYAGE – SAINT-AGATHON



Classement d'un terrain familial pour permettre la création de blocs sanitaires et autres aménagements nécessaires, le cas échéant.

Carte 57 : STECAL - Terrains familiaux des gens du voyage - Saint-Agathon

Les zones At

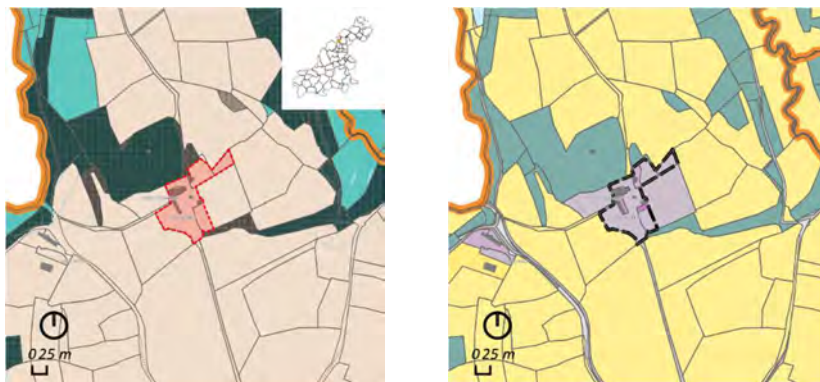
Les zones At délimitent les secteurs agricoles où subsiste une activité touristique.

À ce titre, les zones At peuvent recenser les espaces accueillant des résidences démontables à vocation touristique, des campings et autres activités touristiques.

L'enjeu principal est de permettre le développement contrôlé des activités touristiques, tout en préservant le milieu dans lequel il s'inscrit.

Les zones At recouvrent 3,25 hectares, soit 0,00% du territoire terrestre.

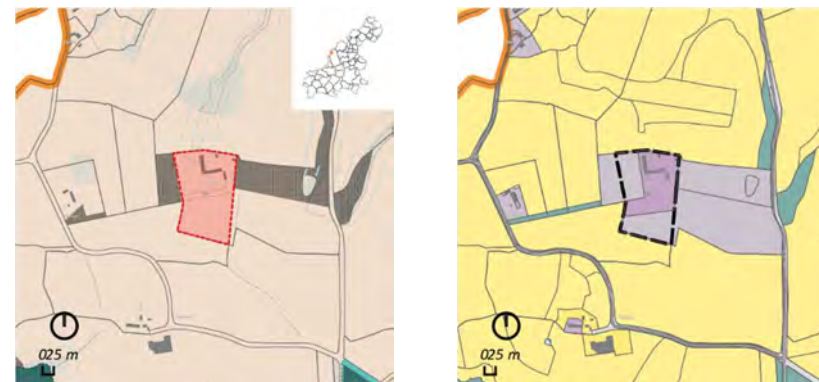
CHÂTEAU - BRÉLIDY



Classement du Château de Bréldy pour permettre le développement de l'activité si nécessaire afin de péreniser le patrimoine et d'accueillir le public.

Carte 58 : STECAL - Château – Bréldy

MANOIR DU CLEZIOU - LOUARGAT



Classement du Manoir du Cleziou pour permettre le développement de l'activité si nécessaire afin de péreniser le patrimoine.

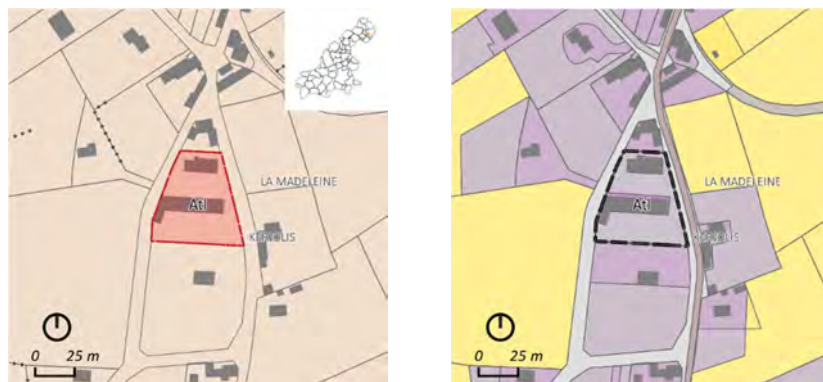
Carte 59 : STECAL - Manoir du Cleziou - Louargat

Les zones AtI

Les zones AtI délimitent les secteurs agricoles où subsiste une activité touristique soumise à la Loi Littoral.

Les zones AtI recouvrent 0,26 hectares, soit 0,00% du territoire terrestre.

ARTIMON - PLOUÉZEC



Classement du site d'Artimon pour permettre l'adaptation du bâtiment aux futurs besoins des usagers.

Carte 60 : STECAL - Artimon - Plouézec

Les zones Av

Les zones Av délimitent les secteurs agricoles destinés à accueillir des visiteurs liés à l'aménagement exceptionnel du site.

À ce titre, le règlement des zones Av autorise les installations et aménagements permettant l'accueil temporaire de visiteurs dans le respect des conditions sanitaires en termes de réseaux. De nouvelles implantations par changement de destination sont également possibles.

L'enjeu principal est de développer un site en harmonie avec le paysage, l'environnement et la nature du sol qui le caractérise.

Les zones Av recouvrent 3,85 hectares, soit 0,00% du territoire terrestre.

VALLÉE DES SAINTS - CARNOËT



Classement du site bâti de la Vallée des Saints pour permettre la diversification de l'activité afin de pérenniser l'activité sur le territoire.

Carte 61 : STECAL - Vallée des Saints - Carnoët

Les zones Ay

Les zones Ay délimitent les secteurs agricoles où subsiste une activité économique à part entière.

L'enjeu principal est d'autoriser le développement des activités isolées en secteur agricole, ne pouvant se redéployer dans une zone économique ou urbaine.

De ce fait, le règlement prévoit les mêmes conditions d'implantations que dans les zones Uj, avec un regard plus appuyé sur l'intégration des projets dans son environnement proche.

Les zones Ay recouvrent 39,77 hectares, soit 0,04% du territoire terrestre.

ENTREPRISE HUON - BÉGARD



Classement du site de l'entreprise Huon, fournisseur d'engrais, pour permettre la sécurisation du site. La nature de l'activité étant incompatible avec les activités présentes sur une zone d'activité économique.

Carte 62 : STECAL - Entreprise Huon - Bégard

SERVICE TECHNIQUE / URVOY - BÉGARD



Classement de l'entreprise Urvoy sur la partie ouest et des services techniques de la commune de Bégard sur la partie ouest pour permettre l'évolution des bâtiments si nécessaire.

Carte 63 : Service technique / Urvoy - Bégard

MAISON DERRIEN – BELLE-ISLE-EN-TERRE



Classement de la maison Derrien pour permettre son développement sur le site considérant l'existence de l'activité et la situation géographique, proche d'une enveloppe urbaine.

Carte 64 : STECAL - Maison Derrien - Belle-Isle-en-Terre

KERIOLET - BOURBRIAC



Classement de l'ancienne zone artisanale de Keriolet pour tenir compte des activités existantes et permettre leur évolution, le cas échéant.

Carte 65 : STECAL - Guerguevel – Bourbriac

GARAGE - CARNOËT



Classement d'un garage situé à proximité de la Départementale n°787 pour tenir compte de l'antériorité du site et sa position géographique stratégique.

Carte 66 : STECAL - Garage – Carnoët

SARL MAROS RAVON – KERMOROC'H



Classement de l'activité pour permettre son développement limité si nécessaire.

Carte 67 : STECAL – SARL Maros Ravon – Kermoroc'h

NS ÉTIQUETTE - LANDEBAËRON



Classement l'entreprise NS étiquette pour permettre la restructuration du site sur sa propre unité foncière.

Carte 68 : STECAL - NS Étiquette – Landebaëron

FORGE DE SAINT-ÉLOI - LOUARGAT



Classement de l'activité pour permettre son évolution et favoriser les installations et aménagements nécessaires pour l'accueil du public.

Carte 69 : STECAL - Forge de Saint-Éloi – Louargat

STATION ESSENCE - PLÉHÉDEL



Classement de la station essence de Pléhédel compte-tenu de son antériorité et de son positionnement stratégique le long de la Départementale n°7.

Carte 71 : STECAL - Station essence – Pléhédel

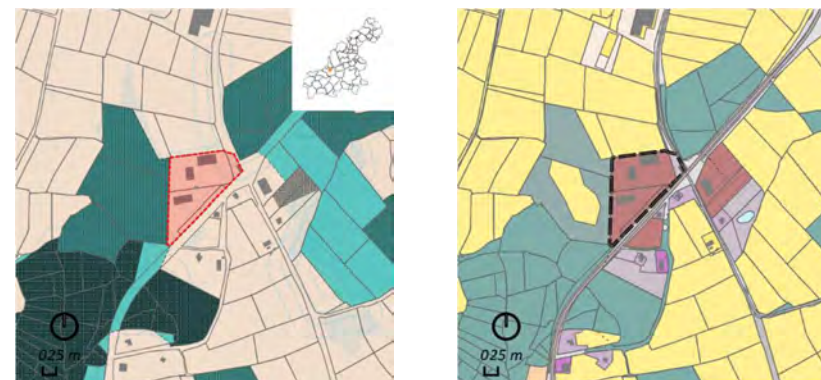
LE GROESQUER - MOUSTÉRU



Classement d'un magasin de matériel de motoculture existant pour permettre l'évolution des bâtiments si nécessaire.

Carte 70 : STECAL - Le Groesquer – Moustéru

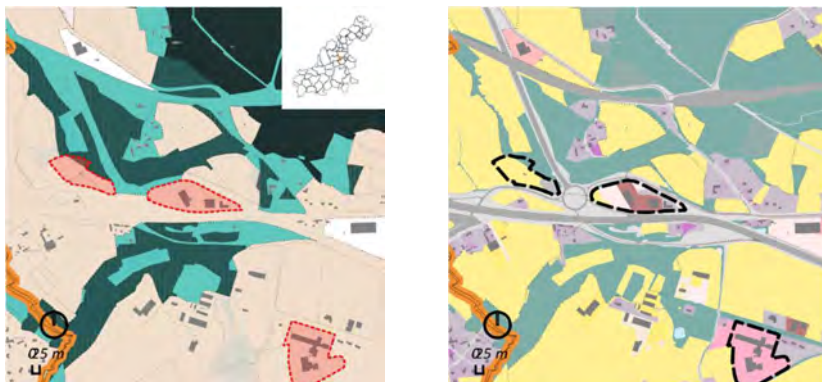
OUELEN - PLOUGONVER



Classement de l'ancienne zone artisanale du Ouelen pour tenir compte des activités existantes et permettre leur évolution, le cas échéant.

Carte 72 : STECAL - Ouelen – Plougouven

KERNILIEN - PLOUISY



Classement de l'ancienne zone artisanale de Kernilien pour tenir compte des activités existantes et permettre leur évolution, le cas échéant.

Carte 73 : STECAL – Kernilien – Plouisy

TRANSPORT TOUZÉ - PLOUISY



Classement de l'activité de transport pour permettre son développement et extension limitée si nécessaire.

Carte 74 : STECAL - Transport Touzé – Plouisy

GUYOT ENVIRONNEMENT - PLOUMAGOAR



Classement de Guyot environnement pour permettre l'extension des bâtiments existants et considérant que la relocalisation de l'activité en zone d'activité économique n'est pas envisageable.

Carte 75 : STECAL - Guyot Environnement - Ploumagoar

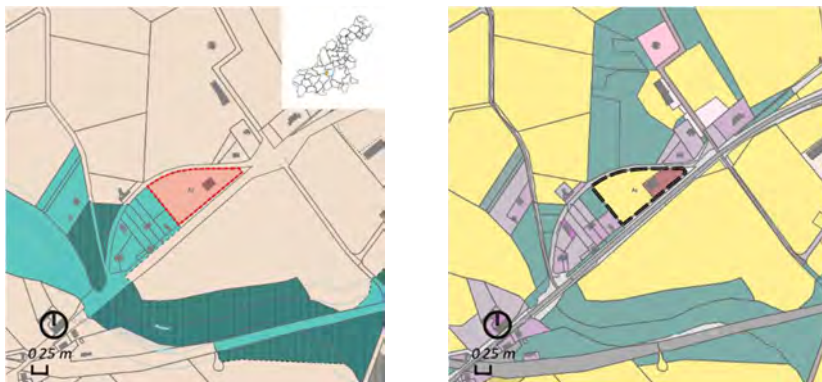
SAMSON EMBALLAGE - PLOUMAGOAR



Classement de l'entreprise Samson Emballage pour permettre le développement de l'activité sur site si nécessaire.

Carte 76 : STECAL - Samson emballage – Ploumagoar

LE CHRIST – PONT-MELVEZ



Classement du bâtiment existant compte-tenu de son emplacement géographique stratégique le long de la départementale n°787 et pour favoriser la reprise d'une activité.

Carte 77 : STECAL - Le Christ - Pont-Melvez

MENUISERIE - RUNAN



Classement de l'activité de menuiserie le long de la Départementale n°8 compte-tenu de sa proximité avec la zone d'activité de Berlaz.

Carte 79 : STECAL - Menuiserie – Runan

LE SORNEL – SAINT-LAURENT



Classement de l'ancienne zone du Sornel pour permettre l'extension et le développement des activités existantes.

Carte 78 : STECAL - Le Sornel - Saint-Laurent

Les zones Ayl

Les zones Ayl délimitent les secteurs agricoles où subsiste une activité économique à part entière soumise à la Loi Littoral.

Les zones Ayl recouvrent 1,69 hectares, soit 0,00% du territoire (maritime et terrestre).

MONJARET - PLOËZAL



Classement de l'activité pour permettre son extension sur site si besoin.

Carte 80 : STECAL - Monjaret – Ploëzal

CASSE - PLOUÉZEC



Classement de la Casse du Goëlo pour permettre l'adaptation du bâti si nécessaire, compte-tenu de la difficulté de relocalisation de l'activité.

Carte 81 : STECAL - Casse – Plouézec

ZONAGE	SURFACE (ha)	SURFACE (%)
Zone générale		
A	64 854,03	47,08
Zones spécifiques liées à la protection du milieu		
Al	8 361,36	6,07
An	1966,42	1,43
Zones spécifiques liées à l'occupation existante de l'espace		
Ac	1730,02	1,26
As	30,81	0,02
Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée en zone naturelle		
Ae	17,11	0,01
Agv	3,89	0,00
At	3,25	0,00
Atl	0,26	0,00
Av	3,85	0,00
Ay	39,77	0,03
Ayl	1,69	0,00

Tableau 15 : Bilan des surfaces – Zones agricole

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 022-200067981-20231212-PLUI_06_01-AU

3. Justification des dispositions règlementaires retenues

Au-delà des délimitations de zonage exposées ci-avant, le règlement peut comporter des dispositions particulières appelées prescriptions. Les prescriptions peuvent être mentionnées aux dispositions règlementaires graphiques et/ou littérales. Les projets doivent tenir compte des mesures de protection, d'évitement, de réduction et de compensation prévues dans le règlement et ce cumulativement aux règles du zonage.

a. La structure du règlement

Le règlement favorise l'urbanisme de projet. La recherche d'insertion architecturale et paysagère des projets constitue la philosophie de rédaction du document. À ce titre, les projets doivent justifier d'une bonne intégration que ce soit dans l'environnement proche ou lointain du site.

b. Les dispositions règlementaires portant sur l'environnement

Présentées dans le cadre de l'état initial de l'environnement, six sous-trames composent la Trame Verte Bleue. Leur préservation respective constitue un enjeu majeur pour viser l'excellence environnementale et améliorer le cadre et la qualité de vie sur le territoire. De ce fait, des mesures de protection spécifiques à chaque milieu sont mises en places.

Protection du réseau hydraulique

La protection du réseau hydraulique prend en compte l'ensemble des enjeux principaux liés directement au circuit de l'eau sur le territoire. La préservation des cours d'eau, des zones inondables, des zones humides et de la perméabilité du sol constituent les quatre domaines spécifiquement ciblés par le document.

Cours d'eau

Le règlement proscriit toute construction, en-dehors de certains aménagements légers, dans une bande de 10 mètres aux abords des cours d'eau identifiés. Pour les exploitations agricoles nécessitant le plus souvent une zone d'épandage plus importante, la bande d'implantation est élargie à 35 mètres.

Cette disposition règlementaire tient compte de la volonté de protéger les cours d'eau, élément central de la Trame Bleue, pour leurs fonctions écologiques, tant sur le point floristique que faunistique, protection du milieu naturel qui impacte inévitablement l'attrait du territoire et le cadre de vie.

Non sans risque, la mesure de protection proposée permet également de protéger les biens et les personnes des évolutions potentielles liées au changement climatique.

Il s'agit d'une disposition générale à l'ensemble du territoire.

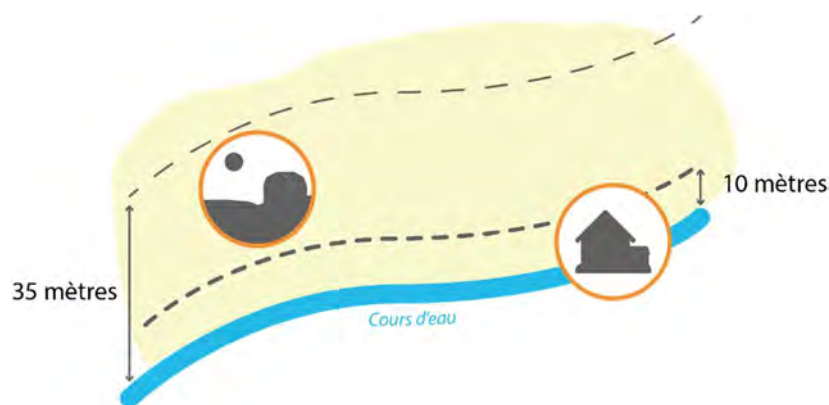


Figure 17 : Schéma des mesures de protection des cours d'eau

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 1.1	Identifier les cours d'eau et protéger leurs abords par la mise en place d'une bande d'inconstructibilité le long des berges afin de préserver la qualité de l'eau.
Orientation 1.13	Prendre en compte les enjeux environnementaux (espèces et habitats) des milieux marins et littoraux dans les projets d'aménagement du littoral pour ne pas porter atteinte à ces milieux.
Orientation 2.1	Permettre l'accomplissement du cycle de vie des espèces en identifiant et protégeant les espaces de la Trame Verte et Bleue [...].
Orientation 2.3	Éviter toute nouvelle rupture des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue et conforter les continuités.
Orientation 4.4	Protéger les espaces de nature emblématique et reconnue et encourager leur promotion en permettant la mise en place de projets de valorisation.
Orientation 8.1	Anticiper les risques liés au changement climatique.
Orientation 8.2	Prendre en compte les risques d'inondations et de submersion marine, existants et futurs [...].
Orientation 12.4	Affirmer l'intégration environnementale et paysagère qualitative des bâtiments de production et de stockage (serre, méthanisation, cogénération ...).
Orientation 14.1	Développer l'offre touristique du territoire, en permettant l'implantation de nouvelles activités émergentes tout en prenant en compte les enjeux environnementaux.
Orientation 19.1	S'appuyer sur les éléments identitaires forts des centralités pour renforcer l'identité du territoire.
Orientation 19.6	Prendre en compte et préserver les éléments naturels (cours d'eau, boisements, landes, ...) à proximité des espaces urbanisés.
Orientation 21.2	Maintenir les espaces de respirations paysagères dans les espaces urbanisés.

Tableau 16 : Orientations du PADD portant sur les cours d'eau

Zone inondable

En lien avec les Plans de Prévention des Risques inondation applicables sur l'agglomération, le règlement proscrit toute construction dans les zones présentant un risque moyen ou important pour protéger les biens et les personnes.

La prise en compte des enjeux économiques et sociaux implique la nécessité d'adapter et de déroger de manière limitée au principe général d'inconstructibilité des zones identifiées. À ce titre, les activités nécessitant la proximité immédiate d'un cours d'eau et les travaux de réhabilitation ou de reconstruction des biens sont tolérés, si et seulement si, les travaux prévoient les conditions nécessaires pour garantir la sécurité de chacun (pilotis, espace de refuge, ...).

Il s'agit d'une disposition générale à l'ensemble du territoire.

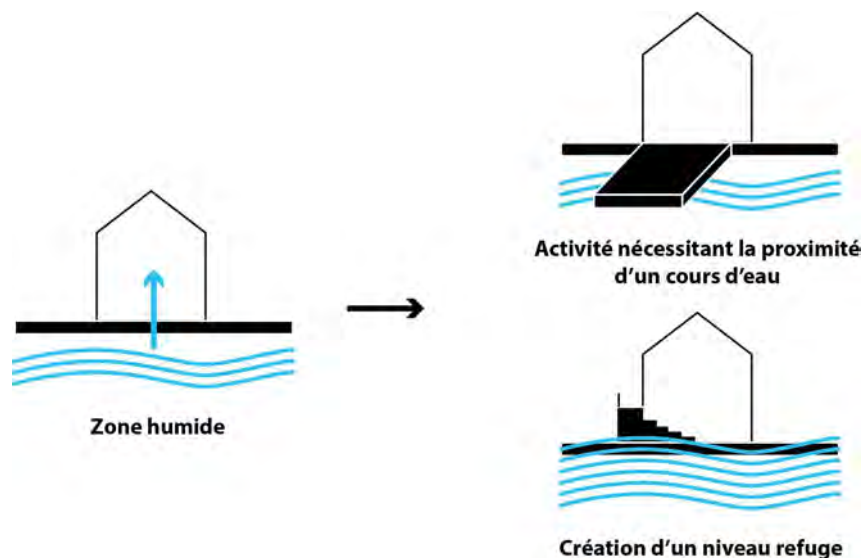


Figure 18 : Principes d'aménagements adaptés en zones inondables

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 3.15	Mettre en place une stratégie foncière à l'échelle de l'Agglomération : cette stratégie foncière, doit permettre de mobiliser du foncier idéalement situé dans les enveloppes urbaines ou du bâti dégradé à requalifier.
Orientation 8.1	Anticiper les risques liés au changement climatique.
Orientation 8.2	Prendre en compte les risques d'inondations et de submersion marine, existants et futurs, en : - Intégrant les risques de submersion marine et les documents réglementaires supérieurs, ainsi que l'évolution du trait de côte ; - Tenant compte des risques d'inondation liés aux cours d'eau identifiés dans les plans de prévention ou atlas complémentaires.
Orientation 8.4	Promouvoir un aménagement durable et résilient.
Orientation 13.2	Permettre et pérenniser les installations et extensions des activités de loisirs nautiques à proximité immédiates de leur milieu préférentiel (mer, rivière ...), sous réserve de ne pas porter atteinte aux écosystèmes.
Orientation 13.7	Garantir un accès à l'eau pour le bon fonctionnement des activités dépendantes.
Orientation 17.3	Permettre la rénovation, l'adaptation, la transformation des logements existants pour répondre aux enjeux de résorption de la vacance et d'attractivité des centralités, et de tendre plus largement vers l'excellence environnementale.
Orientation 18.10	Réinvestir le cadre bâti à travers une intervention forte sur les logements vacants et la requalification des quartiers anciens.
Orientation 19.6	Prendre en compte et préserver les éléments naturels (cours d'eau, boisements, landes, ...) à proximité des espaces urbanisés.
Orientation 23.4	Mener une politique de renouvellement urbain, démolition/reconstruction, ambitieuse, constitutive d'un nouveau modèle de développement urbain

Tableau 17 : Orientations du PADD portant sur les zones inondables

Zone humide

Le règlement proscriit tous les travaux ayant pour effet de détruire ou porter atteinte aux zones humides inscrites dans le règlement graphique.

En collaboration avec les organes et services compétents, des mesures compensatoires peuvent être autorisées à titre exceptionnel. Ces dernières relèvent de la responsabilité du porteur de projet et ne sont rendues possibles que si aucun évitement et autres mesures visant à réduire l'impact des travaux sur le secteur ne sont possible.

Il s'agit d'une disposition générale à l'ensemble du territoire.

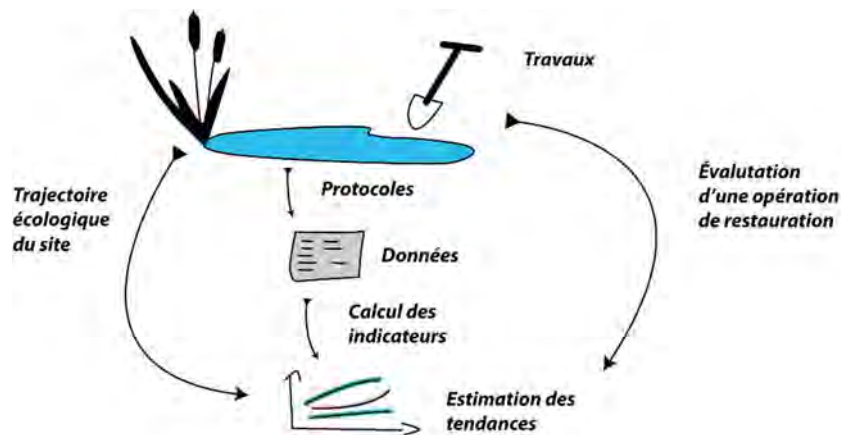


Figure 19 : Principe d'éviter, réduire compenser en zones humides

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 1.3	Maintenir les éléments naturels jouant un rôle épuratoire pour la préservation de la qualité de la ressource en eau, notamment par la préservation des zones humides et les haies bocagères.
Orientation 2.1	Permettre l'accomplissement du cycle de vie des espèces en identifiant et protégeant les espaces de la Trame Verte et Bleue, notamment : ▪ [...] ; ▪ Les éléments isolés, ou en continuité, de ces espaces (boisement, lande, zone humide, ...).
Orientation 2.3	Éviter toute nouvelle rupture des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue et conforter les continuités.
Orientation 2.4	Appliquer, en cas de constructibilité le principe « éviter, réduire ou compenser » dans cet ordre de priorité.
Orientation 2.10	Protéger les zones humides.

Tableau 18 : Orientations du PADD portant sur les zones humides

Perméabilité du sol

Le règlement met en place un coefficient de valeur écologique. Le coefficient exprime la valeur d'un espace ou d'un aménagement pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre (1). Le coefficient est issu d'une analyse croisée d'études réalisées par l'Institut de Paris Région (mars 2021) et du coefficient de biotope par surface de l'ADEME (décembre 2017).

À ce titre, les zones urbaines présentant un tissu urbain moins dense (Uhc, Uhd, Uhe, Uhf), les secteurs dédiés au développement des équipements et services publics (Ue) et l'ensemble des secteurs économiques (Uj, Uyp, Uyi, Uyk) doivent maintenir un pourcentage de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable oscillant entre 20% et 30% de l'unité foncière.

Fort de cet objectif, le règlement prend en compte le tissu existant en mettant en place un principe d'antériorité pour permettre l'évolution des constructions, installations et aménagements présents.

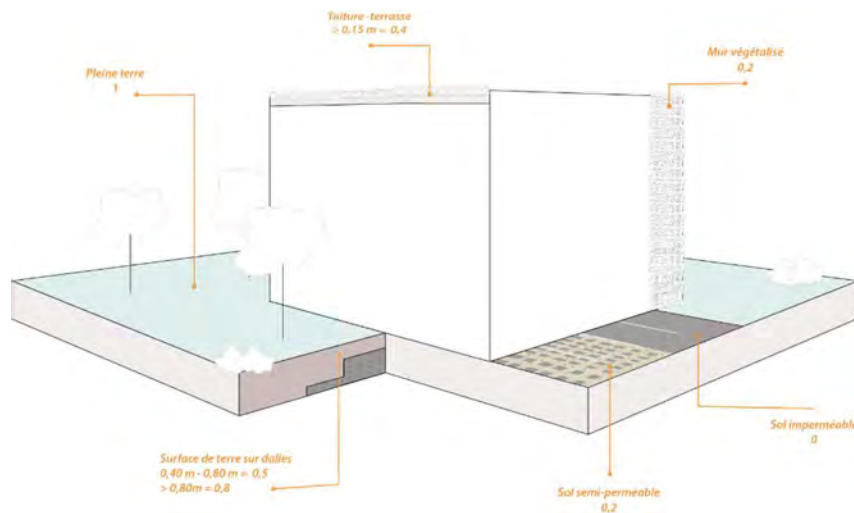


Figure 20 : Principe de coefficient de valeur écologique

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 1.4	Assurer l'adéquation entre le développement du territoire et l'acceptabilité du milieu récepteur.
Orientation 1.8	Promouvoir les dispositifs modes de gestion / aménagements / végétalisation limitant les besoins en eau, etc.
Orientation 1.12	Favoriser l'infiltration de l'eau.
Orientation 2.9	Encourager le renforcement et la restauration des fonctionnalités écologiques dans les espaces de nature plus ordinaires et moins fonctionnels.
Orientation 3.13	Évaluer toute possibilité alternative aux projets générateurs d'artificialisation « irréversible » des sols.
Orientation 7.4	Viser une gestion des eaux pluviales efficiente et intégrée au développement urbain.
Orientation 7.5	Encourager la perméabilité du sol dans le développement urbain du territoire.
Orientation 7.6	Intégrer des principes de gestion des eaux pluviales dans les aménagements, approchant du cycle naturel : noues, fossés, revêtements perméables.
Orientation 8.5	Encourager les principes de bioclimatisme afin d'anticiper les incidences du changement climatique [...].
Orientation 17.3	Permettre la rénovation, l'adaptation, la transformation des logements existants pour répondre aux enjeux de résorption de la vacance et d'attractivité des centralités, et de tendre plus largement vers l'excellence environnementale.
Orientation 19.7	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.
Orientation 23.6	Favoriser la requalification des zones commerciales dégradées ou des friches commerciales par : ▪ [...]; ▪ La végétalisation des espaces libres.

Tableau 19 : Orientations du PADD portant sur la perméabilité du sol

Protection des espèces végétales

La protection des espèces végétales tient compte des différentes sous-trames existantes sur le territoire : landes, tourbières, boisement, bocage. Les prescriptions sont ensuite catégorisées par niveaux de protection déterminés selon la localisation, la nature et l'antériorité des espèces végétales identifiées.

Espace Boisé Classé

Les 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 garantit 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.

Tous travaux, hors exceptions prévues par le Code de l'urbanisme, de nature à compromettre les boisements sont interdits. Les coupes et abattages d'arbre doivent faire l'objet d'une autorisation, hors cas spécifiques.

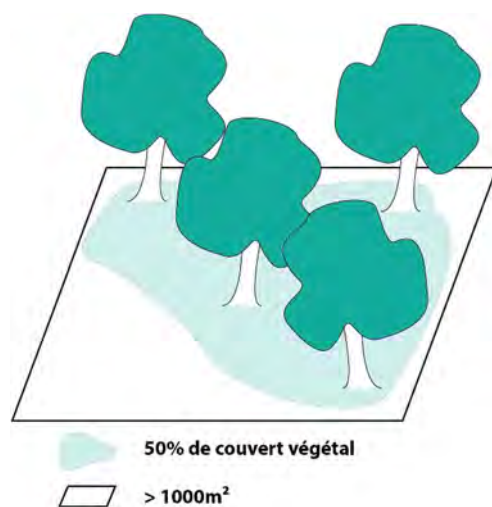


Figure 21 : Schéma d'identification des Espaces Boisés Classés

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 1.13	Prendre en compte les enjeux environnementaux (espèces et habitats) des milieux marins et littoraux dans les projets d'aménagement du littoral pour ne pas porter atteinte à ces milieux.
Orientation 2.1	Permettre l'accomplissement du cycle de vie des espèces en identifiant et protégeant les espaces de la Trame Verte et Bleue, notamment : ▪ [...] ▪ Les éléments isolés, ou en continuité, de ces espaces (boisement, lande, zone humide, ...).
Orientation 2.2	Maintenir les marqueurs paysagers que sont les boisements. Il s'agit notamment de préserver et garantir la bonne gestion des massifs forestiers principaux du territoire.
Orientation 2.3	Éviter toute nouvelle rupture des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue et conforter les continuités.
Orientation 2.4	Appliquer, en cas de constructibilité le principe « éviter, réduire ou compenser » dans cet ordre de priorité.
Orientation 2.5	Protéger les petits boisements et les boisements stratégiques selon leur intérêt écologique, en veillant, au cas par cas, à ne pas compromettre une activité bénéfique à leur entretien ou leur exploitation.
Orientation 12.12	Garantir la pérennité et le développement de l'activité sylvicole sur le territoire, en assurant la possibilité d'espaces de stockage et des zones d'exploitations.

Tableau 20 : Orientations du PADD portant sur les espaces boisés classés

Élément paysager identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

L'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.

Dans ce cadre, les travaux d'entretien courant et d'exploitation périodique, qui n'ont pas pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme.

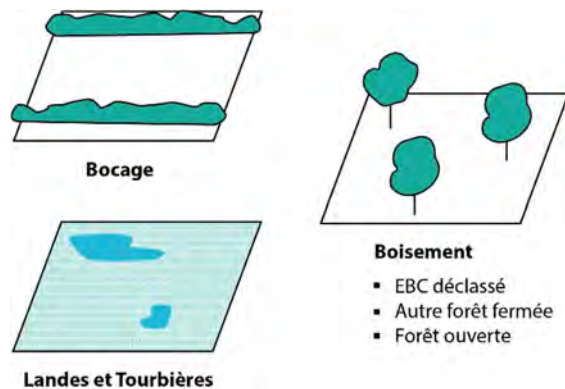


Figure 22 : Schéma des milieux correspondant aux éléments paysagers protégés

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 1.3	Maintenir les éléments naturels jouant un rôle épuratoire pour la préservation de la qualité de la ressource en eau, notamment par la préservation des zones humides et les haies bocagères.
Orientation 1.1.8	Promouvoir les dispositifs modes de gestion / aménagements / végétalisation limitant les besoins en eau, etc.
Orientation 2.3	Éviter toute nouvelle rupture des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue et conforter les continuités.
Orientation 2.4	Appliquer, en cas de constructibilité le principe « éviter, réduire ou compenser » dans cet ordre de priorité.
Orientation 2.5	Protéger les petits boisements et les boisements stratégiques selon leur intérêt écologique, en veillant, au cas par cas, à ne pas compromettre une activité bénéfique à leur entretien ou leur exploitation.
Orientation 2.7	Préserver le maillage bocager identifié. L'aménagement et la destruction de ces linéaires seront soumis à conditions particulières.
Orientation 2.8	Encourager la reconquête du bocage dans les secteurs où le maillage paraît fragmenté.
Orientation 2.12	Protéger les espaces de landes, milieux d'intérêt écologique (landes à bruyères, tourbières ...).
Orientation 4.3	Valoriser la diversité et multifonctionnalité des espaces naturels : paysagères, écologiques, hydrauliques, etc.
Orientation 17.3	Développer et diversifier les procédés de production d'énergies renouvelables : ▪ Filière bois : favoriser la préservation de la ressource en permettant son entretien, son exploitation et valorisation, en permettant notamment la mise en place de chaudière(s) industrielle(s) bois déchets et de chaufferies bois ; ▪ [...].
Orientation 12.12	Garantir la pérennité et le développement de l'activité sylvicole sur le territoire, en assurant la possibilité d'espaces de stockage et des zones d'exploitations.

Tableau 21 : Orientations du PADD portant sur les éléments paysagers

Espace libre et plantations

En complément des espaces végétalisés existants et protégés sur le territoire, le règlement prévoit une obligation de plantation d'arbres de haute tige au sein des zones économiques (Uj, Uyp, Uyi, Uyk).

Cette disposition a pour objectif de développer la plantation d'arbres dans les zones urbanisées plus ponctuelles et aux parcelles plus grandes que sont généralement les espaces à vocation économique.

Au-delà de l'obligation numérique de plantation, la disposition réglementaire doit permettre d'améliorer l'intégration paysagère des projets.

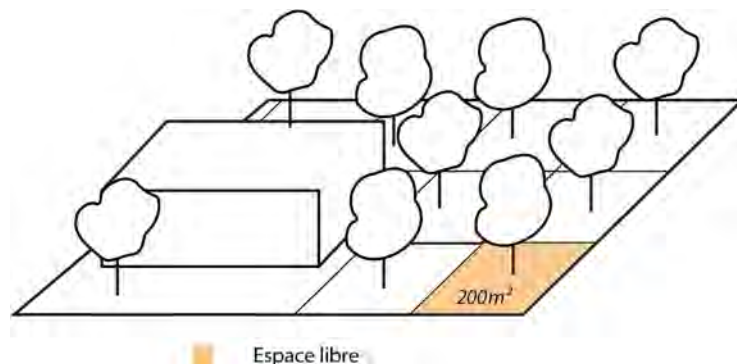


Figure 23 : Principe d'espace libre

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 2.11	Renforcer l'intégration de la biodiversité par la prise en compte de la nature dite ordinaire.
Orientation 5.3	Porter une attention particulière aux aménagements architecturaux et paysagers des espaces environnants les sites et monuments remarquables.
Orientation 8.6	Mobilisation de la végétalisation dans la climatisation naturelle des espaces publics et des constructions (ombre des arbres, façades, espaces verts, etc.).
Orientation 19.2	Veiller à la bonne insertion et la qualité architecturale des projets publics ou privés dans le tissu existant.
Orientation 19.9	Favoriser le traitement paysager des espaces à vocation économique (optimisation de l'espace, qualité paysagère et environnementale, traitement paysager des espaces de stationnement, de stockage ...).
Orientation 21.2	Maintenir les espaces de respirations paysagères dans les espaces urbanisés.
Orientation 22.3	Garantir une cohabitation entre les différents usages dans les espaces habités et les activités économiques, en limitant les nuisances pour les populations : aménager des transitions paysagères, espaces tampons, etc.

Tableau 22 : Orientations du PADD portant sur les espaces libres et plantations

Protection du littoral

La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral vise à encadrer l'aménagement de la côte pour la protéger des excès de la spéculation immobilière et à permettre le libre accès du public aux sentiers littoraux. La Loi Littoral comporte un ensemble de mesures relatives à la protection et à l'aménagement du littoral permettant de trouver un équilibre entre le développement durable et la protection des espaces littoraux.

Bande de cents mètres

Conformément à l'article L.121-16 du Code l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés.

À ce titre, le trait de côte pris en compte dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme correspond à la laisse des plus hautes mers dans le cas d'une marée astronomique de coefficient 120 et dans des conditions météorologiques normales du Service Hydrographique et Océanique de la Marine (SHOM).

Au vu de l'absence d'observation du recul significatif du trait de côte entre 1952 et 2008 sur le territoire, le règlement ne prévoit pas une extension de la bande de cent mètres.

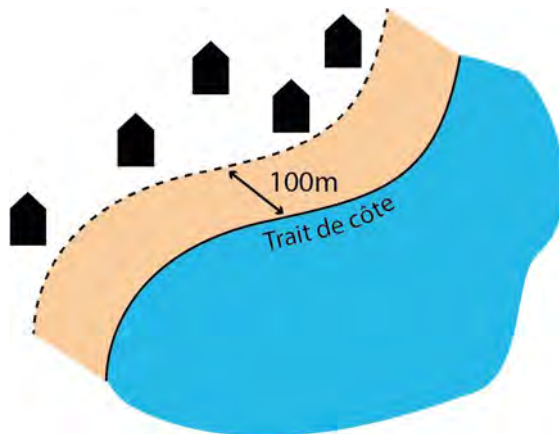


Figure 24 : Bande des 100m par rapport au trait de côte

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 1.13	Prendre en compte les enjeux environnementaux (espèces et habitats) des milieux marins et littoraux dans les projets d'aménagement du littoral pour ne pas porter atteinte à ces milieux.
Orientation 2.1	Permettre l'accomplissement du cycle de vie des espèces en identifiant et protégeant les espaces de la Trame Verte et Bleue [...].
Orientation 2.3	Éviter toute nouvelle rupture des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue et conforter les continuités.
Orientation 3.3	Protéger les grands ensembles naturels et agricoles.
Orientation 3.8	Définir des limites claires aux développements périphériques, notamment en secteurs de coteaux et en communes littorales.
Orientation 4.4	Protéger les espaces de nature emblématique et reconnue et encourager leur promotion en permettant la mise en place de projets de valorisation.
Orientation 13.2	Permettre et pérenniser les installations et extensions des activités de loisirs nautiques à proximité immédiates de leur milieu préférentiel (mer, rivière ...), sous réserve de ne pas porter atteinte aux écosystèmes.
Orientation 21.1	Protéger et valoriser les vues sur les grands paysages, les espaces maritimes, les espaces naturels et agricoles.
Orientation 22.4	Limiter l'urbanisation linéaire du trait de côte et promouvoir le développement urbain des communes littorales perpendiculairement au trait de côte.

Tableau 23 : Orientations du PADD portant sur la bande des cents mètres

Espace proche du rivage

L'article L.121-40 du Code l'urbanisme prévoit des dispositions spécifiques dans les espaces proches du rivage afin d'éviter la dénaturation des paysages du front de mer.

Dans ce cadre, le présent document définit les espaces proches du rivage en tenant compte des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du tracé originel présent dans le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM).

Ainsi, les Espaces Proches du Rivage intègrent les 3 critères suivants :

- Distance par rapport au rivage (moins d'1,5 kilomètre du trait de côte) ;
- Ambiance maritime (végétation, morphologie typique, bâti caractéristique, ...) ;
- Existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer.

De fait, les dunes, landes côtières, plages, lidos, forêt côtières, zones boisées côtières, îlots inhabités, parties naturelles des estuaires, parties naturelles des rias, parties naturelles des caps, marais, vasières, zones humides et milieux temporairement immergés, zones de repos, zones de nidification et de gagnage de l'avifaune sont des espaces proches du littoral.

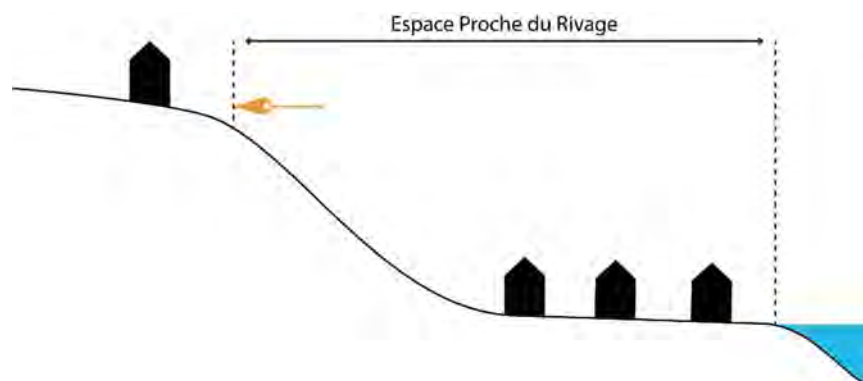


Figure 25 : Définition des Espaces Proches du Rivage

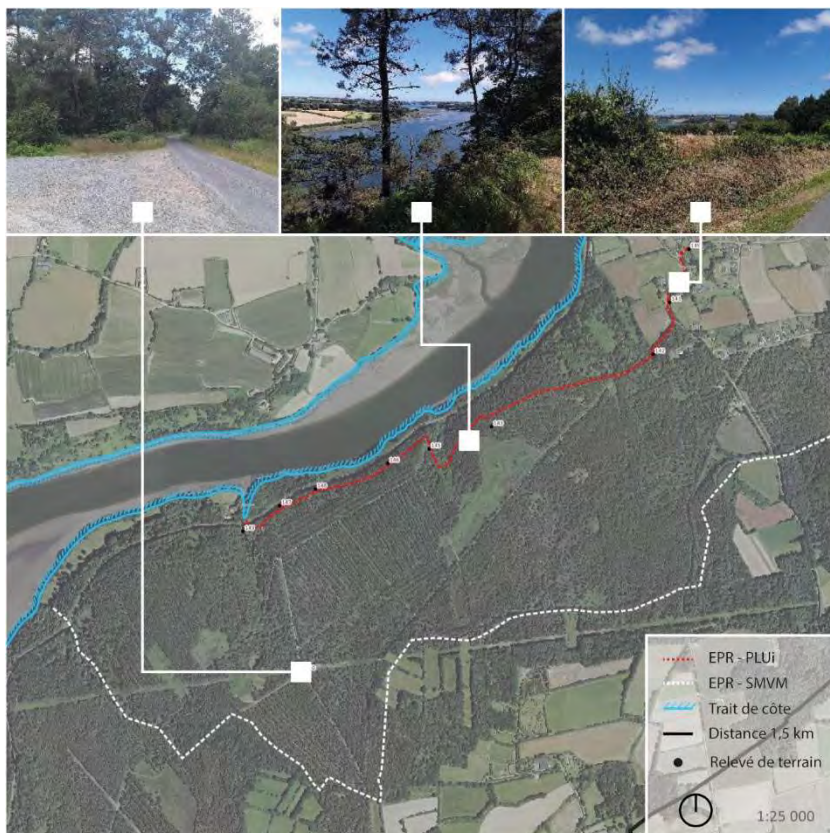
Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 1.13	Prendre en compte les enjeux environnementaux (espèces et habitats) des milieux marins et littoraux dans les projets d'aménagement du littoral pour ne pas porter atteinte à ces milieux.
Orientation 2.1	Permettre l'accomplissement du cycle de vie des espèces en identifiant et protégeant les espaces de la Trame Verte et Bleue [...].
Orientation 3.4	Promouvoir de manière prioritaire la densification des enveloppes urbaines existantes : il s'agit de prioriser les actions de renouvellement urbain, combler des potentiels non bâtis au sein des enveloppes urbaines, requalifier des logements ou bâtiments d'activités vacants (y compris friches), avant toute opération d'urbanisme située en extension.
Orientation 3.8	Définir des limites claires aux développements périphériques, notamment en secteurs de coteaux et en communes littorales
Orientation 4.4	Protéger les espaces de nature emblématique et reconnue et encourager leur promotion en permettant la mise en place de projets de valorisation.
Orientation 13.2	Permettre et pérenniser les installations et extensions des activités de loisirs nautiques à proximité immédiates de leur milieu préférentiel (mer, rivière ...), sous réserve de ne pas porter atteinte aux écosystèmes.
Orientation 21.1	Protéger et valoriser les vues sur les grands paysages, les espaces maritimes, les espaces naturels et agricoles.

Tableau 24 : Orientations du PADD portant sur les espaces proches du rivage

Afin d'actualiser le tracé des Espaces Proches du Rivage présent dans le Schéma de Mise en Valeur de la Mer, des relevés de terrain ont pu être réalisés lors de l'été 2019. Ce travail a permis de mettre en avant quelques différences pour affiner le tracé :

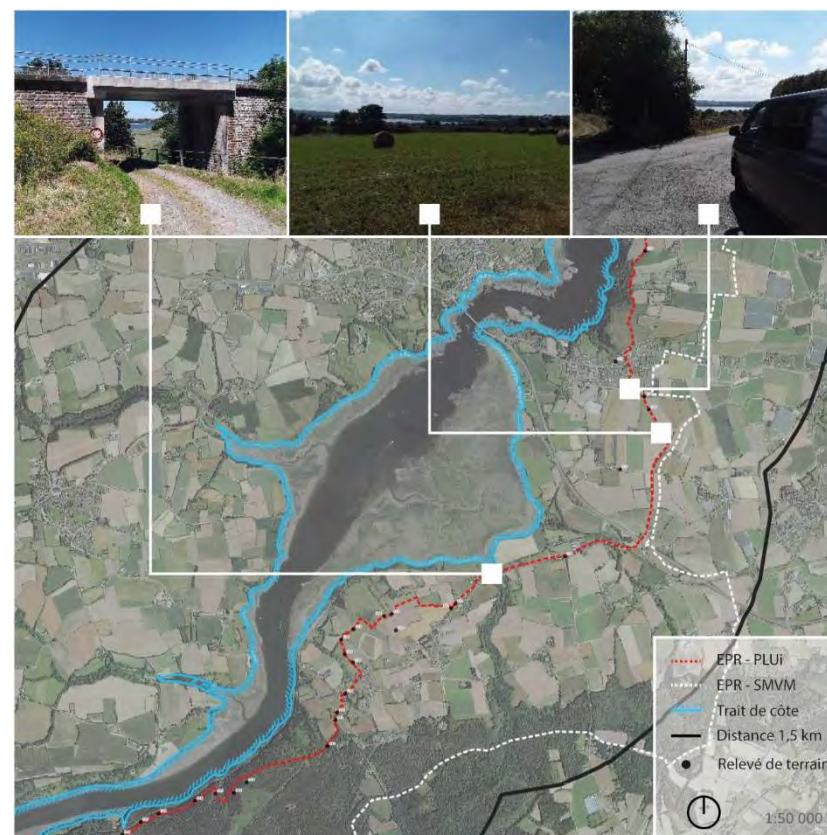
PENHOAT - PLOURIVO

- Distance (moyenne)** ■ 100 mètres.
- Ambiance** ■ Boisements non caractéristiques (pins maritimes) ;
■ Landes clairsemées.
- Co-visibilité** ■ Versants abrupts ;
■ Boisements denses.



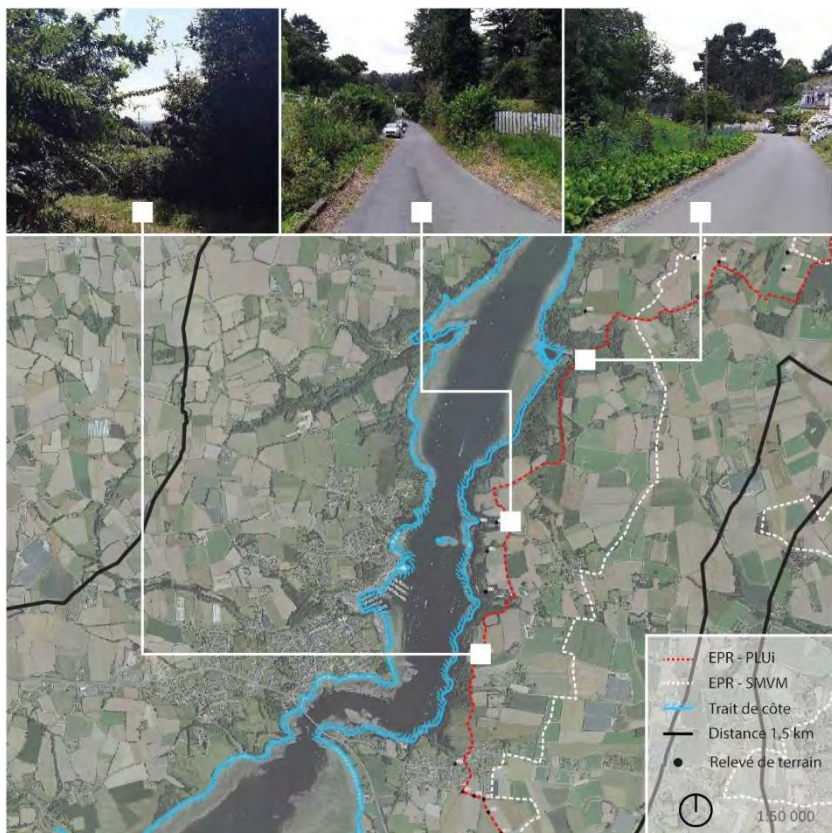
ANSE DU LÉDANO

- Distance (moyenne)** ■ 300 mètres.
- Ambiance** ■ Cultures agricoles ;
■ Bocage.
- Co-visibilité** ■ Plateau haut ;
■ Versant abrupt ;
■ Absence de point haut.



EMBOUCHURE DU TRIEUX

- Distance (moyenne)** ■ 200 mètres.
- Ambiance** ■ Boisements importants ;
■ Cultures agricoles ;
■ Bocage.
- Co-visibilité** ■ Plateau haut ;
■ Versant abrupt ;
■ Absence de point haut.



LOGUIVY-DE-LA-MER / ARCOUEST

- Distance** ■ 350 mètres.
- Ambiance** ■ Landes.
- Co-visibilité** ■ Plissures topographiques (Kersaouden) ;
■ Espace boisé haut au niveau de Kerloc'h Du.



LAUNAY MAL NOMMÉ

- Distance** ■ 800 mètres.
- Ambiance** ■ Urbaine ;
■ Landes.
- Co-visibilité** ■ Points hauts permettant la co-visibilité.



PAIMPOL / ANSE DE BEAUPORT

- Distance** ■ 300 mètres
- Ambiance** ■ Urbaine ;
■ Landes.
- Co-visibilité** ■ Effet écran de l'urbanisation.



POINTE DE KERARZIC / POINTE DE BILFOT

- Distance** ■ 600 mètres.
- Ambiance** ■ Urbaine ;
■ Landes.
- Co-visibilité** ■ Boisements suivant le lit du ruisseau de Porz Donan ;
■ Effet écran de l'urbanisation.



POINTE DE MINARD / BRÉHEC

- Distance** ■ 1 kilomètre.
- Ambiance** ■ Landes ;
■ Falaises.
- Co-visibilité** ■ Boisements autour de Bréhec ;
■ Plateau haut.



c. Les dispositions règlementaires portant sur le choix des destinations et sous-destinations

Destination et sous-destination

Les articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme définissent cinq destinations réparties en vingt-et-une sous-destinations pouvant être régulées dans le document.

Conformément aux dispositions prévues dans le Schéma de Cohérence Territoriale, le règlement prévoit la mise en place de plusieurs outils : le périmètre de centralité commerciale et le linéaire commercial.

Périmètre de Centralité Commerciale

Les communes du territoire sont toutes soumises à un périmètre de centralité commerciale. Ces périmètres visent à rapprocher les services, commerces et équipements aux habitations, mais aussi à redynamiser les centres-bourgs et centres-villes historiques.

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.

Selon les typologies et la superficie des centres-bourgs, un périmètre de préservation de la centralité, intermédiaire entre le périmètre de protection de la centralité et les quartiers plus résidentiels, peut être instauré pour palier à la fois aux enjeux de la centralité et aux enjeux des habitations. Dans ce cas, l'ensemble des zones urbaines du centre-bourg est intégré au périmètre.

Si l'ensemble des communes possède à minimum un périmètre de centralité commerciale, il est possible qu'un second périmètre, ou un troisième, soit instauré si un quartier présente les caractéristiques d'un centre-bourg.

Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, l'implantation (changement de destination ou construction) d'un commerce de moins de 300m² est proscrit en-dehors de ces périmètres.



Figure 26 : Principe de périmètre de centralité commerciale

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 7.7	Réduire l'exposition des biens et des personnes aux nuisances et risques technologiques, notamment en : Évitant la proximité entre les habitations et les activités industrielles faisant l'objet d'une identification spécifique, [...].
Orientation 7.8	Prendre en compte les sources de nuisances sonores dans les opérations urbaines, afin de limiter voire éviter l'exposition de nouvelles populations.
Orientation 9.7	Favoriser le développement et l'implantation d'activités économiques de tailles significatives sur le territoire en répondant notamment à leurs besoins en termes de logistiques.
Orientation 9.13	Clarifier la lisibilité de l'offre commerciale entre une offre de proximité localisée dans les centres-bourgs et une offre de commerces nécessitant des surfaces et besoins spécifiques au sein de sites adaptés.
Orientation 10.1	Faire de chaque commune un espace fonctionnel et convivial en mobilisant tous les leviers de la requalification des centres-bourgs (espaces publics, mixité des fonctions, offre de stationnement, requalification de l'habitat, politique commerciale, moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle...).
Orientation 10.3	Affirmer le rôle des pôles urbains (Guingamp, Paimpol, Grâces, Pabu, Ploubazlanec, Plouézec, Plouisy, Ploumagoar, Saint-Agathon) accueillant les équipements, les emplois et les services structurants (grands commerces, services rares, offre culturelle spécifique, offre médicale...), de niveaux de gamme élevés et de domaines étendus. Ils participent également au rayonnement de l'Agglomération au niveau régional et national, notamment avec les centralités de Guingamp et Paimpol. Par ces différentes fonctions, les pôles urbains assurent un rôle moteur du développement.
Orientation 10.4	Soutenir les pôles relais (Bégard, Belle-Isle-en-Terre/Louargat, Bourbriac, Callac, Pontrieux) : caractérisés par une forte concentration d'emplois et une offre de services ayant un rayonnement intercommunal (services de santé, enseignement secondaire, commerces ...). Ces pôles ont une place importante dans la vie quotidienne de la population du territoire et assurent

	un véritable relais entre les pôles urbains et les communes issues du maillage rural.
Orientation 10.6	Favoriser l'urbanisation au sein des pôles urbains et des pôles relais, dans la recherche de proximité entre les habitants, les équipements et les services.
Orientation 10.7	Favoriser l'implantation des commerces et services au sein des centralités urbaines, afin de favoriser l'animation sociale du territoire. Ce principe de mixité comprend également les notions de mixité architecturale, sociale et générationnelle.
Orientation 10.8	Encadrer réglementairement les possibilités de constructions, d'extensions ou de changements de destination des commerces et de l'artisanat en dehors des centralités.
Orientation 10.9	Limiter la diffusion de l'urbanisation au sein de hameaux et villages contribuant à affaiblir la centralité et à rendre plus compliquée la mise en œuvre de services publics efficaces (transports en commun, accès aux services publics, gestion des réseaux...).
Orientation 11.4	Proposer une offre foncière pour l'accueil des entreprises à différentes échelles du territoire, ajustée aux besoins, tout en modérant la consommation foncière. Cette offre foncière doit tenir compte de la notion de « parcours d'entreprises » aux besoins évolutifs.
Orientation 11.8	Permettre le renouvellement du tissu économique local et le diversifier en structurant une offre d'accueil aux entreprises (ateliers relais, ateliers spécialisés en agroalimentaire, pépinières d'entreprises, etc.).
Orientation 16.4	Maintenir et adapter l'offre de services publics existante sur l'ensemble du territoire en prenant en compte l'armature urbaine.
Orientation 16.6	Garantir et renforcer l'accès aux soins sur tout le territoire afin de maintenir les services quotidiens, au sein des communes issues du maillage rural et les services de santé plus spécifiques au sein des pôles.
Orientation 18.1	Recentrer le développement des communes autour des centres historiques, notamment le centre-ville de Guingamp et de

	Paimpol pour permettre au territoire de bénéficier de centralités d'Agglomération animées et attractives à l'échelle locale, voire départementale.
Orientation 18.8	Accompagner les démarches de revitalisation des centres-bourgs engagées, notamment dans l'objectif de créer des lieux de vie et non des lieux uniquement résidentiels.
Orientation 18.11	Maintenir les équipements, services et commerces de proximité qui répondent aux besoins quotidiens de proximité des ménages et anticiper les évolutions liées au vieillissement démographique (services médicaux mutualisés, habitats intergénérationnels, adaptation des logements ...).
Orientation 18.12	Favoriser l'implantation des équipements culturels, sportifs, associatifs dans les centralités, afin d'y préserver l'attractivité.
Orientation 18.13	Imposer à l'ensemble des nouvelles implantations de moins de 300m ² à s'installer au sein des centralités.
Orientation 18.14	Limiter les changements de destination de commerce en habitat en mobilisant les outils réglementaires adaptés.
Orientation 18.15	Développer des projets mixtes et innovants mêlant habitat, commerces, services et artisanat dans un objectif de renforcement des mixités, urbaines, sociales et générationnelles.
Orientation 18.16	Prévoir les conditions nécessaires à l'installation et au maintien du développement du commerce et de l'artisanat.
Orientation 19.5	Faciliter la fréquentation des centres-bourgs, centres-villes et renouveler leur image à travers une intervention globale sur la qualité de l'espace public, l'environnement commercial et la mise en valeur touristique du patrimoine urbain.
Orientation 24.2	Veiller au maintien d'un maillage d'équipements de proximité sur tout le territoire.
Orientation 24.3	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.
Orientation 25.2	Favoriser la proximité entre lieux de vie et lieux d'habitat pour anticiper le vieillissement de la population et permettre la

	réalisation de projets d'habitations spécifiques (résidences seniors, logements de petite taille situés en centralité ...).
--	---

Tableau 25 : Orientations du PADD portant sur les périmètres de centralité commerciale

Linéaire commercial

Plus précisément, en vertu de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, le règlement prévoit l'instauration d'un linéaire de protection des cellules commerciales sur certains bâtiments du territoire participant de manière significative à un attachement et à la dynamique du territoire.

L'identification de ce linéaire communément identifié au rez-de-chaussée d'un bâtiment peut être exceptionnellement étendu aux étages supérieurs s'ils présentent les mêmes intérêts et enjeux pour l'attractivité du site.



Figure 27 : Principe de linéaire commercial

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 9.13	Clarifier la lisibilité de l'offre commerciale entre une offre de proximité localisée dans les centres-bourgs et une offre de commerces nécessitant des surfaces et besoins spécifiques au sein de sites adaptés.
Orientation 10.1	Faire de chaque commune un espace fonctionnel et convivial en mobilisant tous les leviers de la requalification des centres-bourgs (espaces publics, mixité des fonctions, offre de stationnement, requalification de l'habitat, politique commerciale, moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle...).
Orientation 10.3	Affirmer le rôle des pôles urbains (Guingamp, Paimpol, Grâces, Pabu, Ploubazlanec, Plouézec, Plouisy, Ploumagoar, Saint-Agathon) accueillant les équipements, les emplois et les services structurants (grands commerces, services rares, offre culturelle spécifique, offre médicale...), de niveaux de gamme élevés et de domaines étendus. Ils participent également au rayonnement de l'Agglomération au niveau régional et national, notamment avec

	les centralités de Guingamp et Paimpol. Par ces différentes fonctions, les pôles urbains assurent un rôle moteur du développement.
Orientation 10.4	Soutenir les pôles relais (Bégard, Belle-Isle-en-Terre/Louargat, Bourbriac, Callac, Pontrieux) : caractérisés par une forte concentration d'emplois et une offre de services ayant un rayonnement intercommunal (services de santé, enseignement secondaire, commerces ...). Ces pôles ont une place importante dans la vie quotidienne de la population du territoire et assurent un véritable relais entre les pôles urbains et les communes issues du maillage rural.
Orientation 10.7	Favoriser l'implantation des commerces et services au sein des centralités urbaines, afin de favoriser l'animation sociale du territoire. Ce principe de mixité comprend également les notions de mixité architecturale, sociale et générationnelle.
Orientation 10.8	Encadrer réglementairement les possibilités de constructions, d'extensions ou de changements de destination des commerces et de l'artisanat en dehors des centralités.
Orientation 18.11	Maintenir les équipements, services et commerces de proximité qui répondent aux besoins quotidiens de proximité des ménages et anticiper les évolutions liées au vieillissement démographique (services médicaux mutualisés, habitats intergénérationnels, adaptation des logements ...).
Orientation 18.14	Limiter les changements de destination de commerce en habitat en mobilisant les outils réglementaires adaptés.
Orientation 7.19.3	Porter une attention sur l'aménagement et la qualité architecturale des rez-de-chaussée, notamment dans les cœurs de ville, où le déplacement pédestre est majoritaire afin de préserver et conforter l'ambiance de ces lieux de vie.
Orientation 19.5	Faciliter la fréquentation des centres-bourgs, centres-villes et renouveler leur image à travers une intervention globale sur la qualité de l'espace public, l'environnement commercial et la mise en valeur touristique du patrimoine urbain.

Tableau 26 : Orientations du PADD portant sur les linéaires commerciaux

d. Les dispositions réglementaires portant sur la protection architecturale

Le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération s'est constitué à travers une histoire ancienne dont le patrimoine bâti et paysager en sont les marqueurs. Dans ce cadre, la préservation de ces éléments est indispensable pour construire une identité commune et les transmettre aux futures générations.

Protection du patrimoine

Le territoire est jonché d'éléments exceptionnels protégés au niveau national, régional ou départemental (Monument historique, site inscrit, ...). Ces éléments sont, pour trois communes de l'agglomération (Guingamp, Paimpol, Pontrieux), renforcés par la mise en place de Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).

Patrimoine vernaculaire

Au-delà des protections spéciales, de nombreux bâtiments, édifices ou aménagements singuliers doivent être préservés.

Suite à un inventaire collaboratif ouvert aux public, associations, élus et autres acteurs locaux, 409 édifices ont été identifiés comme patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural.

Cette concertation publique avait pour objectif de recenser ce qui fait sens commun et nécessitant une identification en termes d'urbanisme pour garantir la protection de l'édifice. À ce titre, les calvaires, lavoirs, puits, plaques commémoratives, ..., les plus communs, n'ont pas fait l'objet d'une identification dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, bien que ces éléments suscitent un intérêt local.



Figure 28 : Typologie des bâtiments retenus au titre du patrimoine vernaculaire

S'agissant d'éléments renforçant le sentiment d'appartenance et d'identité sur le territoire, les éléments identifiés ont été le fruit d'une collaboration avec les habitants, associations et élus du territoire.

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 5.5	Identifier et préserver les éléments du patrimoine bâti et vernaculaire (non protégés) identitaires de la région, grâce à une réglementation adéquate à leur maintien et évolution (travaux de rénovation, création d'ouvertures, etc.) : [...].
Orientation 5.7	Prendre en compte les sensibilités archéologiques dans le développement urbain.
Orientation 10.2	Mettre en avant les atouts et les spécificités de chaque commune en adaptant les choix stratégiques de l'Agglomération en matière de politique de l'habitat et d'urbanisme au contexte local
Orientation 19.1	S'appuyer sur les éléments identitaires forts des centralités pour renforcer l'identité du territoire.
Orientation 19.2	Veiller à la bonne insertion et la qualité architecturale des projets publics ou privés dans le tissu existant.
Orientation 21.3	Mettre en valeur les monuments historiques et les autres éléments remarquables, vecteur d'attractivité et d'identité du territoire.

Tableau 27 : Orientations du PADD portant sur le patrimoine vernaculaire

Architecture traditionnelle :

Bourbriac : Manoir Keryas, Manoir Hello'ch, Manoir Langoat, Manoir Lojou, **Belle-Isle-en-Terre :** 2 maisons rue Castel Mond, Mairie, **Grâces :** Manoir Kerpaour, Villa Kerhuella, **Kermoroc'h :** Manoir de Pen ar Run, **Kerpert :** Ferme Saint-Urnan, **Lanloup :** Manoir Kerguistin, **Louargat :** Manoir Cleuziou, **Maël-Pestivien :** Manoir Crech an Blei, **Moustéru :** Maison Groesquer Braz, Maison Kergonient, Maison Rossuillet, Manoir Isle, **Pabu :** Manoir Galibordo, Manoir Kerhuel, Manoir Kermin, **Plésidy :** Maison Kerhars, Maison, Kerfinit, Maison Medic, Maison, Queffellou, Maison Saint-Yvonne, Maison Sannier, Manoir Kerlan, Manoir Trolan, **Ploubazlanec :** Ferme, **Plouëc-du-Trieux :** Maison de Kerfouler Braz, Manoir de Kerprovost et sa chapelle Notre Dame des Neiges, **Plouézec :** Ferme dit la Grange du Bois, Ferme Launay, **Plouisy :** Ferme Kerjagu, Ferme Kermeljan, Manoir Boissière, **Plourivo :** Domaine Kerallec, Manoir Kerhuel, Manoir Keriell, **Quemper-Guézennec :** Manoir Kerlouat, Manoir de Pen Lan, **Saint-Adrien :** Manoir Kerauffret, **Saint-Agathon :** Manoir de Kerenez, Manoir de Kerlan, Manoir de Kerleino, **Saint-Clet :** Manoir Clerin, Manoir Kerglas, Manoir Kerguzennec, Manoir Kerhalec Bras, Manoir Kerlast, Manoir Kernavanez Bras, **Saint-Laurent :** Manoir, **Saint-Nicodème :** Manoir (2), **Senven-Léhart :** Manoir Kervoazou, **Squiffiec :** Manoir Kermanach, Manoir de Kertanguy, **Tréglamus :** Manoir Kermouchard, **Yvias :** Ferme Kerroux, Ferme Mingwen, Manoir Kergroaz, Manoir Kerizel, Manoir Kernevez, Manoir Kerongal, Manoir Pann Braz, Manoir Presbytéral, Vestige de Pann Braz.

Croyances et pratiques religieuses :

Bégard : Abbaye Bon Sauveur, Église Notre-Dame, Église Saint Rivoal, **Belle-Isle-en-Terre** : Chapelle de bois, **Bourbriac** : Chapelle de Bodfo, Chapelle de Pempinod, Chapelle de Pénity de Saint Briac, **Bulat-Pestivien** : Chapelle Sainte-Anne, **La Chapelle-Neuve** : Église Notre-Dame de la Pitié, **Coadout** : Église Iltud, **Callac** : Chapelle Sainte Barbe, Chapelle Saint Nicolas, Chapelle Saint Pierre de l'Isle, Église Saint-Laurent, **Grâces** : Chapelle Saint Jean, **Kerfot** : Chapelle Saint Yves, **Kermoroc'h** : Chapelle Saint-Louis de Langoeat, Église Sainte-Brigitte, **Kerpert** : Chapelle, **Lanloup** : Chapelle Sainte Colombe, **Louargat** : Chapelle, Chapelle Christ, Chapelle Cleuziou, Chapelle Saint Paul, Église Saint-Éloi, Presbytère Saint-Éloi, **Maël-Pestivien** : Chapelle Saint-Gildas, Chapelle Saint Isidore, Chapelle Saint Pierre, Église Saint Laurent, **Pabu** : Chapelle Runevarec, Église Saint Tugdual, **Pédernec** : Chapelle Saint Maudez, **Pléhédél** : Chapelle Saint Michel, Chapelle Saint Samson, Chapelle Saint Philomène, **Plésidy** : Chapelle Saint Alor, Chapelle Sainte Anne, Chapelle Saint Jean en Kerlan, Chapelle Saint Michel du Medic, Chapelle Trinité, Église Saint-Pierre, **Ploubazlanec** : Chapelle Saint-Ivy, Chapelle de Lannevez Saint Jacques, Chapelle Saint-Maudez de Kertanouarn, Église, **Plouëc-du-Trieux** : Chapelle Saint Jorand, Église, **Plouézec** : Chapelle Saint Paul, Chapelle du Petit Saint Loup, Chapelle de Saint Riom, Église Saint Pierre, **Plouisy** : Église Saint-Pierre, **Ploumagoar** : Chapelle Sainte Brigitte, Église Saint-Pierre, Monastère, **Plourivo** : Chapelle Lancerf, Chapelle Saint Jean, Chapelle Sainte Ambroise, Église Saint-Pierre, Presbytère, **Plusquellec** : Chapelle de Coatleau, Chapelle Saint-Fiacre, **Quemper-Guézennec** : Chapelle Kergoc, Chapelle de Maudez, Chapelle de Pabu Vian, Presbytère, Église Saint Pierre, **Saint-Adrien** : Chapelle Saint Jean-Baptiste du Lézard, Église Saint-Adrien, **Saint-Agathon** : Chapelle de Malaunay, Église Notre-Dame, **Saint-Clet** : Chapelle de Kerguezennec, Chapelle Notre-Dame de Clerin, **Senven-Léhart** : Chapelle Saint Tugdual, Église Notre-Dame de Senven, **Squiffiec** : Église paroissiale, **Tréglamus** : Église Sainte-Blaise, **Trégonneau** : Chapelle Saint Yves, Église Notre Dame, **Yvias** : Chapelle Notre-Dame du Calvaire et crypte.

Époque féodale :

Belle-Isle-en-Terre : Château Coat an Noz et ses dépendances, Château de Lady Mond, **Brélidy** : Château, **Callac** : Rempart du château-fort, **Coadout** : Château Bois Roche et ses dépendances, **Grâces** : Château de Keravel, Château de Keribot, **Kermoroc'h** : Château du Poirier, Motte féodale, **Lanloup** : Château de Lanloup, **Pabu** : Château Munehorre, Château de Runevarec, **Pléhédél** : Château de Boisgelin, Château Roscoat, **Plouëc-du-Trieux** : Château de Kercabin, **Plourivo** : Château Auffret, Château Bourblanc, **Yvias** : Château, Motte castrale.

Infrastructure civile :

Callac : Pont Gallo-romain, **Grâces** : Pont Kaouenn, **Plésidy** : Château d'eau Locomotive, Grande voute, Pont Achad, Pont ar Go, Pont Kebouret Izelan, Pont Saint Jude, Pont Scoassel, Pont voute en pierre, Pont Richard, Pont Roz, **Plourivo** : École du Lancerf, Pont Frynaudour, **Runan** : Pont Kerizel, **Yvias** : École des filles.

Infrastructure ferroviaire :

Plourivo : Maison du garde barrière, **Runan** : Abri ancienne gare, **Squiffiec** : Gare ferroviaire.

Infrastructure portuaire :

Ploubazlanec : Cale est, cale ouest, Hangar canot de sauvetage, **Plouézec** : Port de Bréhec.

Patrimoine rural :

Bégard : Colombier de Kernaoudour, **Bourbriac** : Moulin de Corong, Moulin Crech Gautier, Moulin Talandour, **Bulat-Pestivien** : Moulin Coat Gouredenn, **Kerfot** : Moulin Correc, **Lanleff** : Moulin du Cirque Lanleff, **Lanloup** : Moulin Kergolan, Moulin Lanloup, Moulin Noé Verte, Moulin Traoulas, **Moustéru** : Moulin Kerhir, Moulin de Lisle, **Pabu** : Moulin (2), **Plésidy** : Moulin du Trieux, **Ploubazlanec** : Moulin Crech Baelan, Moulin à vent, Moulin à vent Kerarzac, **Plouëc-du-Trieux** : Moulin Camarel, Moulin Kernaulet, **Plouézec** : Moulin de Craca, **Plouisy** : Moulin Kernabat, **Plourivo** : Colombier, Moulin (2), **Plusquellec** : Moulin de la Boisière, Moulin de Coatleau, Moulin des Près, **Runan** : Moulin Cadoret, **Saint-Laurent** : Moulin, **Senven-Léhart** : Moulin Kerfellec, **Yvias** : Colombier Pann Braz, Moulin Frotères, Moulin Gludic, Moulin Kerprat, Moulin Neuf, Moulin Rivoalan.

Figure 29 : Liste du patrimoine vernaculaire retenu

Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En complément, certains bâtiments présentant un intérêt architectural remarquable de notre patrimoine rural, peuvent faire l'objet d'un changement de destination afin de permettre leur évolution et leur conservation.

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'article L.122-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. »

Dans ce cadre, il est convenu de recenser uniquement les changements de destination pouvant faire l'objet d'un avis conforme en fixant les critères suivants :

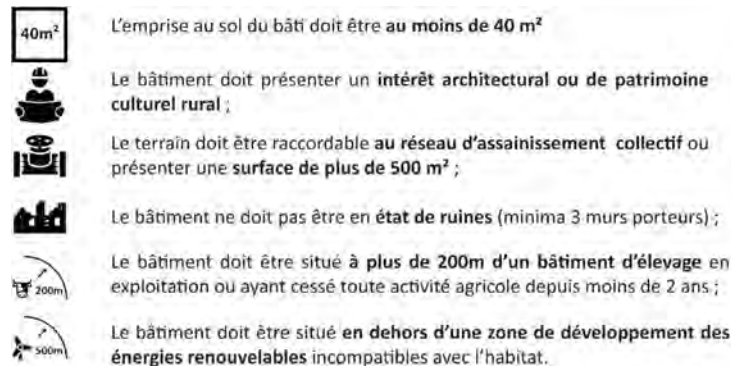


Figure 30 : Critère d'identification des changements de destination

À l'instar des inventaires patrimoniaux ouverts au public, les habitants ont pu faire part de leur projet à Guingamp-Paimpol Agglomération.

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 3.9	Ne pas engager le développement de formes urbaines concourant à la linéarité des tissus urbains ou au mitage du territoire.

Orientation 3.15	Mettre en place une stratégie foncière à l'échelle de l'Agglomération : cette stratégie foncière, doit permettre de mobiliser du foncier idéalement situé dans les enveloppes urbaines ou du bâti dégradé à requalifier.
Orientation 4.6	Permettre la création et l'évolution de sites faisant la promotion et la sensibilisation auprès du public des enjeux environnementaux locaux à l'instar des Maisons Nature (Centre Forêt Bocage, Centre Régional d'Initiation à la Rivière ...), du Palacret, de la maison de l'estuaire de Plourivo, etc.
Orientation 5.5	Identifier et préserver les éléments du patrimoine bâti et vernaculaire (non protégés) identitaires de la région, grâce à une réglementation adéquate à leur maintien et évolution (travaux de rénovation, création d'ouvertures, etc.) : [...].
Orientation 9.9	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. Ce maillage est le garant de l'emploi dans les communes les plus rurales.
Orientation 12.10	Contrôler la possibilité de changement de destination des anciennes exploitations pour l'installation d'activité commerciale et artisanale.
Orientation 14.1	Développer l'offre touristique du territoire, en permettant l'implantation de nouvelles activités émergentes tout en prenant en compte les enjeux environnementaux.

Tableau 28 : Orientations du PADD portant sur les changements de destination

Belle-Isle-en-Terre : section A numéro 203, C913, Bourbriac : XP109, YH (2 bâtiments identifiés), ZE81, ZR50, ZS18, Bréidyl : A103 (4), A269, A350, B697, B784, B982, B1014, Bulat-Pestivien : A640, B576, B631, D611, F1164, G2, G268, G697, Calanhel : B241, ZC17, ZD20, ZD64, Callac : B826, C12, C14, WD21, Grâces : B461, B789 (2), B804 (2), B838 (4), B1943, C79, C981, C1062, Gurunhuël : Z124, Z04, Kerien : C1247, Kermoroc'h : B243 (4), B627, La Chapelle-Neuve : A1356, A1371, A1452, B503, B711, B721, B725, B760, B863, C6 (2), C1471, C1543, D463, D464, D895, D913, D1220, D1326, D1337, Landebaëron : A76, A292, A350, B280, B306 (2), B431, B765, Loc-Envel : A480, Lohuec : C186, D228, Louargat : XD13, XL36, XN4, YP16 (2), Z18, Maël-Pestivien : C1071, Moustéru : B644, Pabu : A117 (3), Paimpol : ZL47, ZN26, Péderneq : A2249, F195 (2), F1646, Ploëzal : ZD45, ZD46, Ploubazlanec : A1151, Plouëc-du-Trieux : A213, B269, ZB46, ZC44, ZE29, Z11, Plougonver : A524, E497, F714, Plouisy : A92, A395, C356, C1208, F68, Ploumagoar : ZD25, ZK101, ZL146, ZV112 (2), Plourivo : ZA229, Quemper-Guézennec : D514, D665, Runan : YK46, YN52, Saint-Adrien : B717, ZB10, ZB73, ZB93, ZB93, ZH100, Z124, Z125, ZL88, Saint-Agathon : A624, C614, D42 (2), Saint-Clet : B965, Saint-Laurent : B125, Squiffiec : ZA72, ZD59, ZD72, ZE67, ZE99, Z1159, ZM52, Tréglamus : C836, D54, D1156, D1282, Trégonneau : B740 (3), Yvias : ZK90.

e. Les dispositions règlementaires portant sur l'insertion architecturale et paysagère des projets

Dans les zones urbaines, les dispositions règlementaires visent à favoriser l'intégration des projets au sein du tissu existant tout en permettant l'évolution des besoins et attentes des habitants.

La morphologie de l'ensemble des secteurs a été étudiée, pour permettre de définir des dispositions règlementaires favorables à la densification des tissus urbains dans le respect des lignes de composition et de l'ambiance des lieux.

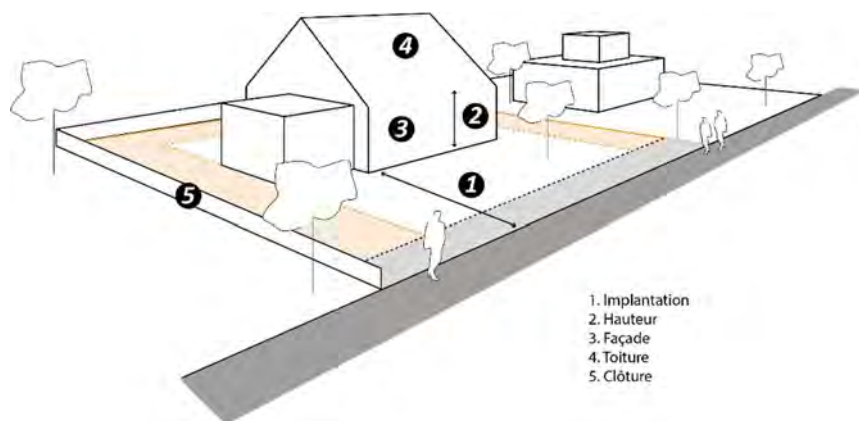


Figure 31 : Principe des dispositions règlementaires architecturales

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 3.13	Évaluer toute possibilité alternative aux projets générateurs d'artificialisation « irréversible » des sols.
Orientation 5.3	Porter une attention particulière aux aménagements architecturaux et paysagers des espaces environnants les sites et monuments remarquables.

Orientation 9.12	Inciter une utilisation optimale du foncier permettant de garantir la qualité paysagère, urbaine et architecturale des sites.
Orientation 12.1	Limiter les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles, en modérant la consommation d'espace, en réduisant la fragmentation de l'espace agricole et en veillant à la compatibilité des usages et des formes de l'urbanisation limitrophes de l'agriculture.
Orientation 17.1	Encourager la diversification des formes urbaines produites dans un souci de réduction de la consommation foncière de l'Agglomération et de rééquilibrage du parc de logements en faveur de l'habitat groupé, intermédiaire, semi-collectif et collectif.
Orientation 17.2	Encourager la diversification des tailles et typologies de logements produits, dans un souci d'adéquation de l'offre et de la demande. Il s'agira, dans un contexte de vieillissement de la population, de mettre en œuvre des projets de logements de petite taille et accessibles.
Orientation 17.3	Permettre la rénovation, l'adaptation, la transformation des logements existants pour répondre aux enjeux de résorption de la vacance et d'attractivité des centralités, et de tendre plus largement vers l'excellence environnementale.
Orientation 17.8	Encadrer les nouveaux types d'habitats sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage architectural et naturel.
Orientation 18.10	Réinvestir le cadre bâti à travers une intervention forte sur les logements vacants et la requalification des quartiers anciens.
Orientation 19.3	Porter une attention sur l'aménagement et la qualité architecturale des rez-de-chaussée, notamment dans les cœurs de ville, où le déplacement pédestre est majoritaire afin de préserver et conforter l'ambiance de ces lieux de vie.
Orientation 20.1	Traiter qualitativement les franges urbaines afin de contribuer à l'amélioration de la qualité paysagère globale de l'Agglomération.
Orientation 20.2	Assurer une transition harmonieuse entre espaces ruraux et urbains.

Orientation 20.3	Favoriser le traitement paysager d'ensemble à proximité des pénétrantes principales (routes, voies ferrées, accès bateaux ...).
Orientation 20.4	Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles opérations en extension. Il s'agit de porter une attention particulière aux interfaces entre espaces bâtis et agricoles/naturels.
Orientation 21.6	Porter une attention sur l'implantation et le gabarit des nouvelles constructions afin de ne pas entraver les fenêtres visuelles remarquables.
Orientation 22.2	Porter attention sur l'insertion des formes urbaines dans le contexte environnant, en adaptant le gabarit des constructions, le rythme, l'orientation, etc.
Orientation 25.4	Encourager la diversification : Des formes urbaines produites dans un souci de réduction de la consommation foncière de l'Agglomération et de rééquilibrage du parc de logements en faveur de l'habitat groupé, intermédiaire, semi-collectif et collectif ; Des tailles et typologies de logements produits pour répondre aux besoins des habitants, tout au long de leur parcours résidentiel. Il s'agira plus particulièrement de mettre en œuvre des projets de logements de petite taille, implantés dans les centralités (proximité des services, des commerces ...), et répondant aux besoins d'une population vieillissante, de jeunes ménages cherchant des biens en location, des travailleurs saisonniers, etc. ; Des statuts d'occupation, sur l'intégralité du territoire, en favorisant la réalisation de logements locatifs, notamment sociaux. La production de ces logements devra être fléchée sur les centralités du territoire (pôles urbains, pôles relais ...).

Tableau 29 : Orientations du PADD portant sur l'insertion architecturale et paysagères des projets

Implantation

Afin de tenir compte de l'ambiance créée depuis les voies et emprises ouvertes au public et du respect de la tranquillité de chacun, les règles d'implantation diffèrent selon qu'elles s'appliquent aux limites séparatives ou aux limites de voies.

Pour favoriser la densification de l'habitat, notamment les constructions en fond de jardin, les règles concernant les limites séparatives peuvent varier selon la situation du projet et de son éloignement par rapport aux limites de voies ou emprises ouvertes au public.

Dans les tissus historiques (Uha, Uhb, Uhf), une implantation en limite séparative est préconisée pour renforcer le front bâti généralement existant. À défaut, un recul de trois mètres minimum peut être autorisé. Les implantations en retrait de la voie et inférieure à trois mètres de recul sont proscrites pour éviter la création d'espaces futiles. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives reprennent les mêmes principes afin de permettre les constructions en mitoyenneté ou permettre l'accès aux arrières des constructions.

Au même titre, les secteurs dédiés au développement d'immeubles collectifs d'ampleur (Uhe) peuvent s'implanter en alignement ou en recul, cette fois-ci à minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction pour respecter un ensoleillement et une composition de la rue cohérente.

Pour les autres zones à vocation résidentielle, moins denses, un recul de la voie entre 5 et 10 mètres est préconisé.

Le principe de recul égal à la moitié de la hauteur est repris pour l'ensemble des zones à vocation d'équipements et économique.

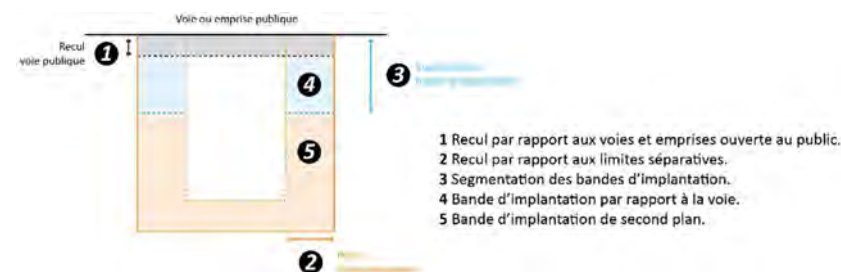


Figure 32 : Principe des règles d'implantation

Implantation - Règle spécifique relative aux voies et aux emprises publiques

Conformément à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classés à grande circulation ».

Dans ce cadre le règlement définit les marges de recul qui s'appliquent sur le territoire en tenant compte de l'arrêté préfectoral du 18 mars 2011 portant sur la classification des voiries départementales :

Types de routes départementales	Recul	Dérogation possible	Accès direct
Voie express	100m	50m – 40m	Interdit
Route à grande circulation à 2x2 voies ou 3 voies	75m	50m – 40m	Interdit
Route à grande circulation à 1x2 voies	75m	35m – 25m	Strictement limité
RD avec perspective de mise à 2x2 voies ou 3 voies	100m	50m – 40m	Strictement limité
RD structurante identifiée	75m	35m – 25m	Strictement limité
Autre RD structurante	35m – 25m	-	Strictement limité
Autre RD	15m	-	Limité

À ce titre, le règlement définit les marges de recul suivantes sur le territoire :

Route	Marge de recul	Communes concernées
RD n°7	100m	Kerfot, Paimpol, Pléhédel, Yvias
RD n°712	100m	Plouisy
RD n°767	100m	Bégard, Péder nec, Plouisy
RD n°787	100m	Bulat-Pestivien, Callac, Duault, Plusquellec, Pont-Melvez
RD n°8	75m	Kermoroc'h, Landebaëron, Ploëzal, Plouëc-du-Trieux, Plouisy, Squiffiec, Trégonneau
RD n°9	75m	Saint-Agathon
RD n°786	75m	Lanloup, Paimpol, Plouëzec
RD n°787	75m	Pabu, Saint-Clet
RD n°787	75m	Bulat-Pestivien, Callac, Carnoët, Duault, Grâces, Gurunhuel, Moustéru, Plusquellec, Pont-Melvez
RD n°712	75m	Pabu, Saint-Agathon
RD n°8	35m/25m	Bourbriac, Coadout, Grâces, Guingamp, Kerien, Ploumagoar
RD n°11	35m/25m	Calanhel, Callac, La Chapelle-Neuve, Lohuec, Plusquellec
RD n°15	35m/25m	Bégard, Brélidy, Louargat, Péder nec, Ploëzal, Plouëc-du-Trieux, Pontrieux
RD n°30	35m/25m	Bégard
RD n°33	35m/25m	Belle-Isle-en-Terre, Bulat-Pestivien, Callac, Plougonver
RD n°712	35m/25m	Belle-Isle-en-Terre, Louargat, Péder nec, Plouisy, Ploumagoar, Saint-Agathon, Tréglamus
RD n°767	35m/25m	Guingamp, Plésidy, Ploumagoar, Saint-Adrien, Senven-Léhart

Route	Marge de recul	Communes concernées
RD n°787	35m/25m	Ploëzal, Pontrieux
RD n°789	35m/25m	Paimpol, Ploubazlanec
RD n°2-7	15m	Pléhédél, Yvias
RD n°4	15m	Senven-Léhart
RD n°5	15m	Guingamp, Kerpert, Plésidy,
RD n°6	15m	Ploumagoar
RD n°8B	15m	Ploëzal, Quemper-Guézennec, Saint-Clet
RD n°8C	15m	Plouisy
RD n°11	15m	Trégonneau
RD n°15	15m	Callac, Duault
RD n°15B	15m	Louargat, Paimpol, Ploubazlanec,
		Plourivo, Quemper-Guézennec, Saint-Clet
RD n°20	15m	Brélidy
RD n°21	15m	Brélidy, Gurunhuel, Maël-Pestivien,
		Moustéru, Ploëzal, Pont-Melvez,
		Runan, Saint-Laurent, Saint-Nicodème,
		Tréglamus
RD n°22	15m	Lanleff, Pléhédél, Ploëzal, Quemper-Guézennec, Runan
RD n°23	15m	Belle-Isle-en-Terre, Bourbriac,
RD n°24	15m	Gurunhuel, Louargat, Plésidy, Senven-Léhart
RD n°24A	15m	Carnoët
RD n°28	15m	Bourbriac, Pont-Melvez, Saint-Adrien
RD n°31	15m	

Route	Marge de recul	Communes concernées
RD n°32	15m	Bégard, Kermoroc'h, Louargat, Saint-Laurent, Squiffiec, Trégonneau
RD n°32A	15m	Kermoroc'h, Landebaëron
RD n°33	15m	Belle-Isle-en-Terre
RD n°33B	15m	Belle-Isle-en-Terre, Loc-Envel
RD n°37	15m	Ploëzal
RD n°42	15m	Calanhel, Lohuec, Plourac'h
RD n°50	15m	Bulat-Pestivien, Callac, Maël-Pestivien, Plougonver
RD n°54	15m	Calanhel, Carnoët, Grâces, Guingamp, Gurunhuel, La Chapelle-Neuve, Lanloup, Moustéru, Pabu, Pléhédél, Plouézec, Plougonver, Plourac'h, Plusquellec
RD n°54A	15m	Plourac'h
RD n°63	15m	Bourbriac, Coadout, Moustéru, Saint-Adrien
RD n°65	15m	Ploëzal, Plouëc-du-Trieux, Runan, Saint-Clet
RD n°69	15m	Bourbriac, Kerien, Kerpert, Maël-Pestivien, Magoar
RD n°74	15m	Bégard
RD n°77	15m	Kerfot, Plouézec, Quemper-Guézennec, Yvias
RD n°79	15m	Pléhédél, Quemper-Guézennec, Yvias
RD n°82	15m	Plourivo, Quemper-Guézennec, Saint-Clet, Yvias
RD n°86	15m	Ploumagoar, Plouëc-du-Trieux, Saint-Agathon, Squiffiec
RD n°87	15m	Bourbriac, Kerien, Magoar

Route	Marge de recul	Communes concernées
RD n°93	15m	Bégard, Péder nec
RD n°93A	15m	Bégard
RD n°94	15m	Lanloup
RD n°96	15m	Pléhédél, Quemper-Guézennec
RD n°97	15m	Carnoët, Duault
RD n°98	15m	Tréglamus
RD n°99	15m	Plusquellec
RD n°100	15m	Grâces, Plouisy
RD n°113	15m	Louargat, Péder nec
RD n°113A	15m	Péder nec
RD n°119	15m	La Chapelle-Neuve
RD n°125	15m	Calanhel, Callac, La Chapelle-Neuve
RD n°182	15m	Kerfot, Plourivo
RD n°254	15m	Carnoët
RD n°787	15m	Guingamp
RD n°787A	15m	Grâces

En application de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal fixe des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 tenant compte des études suivantes (dossier disponible en annexe) :

Route	Commune	Nom de la zone
RD n°787	Kerfot	Savazou
RD n°789	Louargat	Nenes
RD n°2-7	Louargat	Saint-Paul
RD n°4	Pabu	Saint-Loup
RD n°5	Plouisy	Coat an Herriet
RD n°6	Plouisy	Kernilien

Hauteurs

Le règlement distingue deux types de règles de hauteur.

La première règle est exprimée en mètres et tient compte d'un point de référence bas au niveau du terrain naturel et un point de référence haut au niveau de l'égout ou de l'acrotère. Au vu de la difficulté d'analyse des traits de composition des façades, cette règle s'applique dans les centres anciens (Uha, Uhb) et les zones d'équipements et d'économie. En cas de fort dénivelé, un nouveau point de référence peut être défini.

La seconde règle s'applique dans les tissus plus structurés avec des lignes de niveaux bien définies. La règle est exprimée en niveaux pour faciliter les innovations architecturales tout en tenant compte du tissu environnant.



Figure 33 : Méthode de calcul des hauteurs

Clôture

Selon la localisation et le tissu urbain environnant, certains matériaux sont interdits pour garantir l'insertion architecturale et paysagère des projets.

De plus, pour favoriser le déplacement de la petite faune un passage peut être exigé dans les tissus plus ruraux ou présentant des linéaires de clôture importants.

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 2.5	Protéger les petits boisements et les boisements stratégiques selon leur intérêt écologique, en veillant, au cas par cas, à ne pas compromettre une activité bénéfique à leur entretien ou leur exploitation.
Orientation 2.9	Encourager le renforcement et la restauration des fonctionnalités écologiques dans les espaces de nature plus ordinaires et moins fonctionnels.
Orientation 2.11	Renforcer l'intégration de la biodiversité par la prise en compte de la nature dite ordinaire.
Orientation 7.7	Réduire l'exposition des biens et des personnes aux nuisances et risques technologiques, [...].

Tableau 30 : Orientations du PADD portant sur les clôtures

f. Les autres dispositions règlementaires

Principe d'accès

Conformément à l'article L.318-3 du Code de l'urbanisme, l'ouverture au public d'une voie est réputée effective lorsque les rues et les chemins concernés sont mis à disposition des véhicules et des piétons autorisés à circuler. D'ordinaire, il s'agit des voies publiques, des voies de lotissement ou chemins ruraux. Les chemins d'exploitation sont exclus.

La desserte d'un terrain est alors jugée par l'existence, ou non, d'un accès sur l'une des limites de ce terrain. En vertu de l'article 682 du Code civil, l'existence d'une servitude de passage permet d'emprunter une propriété privée pour rallier la voie ouverte au public.

Dans ce cadre, le règlement conditionne la constructibilité d'un terrain à la bonne desserte de celui-ci, que ce soit en termes de sécurité, de salubrité ou de lutte contre l'incendie.

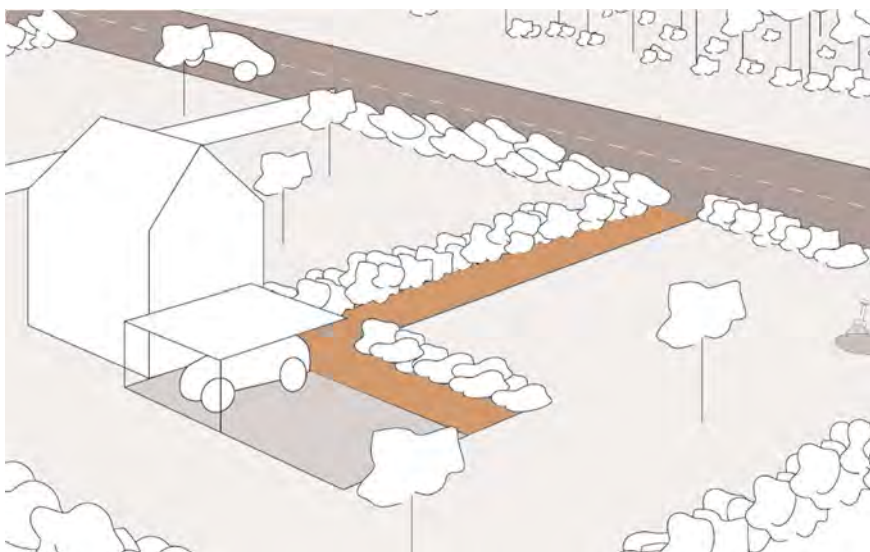


Figure 34 : Principe d'accès

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 3.13	Évaluer toute possibilité alternative aux projets générateurs d'artificialisation « irréversible » des sols.
Orientation 9.12	Inciter une utilisation optimale du foncier permettant de garantir la qualité paysagère, urbaine et architecturale des sites.
Orientation 10.1	Faire de chaque commune un espace fonctionnel et convivial en mobilisant tous les leviers de la requalification des centres-bourgs (espaces publics, mixité des fonctions, offre de stationnement, requalification de l'habitat, politique commerciale, moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle...).

Tableau 31 : Orientations du PADD portant sur les principes d'accès

Emplacement réservé

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont 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 de l'aménagement d'aires de stationnement.

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 9.1	Renforcer les portes d'entées ferroviaires du territoire, notamment le Pôle d'Échange Multimodal de Guingamp en lien avec la Ligne à Grande Vitesse et les lignes secondaires ferroviaires (Callac, Guingamp et Paimpol).
Orientation 9.3	S'appuyer sur le réseau viaire (RN12, D767, D787, D786, D9, D7 ...) pour développer des portes d'entrée complémentaires sur le territoire.
Orientation 9.5	Protéger les embranchements ferroviaires dédiés au transport de fret à proximité des zones économiques.
Orientation 9.6	Étoffer l'offre de voies adaptées aux circulations douces en lien avec le Schéma régional « Véloroute » et les portes d'entrée du territoire.
Orientation 9.11	Repenser la lisibilité des entrées de villes et de bourgs en tenant compte de l'intégration des nouveaux projets dans leur environnement.
Orientation 9.12	Inciter une utilisation optimale du foncier permettant de garantir la qualité paysagère, urbaine et architecturale des sites.
Orientation 10.1	Faire de chaque commune un espace fonctionnel et convivial en mobilisant tous les leviers de la requalification des centres-bourgs (espaces publics, mixité des fonctions, offre de stationnement, requalification de l'habitat, politique commerciale, moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle...).

Orientation 14.2	Développer une offre touristique tournée vers l'environnement et respectueuse de celui-ci, dans la volonté de créer une véritable offre en tourisme « vert ».
Orientation 14.6	Développer l'articulation entre les sites touristiques majeurs, les centralités et secteurs d'hébergement identifiés, notamment en développant l'offre en transport en commun et les aménagements liés aux déplacements doux.
Orientation 14.7	Densifier le maillage des itinéraires touristiques existants (sentiers de randonnées pédestres, équestres et vélo, voies vertes ...), en améliorant leur visibilité et interconnexion et en privilégiant les modes doux et actifs.
Orientation 16.5	Renforcer l'offre de services et d'équipements ordinaires et plus spécifiques au sein des pôles urbains et relais.
Orientation 16.8	Améliorer l'offre d'aires de covoiturage autour des carrefours stratégiques et portes d'entrée du territoire.
Orientation 19.4	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, ...).
Orientation 19.5	Faciliter la fréquentation des centres-bourgs, centres-villes et renouveler leur image à travers une intervention globale sur la qualité de l'espace public, l'environnement commercial et la mise en valeur touristique du patrimoine urbain.
Orientation 22.5	Favoriser la mise en place de liaisons douces entre les différentes modes d'occupation des sols.

Tableau 32 : Orientations du PADD portant sur les emplacements réservés

Principe de stationnement

Les règles de stationnement relatives aux véhicules motorisés ou aux vélos, s'appliquent dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement afin d'éviter une obstruction des places de stationnement situées sur l'espace public.

Les règles définissent un nombre minimal de places de stationnement à réaliser et les modalités de réalisation pour le stationnement automobile et le stationnement vélo.

Pour faciliter la reconquête des logements vacants et l'évolution des bâtis anciens, les obligations d'aires de stationnement sont uniquement calculées sur les besoins supplémentaires créés par les travaux envisagés.

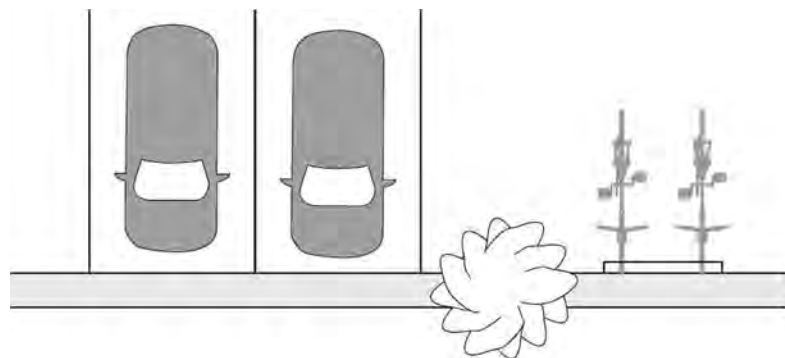


Figure 35 : Stationnement pour véhicules motorisés et vélos

Stationnement pour véhicule motorisé

Le règlement distingue les besoins de stationnement pour véhicules motorisés selon les destinations et sous-destinations prévues dans le Code de l'urbanisme, notamment les opérations à destination du logement, des commerces et des activités destinées à recevoir du public (service public, ...).

En tenant compte du nombre de voitures par ménage, la réalisation de deux espaces de stationnement pour chaque nouvelle habitation est inscrit au règlement. Quelques adaptations à la règle générale sont possibles si l'espace public avoisinant est suffisamment calibré pour absorber les nouveaux besoins créés ou si le niveau de transports en commun avoisinant (gare) offre une alternative sérieuse au transport automobile.

Dès lors qu'une opération de logements propose un aménagement d'ampleur, des places réservées aux visiteurs et/ou adaptées aux personnes à mobilité réduite doivent être créées.

Pour toutes autre opération, non résidentielle, le règlement prévoit d'adapter le nombre de places de stationnement aux besoins générés.

Afin de favoriser le développement des alternatives à la voiture conventionnelle, des allègements réglementaires sont proposés dès lors qu'un projet justifie la mise en place de dispositifs de recharge adaptés ou de véhicules propres en auto-partage.

Dans une optique d'optimisation du foncier, la mutualisation de places de stationnement est rendue possible en cas d'usage non conflictuel en termes d'horaires.

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 14.6	Développer l'articulation entre les sites touristiques majeurs, les centralités et secteurs d'hébergement identifiés, notamment en développant l'offre en transport en commun et les aménagements liés aux déplacements doux.
Orientation 16.5	Renforcer l'offre de services et d'équipements ordinaires et plus spécifiques au sein des pôles urbains et relais.
Orientation 16.7	Renforcer l'accessibilité du territoire envers les services, les bassins d'emplois et les équipements.
Orientation 16.9	Améliorer l'accessibilité au train, notamment par le maintien et le renforcement d'aires de stationnement réservées aux usagers.
Orientation 18.17	Aménager et structurer l'offre de stationnement dans les centralités en tenant compte des équipements liés aux transports (gare, port, ...), afin d'améliorer l'accessibilité des cœurs de villes.
Orientation 18.18	Soutenir le développement des nouveaux modes de transports en proposant les aménagements nécessaires dans les centralités et aux abords des aires de covoiturage (recharge pour voitures électriques, ...).
Orientation 19.5	Faciliter la fréquentation des centres-bourgs, centres-villes et renouveler leur image à travers une intervention globale sur la qualité de l'espace public, l'environnement commercial et la mise en valeur touristique du patrimoine urbain.

Tableau 33 : Orientations du PADD portant sur le stationnement pour véhicule motorisé

Stationnement pour vélo

Avec la volonté de développer les mobilités douces, le règlement définit des dispositions qui visent à faciliter l'usage du vélo en rendant facilement accessibles les stationnements dédiés (rez-de-chaussée, 1^{er} sous-sol, ...).

À l'instar des aires de stationnement pour véhicules motorisés, les dispositions réglementaires s'adaptent aux destinations et sous-destinations, avec un focus sur les équipements et services recevant du public.

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 7.10	Renforcer l'engagement du territoire dans la prise en compte de la qualité de l'air, notamment en : Incitant les installations et ouvrages favorisant l'usage de moyens de déplacement non polluants, [...].
Orientation 14.6	Développer l'articulation entre les sites touristiques majeurs, les centralités et secteurs d'hébergement identifiés, notamment en développant l'offre en transport en commun et les aménagements liés aux déplacements doux.
Orientation 14.7	Densifier le maillage des itinéraires touristiques existants (sentiers de randonnées pédestres, équestres et vélo, voies vertes ...), en améliorant leur visibilité et interconnexion et en privilégiant les modes doux et actifs.
Orientation 16.5	Renforcer l'offre de services et d'équipements ordinaires et plus spécifiques au sein des pôles urbains et relais.
Orientation 16.7	Renforcer l'accessibilité du territoire envers les services, les bassins d'emplois et les équipements.
Orientation 16.9	Améliorer l'accessibilité au train, notamment par le maintien et le renforcement d'aires de stationnement réservées aux usagers.
Orientation 18.17	Aménager et structurer l'offre de stationnement dans les centralités en tenant compte des équipements liés aux transports (gare, port, ...), afin d'améliorer l'accessibilité des cœurs de villes.
Orientation 18.18	Soutenir le développement des nouveaux modes de transports en proposant les aménagements nécessaires dans les centralités et aux abords des aires de covoiturage (recharge pour voitures électriques, ...).

Orientation 18.20	Favoriser le développement des modes déplacements doux, notamment en améliorant les cheminements et l'offre de stationnement pour les vélos.
Orientation 19.5	Faciliter la fréquentation des centres-bourgs, centres-villes et renouveler leur image à travers une intervention globale sur la qualité de l'espace public, l'environnement commercial et la mise en valeur touristique du patrimoine urbain.
Orientation 24.6	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...).

Tableau 34 : Orientations du PADD portant sur le stationnement pour vélo

Principe de raccordement aux réseaux

Le règlement détermine les conditions de desserte des constructions par les réseaux d'eau potable, d'assainissement, de communication et les dispositifs d'écoulement des eaux pluviales.

Afin de satisfaire aux objectifs de salubrité, le règlement impose le raccordement systématique au réseau d'eau potable et au réseau électrique et fixe des règles de raccordement au réseau public d'eaux usées quand il existe et, en leur absence, à un système d'assainissement non collectif. À défaut de répondre à ces critères de salubrité, le projet est irréalisable.

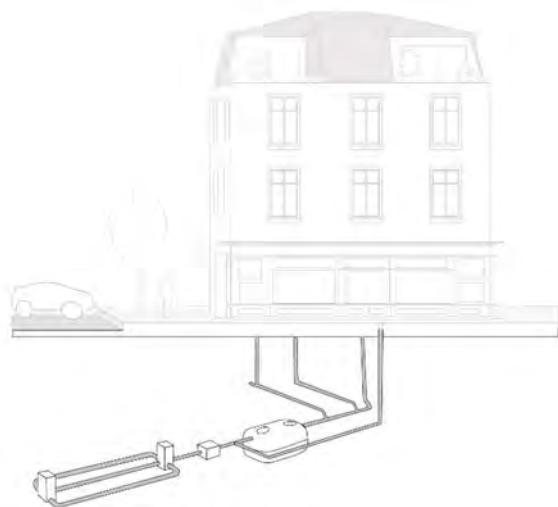


Figure 36 : Schéma des réseaux

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 1.4	Assurer l'adéquation entre le développement du territoire et l'acceptabilité du milieu récepteur.
Orientation 1.7	Développer la récupération des eaux pluviales et la réutilisation des eaux usées épurées en alternative aux prélèvements d'eau dans le milieu naturel ou l'utilisation d'eau potable.
Orientation 1.11	Limitier la création de nouveaux points privés de prélèvements d'eau (forage, captage ...)
Orientation 1.14	Prévoir des emplacements nécessaires et suffisants dédiés à l'installation de récupérateurs des eaux grises et noires des bateaux et de zones de carénage.
Orientation 7.1	Garantir un développement en adéquation avec les capacités épuratoires du territoire, l'acceptabilité des ouvrages épuratoires et du milieu naturel à l'échelle locale et du bassin versant.
Orientation 7.2	Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif : conditionner l'urbanisation à la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) ou semi-collectif.
Orientation 7.3	Conditionner le développement urbain, dans les zones prioritaires définies par les SAGE, à l'absence de rejets directs d'eaux traitées dans le milieu récepteur superficiel.
Orientation 8.4	Promouvoir un aménagement durable et résilient.
Orientation 15.6	Accompagner les politiques publiques favorisant le développement d'infrastructures de communications numériques en veillant particulièrement à : Desservir les secteurs stratégiques de l'Agglomération (centres urbains, zones d'emplois, équipements structurants ...) et Garantir l'accès aux réseaux de communication en milieu rural, de telle sorte que le cadre de vie proposé et les moyens de communication modernes constituent un facteur d'attractivité à moyen terme.

Tableau 35 : Orientations du PADD portant sur le raccordement aux réseaux

Transition énergétique

Dans l'objectif de construire en prenant en compte les effets du changement climatique, il convient d'inscrire le territoire vers des constructions résilientes et plus autonomes.

Dans ce cadre, des dispositions réglementaires imposant la mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables, notamment sur les toitures, de systèmes de végétalisation, de dispositifs de récupération, de stockage et d'utilisation d'eaux pluviales sont précisées.

Si l'ensemble des destinations et sous-destinations sont tenues à la mise en place d'un tel système, une discrimination par surface a été optée. Les bâtiments liés aux services publics et les bâtiments à vocation économique sont alors en figure de proue d'une transition énergétique souhaitée.

Les sites pollués (Secteur d'Information des Sols) et carrières ont également été identifiées pour permettre l'accélération de la transition énergétique vers les énergies renouvelables en zones agricoles ou naturelles, considérant leur état dégradé.

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 6.1	Rechercher la sobriété énergétique en maîtrisant la production et la demande énergétique.
Orientation 6.2	Tendre vers l'autonomie énergétique du territoire intercommunal par la valorisation des ressources renouvelables et potentiels locaux.
Orientation 6.3	Limitier les émissions de gaz à effet de serre : promouvoir les modes de mobilité douce et décarbonée, densifier les espaces urbains et favoriser une armature urbaine resserrée pour limiter les déplacements, préservation des éléments naturels constituant des puits de carbone (bocage, boisements, prairies, espaces verts), encourager les constructions sobres en émission de Gaz à Effet de Serre, etc.
Orientation 6.4	Favoriser le développement et l'exploitation des ressources biosourcées du territoire (filière bois énergie et construction).
Orientation 6.5	Développer et diversifier les procédés de production d'énergies renouvelables [...].
Orientation 6.7	Permettre le développement des énergies renouvelables par la diversification des activités, notamment les activités agricoles.
Orientation 23.8	Lutter contre la précarité énergétique par la rénovation thermique des logements, dans le respect de la qualité patrimoniale des lieux.
Orientation 25.3	Favoriser l'innovation énergétique en encourageant la conception bioclimatique, voire passive, le recours aux énergies renouvelables et aux matériaux biosourcés à l'échelle du bâti (construction ou réhabilitation).

Tableau 36 : Orientations du PADD portant sur la transition énergétique

4. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cadre du présent rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Guingamp-Paimpol Agglomération, il convient de présenter la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La prise en compte de la préservation du milieu, de la volonté de renforcement des centralités et la maîtrise de la consommation foncière, notamment en matière d'habitat, sont les éléments faisant l'objet d'une observation particulière.

Dans leur programmation, les secteurs d'OAP planifiés tiennent compte de leur impact sur les zones de protection revêtant une importance particulière pour l'environnement (Natura 2000, ZNIEFF, ...), des potentielles évolutions sur les enjeux identifiés dans l'État Initial de l'Environnement.

a. Les OAP sectorielles

193 secteurs sont programmés sur le territoire pour répondre à l'ensemble des besoins et attentes des populations futures. La planification d'un secteur tient compte de son insertion dans l'environnement local, mais également des enjeux et objectifs intercommunaux fixés dans le PADD.

Une première analyse est réalisée portant sur la prise en compte des objectifs chiffrés du PADD d'un point de vue général sur l'ensemble des OAP.

Une seconde étude se base sur le choix de localisation de chacun des secteurs, compte-tenu des enjeux environnementaux et paysagers du territoire. Il est proposé d'examiner chaque élément (environnement, risque, nuisance, paysage) impacté par le choix d'un secteur d'OAP pour y établir un bilan d'impact. En conclusion, les secteurs d'OAP soumis à plusieurs aléas et mesures de protection font l'objet d'une justification spécifique.

Analyse générale

Renforcement de l'armature urbaine

Dans un premier temps, la répartition des secteurs d'OAP tient compte de l'armature territoriale. Les 15 pôles identifiés, de par leur importance, l'accueil de population et de services et équipements, concentrent une grande partie de ces secteurs (86) pour maintenir leur attractivité. Les autres secteurs (109) répartis sur les 42 communes issues du maillage rural sont essentiellement programmés pour permettre le développement des communes au fil de l'eau.

Les OAP des pôles urbains ou relais de l'agglomération répondent alors à l'ensemble des vocations nécessaires au développement du territoire (économie, équipement, habitat), tandis que les OAP des communes issues du maillage rural sont majoritairement à vocation résidentielle.

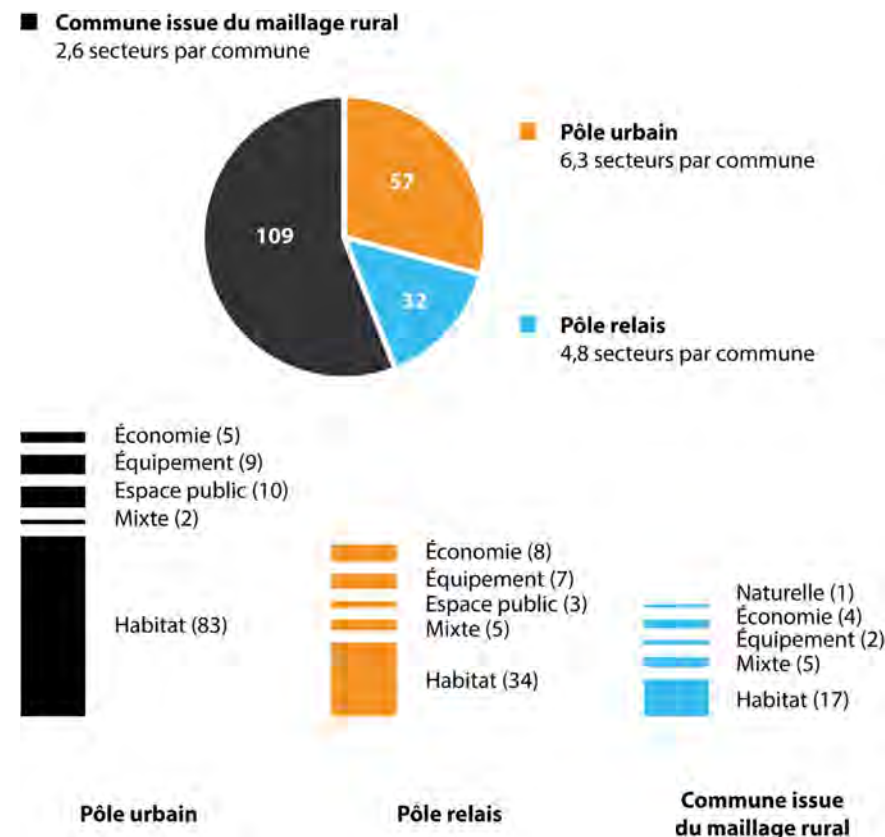


Figure 37 : Répartition des OAP selon l'armature urbaine et leur vocation

Maîtrise de la consommation foncière fléchée

Guidé par une volonté de maîtriser la consommation foncière des prochaines années, l'impact et l'optimisation foncière de chaque secteur sont questionnés pour répondre de façon cohérente aux ambitions inscrites dans le PADD.

L'ensemble des secteurs d'OAP recouvre près de 224,15 hectares, dont 82,04 hectares assimilés à du renouvellement urbain. La programmation de 142,11 hectares d'extension est en parfaite cohérence avec les objectifs de consommation maximum fixés (175). À noter que d'autres éléments, non intégrés aux OAP, peuvent engendrer une consommation foncière future (STECAL, Emplacement réservé, ...).

En détail, 75% de la surface estimée pour les secteurs de développement est destinée à accueillir un projet résidentiel (16% pour l'économie et 9% pour les équipements et assimilés). Dès que possible, la programmation d'une opération d'ensemble au sein d'un secteur déjà urbanisé a été effectuée, en témoigne les 72,50 hectares d'OAP à vocation d'habitat, ou mixte, et les 12,03 hectares d'OAP à vocation d'équipement au sein de ces espaces.

S'agissant d'un outil d'aménagement permettant le contrôle et la maîtrise des futures opérations, les secteurs d'OAP sont, par nature, les zones les plus consommatrices d'espaces agricoles et naturels (81%).



Figure 38 : Comparaison des surfaces allouées par OAP selon leur vocation

Détails des choix de localisation au vu du potentiel identifié

Le diagnostic du territoire a révélé le potentiel urbain de chaque commune. Cette identification a permis de faire ressortir les dents creuses, les fonds de jardins et les gisements stratégiques.

Pour rappel, les dents creuses et les fonds de jardins ont été pris en compte pour déterminer les surfaces à programmer en extension urbaine pour répondre aux objectifs démographique et de logements. Les gisements stratégiques sont quant à eux recensés pour favoriser la prise de décision des élus à propos des secteurs à ouvrir à l'urbanisation.

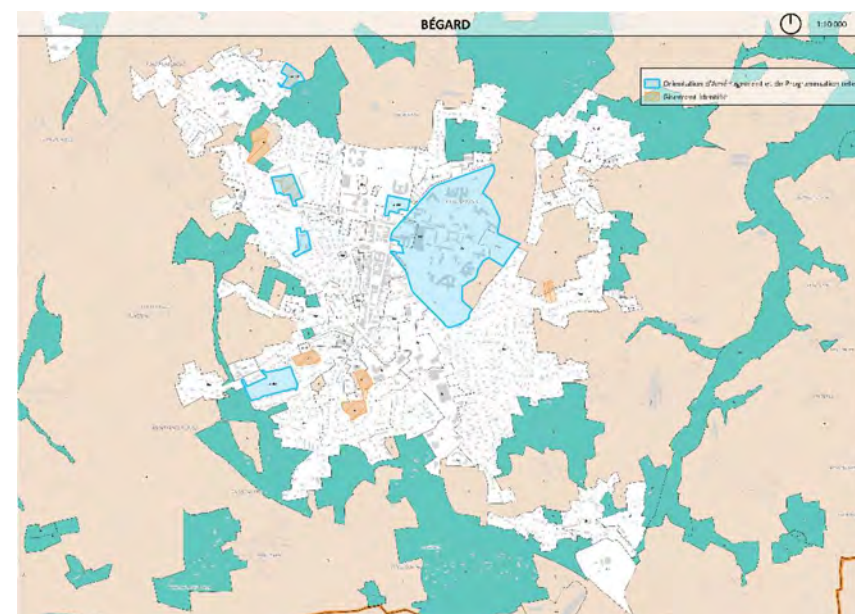
	U	OAP	Non retenu	AU
Bégard	0,99	1,90	2,60	8,42
Belle-Isle-en-Terre	0,00	1,29	0,55	0,53
Bourbriac	0,00	0,39	-0,39	1,15
Bréliby	0,00	0,00	0,00	1,90
Bulat-Pestivien	0,00	0,32	0,00	0,00
Calanhel	0,00	0,00	0,00	0,31
Callac	0,31	0,91	3,34	5,20
Carnoët	0,10	0,20	0,00	0,95
Coadout	0,00	0,56	0,00	0,42
Duault	0,00	0,00	0,00	0,74
Grâces	0,18	0,65	0,00	14,42
Guingamp	0,84	0,62	0,22	0,00
Gurunhuel	0,00	0,18	0,00	0,83
Kerfot	0,00	0,00	0,00	3,36
Kerien	0,00	0,00	0,00	0,24
Kermoroc'h	0,00	0,00	0,00	1,20
Kerpert	0,00	0,57	0,00	0,00
La Chapelle-Neuve	0,00	0,48	0,00	0,57
Landebaëron	0,00	0,03	0,00	0,43
Lanleff	0,00	0,00	0,00	0,57
Lanloup	0,00	0,20	1,44	0,73
Loc-Envel	0,00	0,00	0,00	0,33
Lohuec	0,00	0,32	0,00	0,00
Louargat	0,45	0,53	1,50	2,55
Maël-Pestivien	0,00	0,51	0,00	0,00

Magoar	0,00	0,20	0,00	0,00
Moustéru	0,00	0,72	0,00	1,33
Pabu	0,00	2,68	0,00	4,39
Paimpol	2,14	4,49	5,49	1,66
Pédernec	0,00	0,40	0,00	4,44
Pléhédél	0,93	0,00	1,92	2,84
Plésidy	0,00	0,46	0,00	0,67
Ploëzal	0,00	0,00	0,41	4,15
Ploubazlanec	0,34	0,00	1,14	4,13
Plouëc-du-Trieux	0,75	1,02	1,00	0,00
Plouézec	1,22	3,32	6,70	1,04
Plougonver	0,00	0,00	0,00	2,37
Plouisy	0,00	0,00	0,00	19,86
Ploumagoar	2,16	0,00	2,95	15,44
Plourac'h	0,11	0,12	-0,12	0,45
Plourivo	0,00	0,47	0,00	4,70
Plusquellec	0,00	0,63	0,00	0,32
Pont-Melvez	0,28	0,00	0,00	1,36
Pontrieux	0,00	0,74	0,00	0,00
Quemper-Guézennec	0,00	0,00	0,00	2,34
Runan	0,00	0,39	0,00	1,13
Saint-Adrien	0,00	0,00	0,00	1,25
Saint-Agathon	0,00	0,00	4,40	5,35
Saint-Clet	0,00	0,00	0,00	1,17
Saint-Laurent	0,00	0,00	0,00	0,77
Saint-Nicodème	0,00	0,24	0,00	0,00
Saint-Servais	0,00	0,48	0,00	0,00
Senven-Léhart	0,00	0,24	0,00	0,00
Squiffiec	0,00	0,40	0,00	2,63
Tréglamus	0,00	0,00	0,00	3,17
Trégonneau	0,00	0,35	0,00	0,60
Yvias	0,00	0,00	0,00	3,23

Tableau 37 : Programmation des secteurs d'extension par rapport aux gisements stratégiques

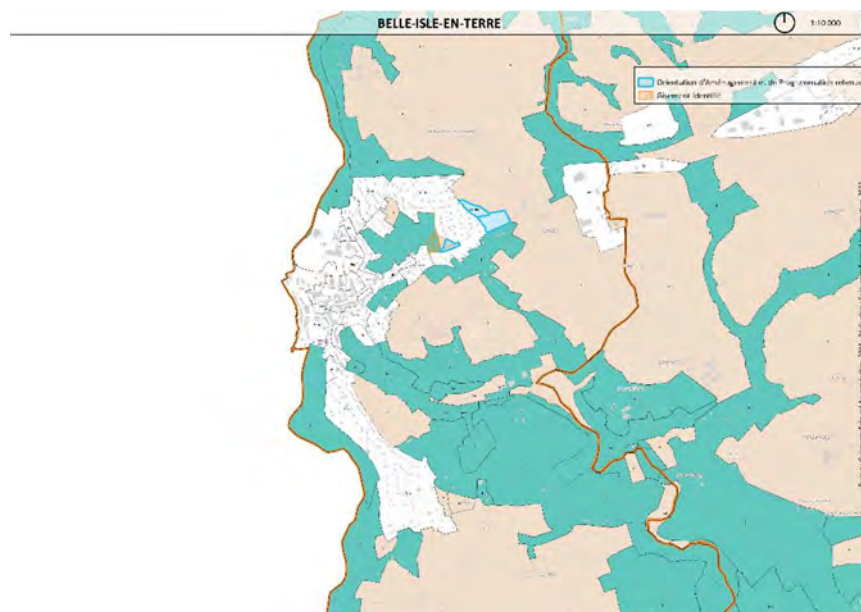
Il ressort du croisement entre les secteurs pré-identifiés et les secteurs retenus assimilés à de l'extension urbaine que seules 13 communes ont préféré programmer d'autres parcelles. Ces choix sont expliqués ci-après :

Bégard : Les choix de Bégard se basent sur une nécessité de développement des équipements et de la zone économique de Coat Yen. En termes d'habitat, les choix sont focalisés autour de la centralité historique en dehors des opérations déjà lancées avant l'entrée en vigueur du PLUi.



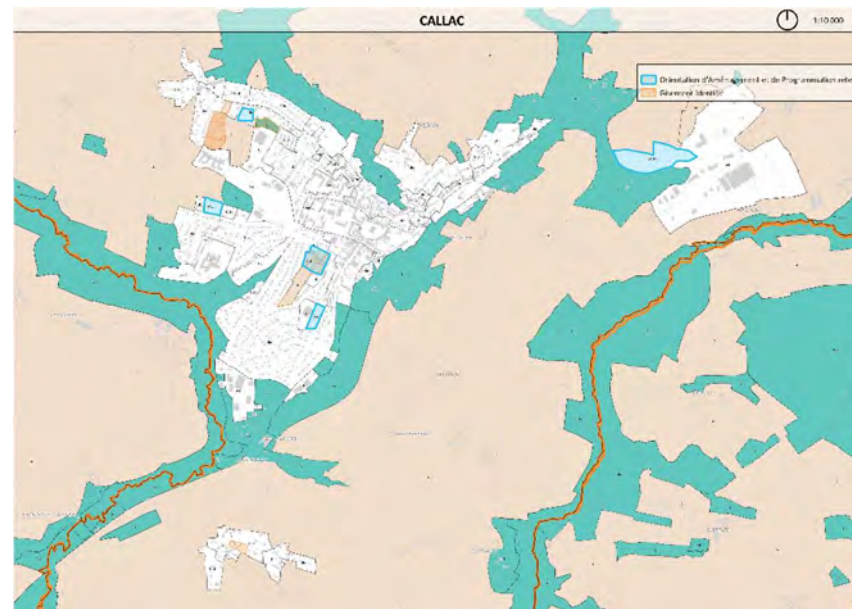
Carte 82 : Localisation des gisements identifiés et des OAP de Bégard

Belle-Isle-en-Terre : Au-delà du travail de pré-identification lors de la phase diagnostic, la commune a souhaité privilégier la continuité sur une opération déjà lancée avant l'entrée en vigueur du PLUi.



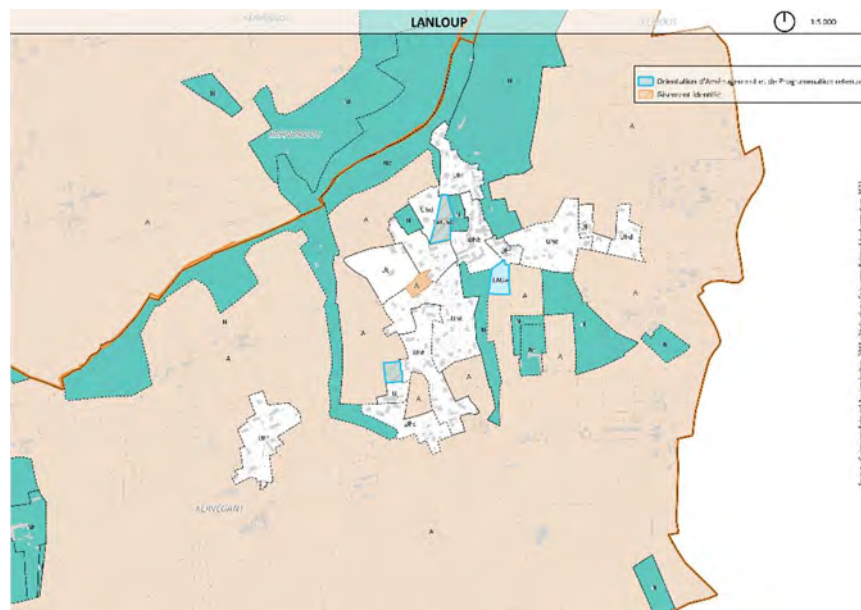
Carte 83 : Localisation des gisements identifiés et des OAP de Belle-Isle-en-Terre

Callac : Les choix des Orientations d'Aménagement et de Programmation résidentielles ont tenu compte de la pré-identification des gisements stratégiques avec une priorisation des secteurs en fonction de leur proximité avec le centre-ville et/ou les équipements structurants. La surface programmée en dehors des gisements pré-identifiés correspond à l'extension de la zone d'activité économique.

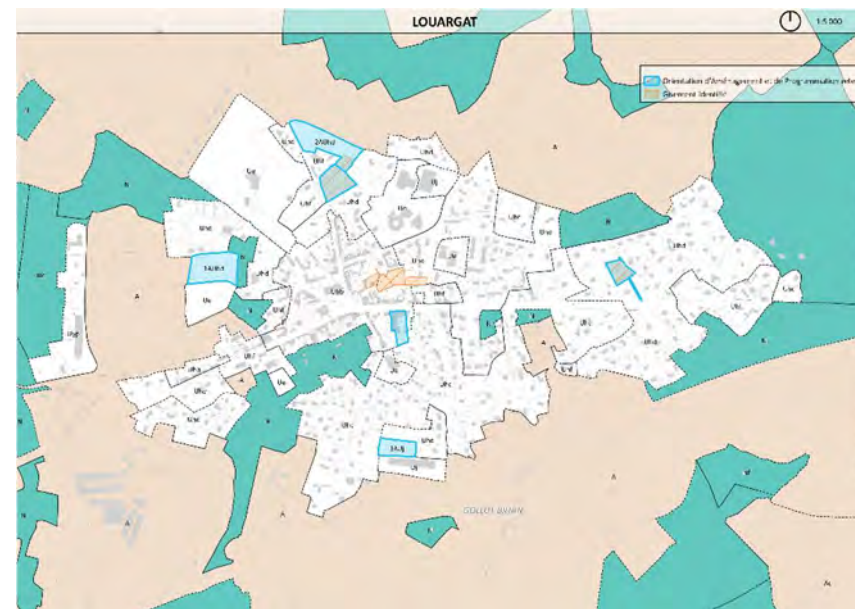


Carte 84 : Localisation des gisements identifiés et des OAP de Callac

Lanloup : L'OAP n°2, à vocation d'équipement, a été programmée en dehors des gisements identifiés au vu de la proximité du centre-bourg et des caractéristiques paysagères nécessaires pour un tel équipement.

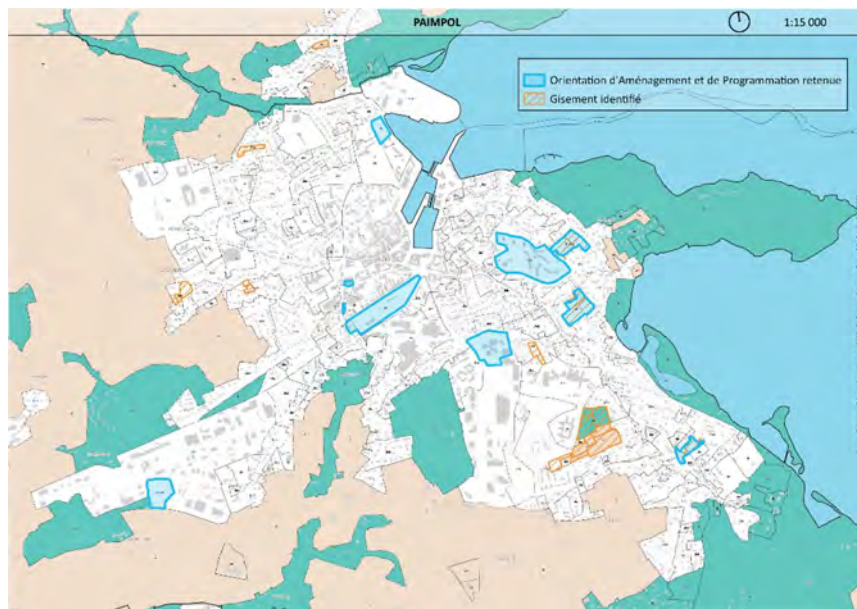


Carte 85 : Localisation des gisements identifiés et des OAP de Lanloup



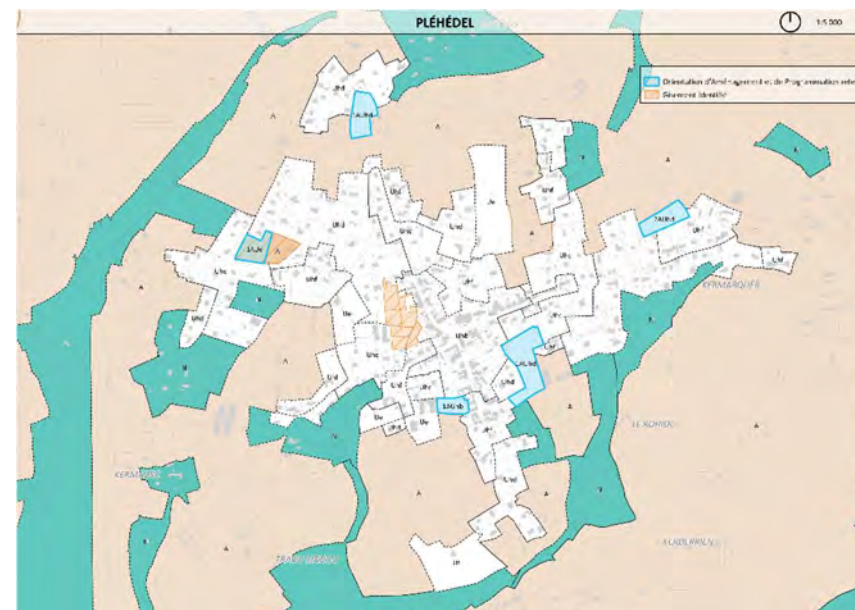
Carte 86 : Localisation des gisements identifiés et des OAP de Louargat

Paimpol : Les OAP de la commune révèle l'importance de grandes opérations de renouvellement urbain. Au vu du potentiel, les gisements plus excentrés n'ont pas été retenus.



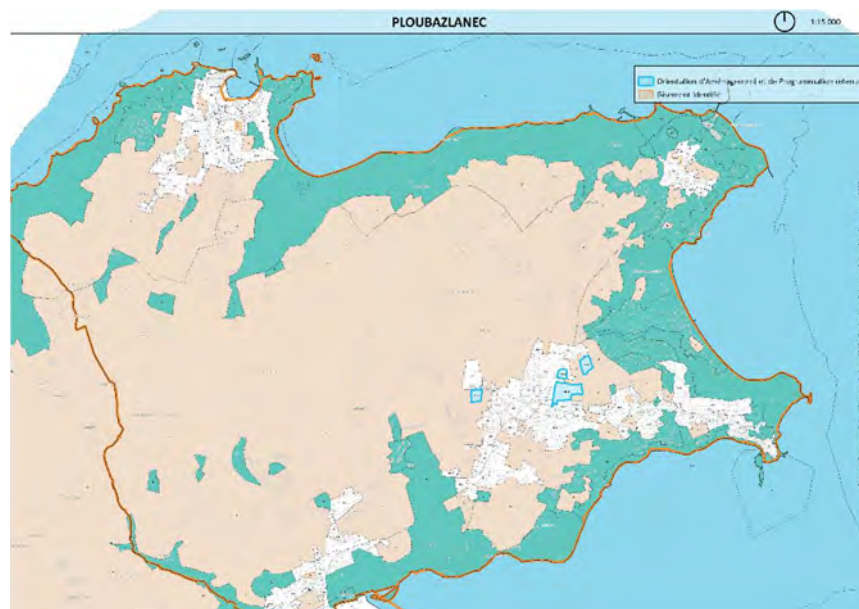
Carte 87 : Localisation des gisements identifiés et des OAP de Paimpol

Pléhédel : Un développement au sud de la commune a été privilégié par rapport à la mobilisation d'un gisement stratégique aux abords du stade qui apparaîtrait plus excentré par rapport au centre-bourg. Les autres gisements ont été intégrés à l'enveloppe urbaine compte-tenu de leur configuration ou partiellement retenus. Les autres secteurs d'OAP sont plus excentrés.



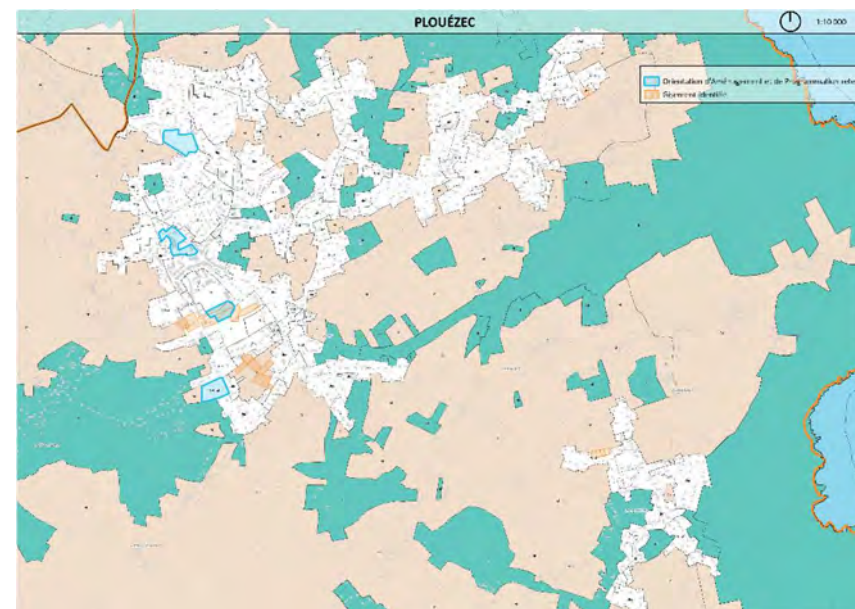
Carte 88 : Localisation des gisements identifiés et des OAP de Pléhédel

Ploubazlanec : Les choix retenus ont privilégié la centralité au détriment du développement des villages (Arcouest et Loguivy-de-la-Mer). Quelques opérations apparaissent plus excentrées mais correspondent à des opérations déjà lancées ou à une volonté de développement des équipements existants.



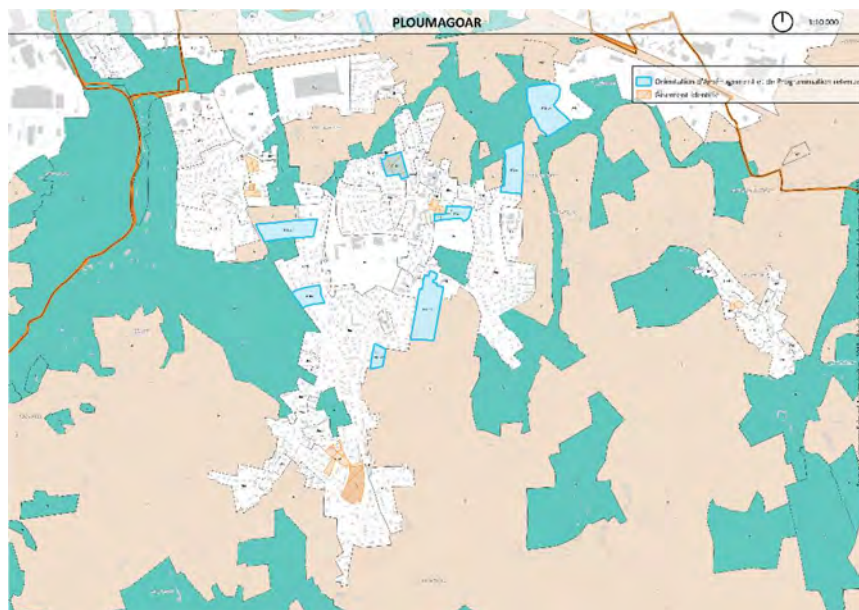
Carte 89 : Localisation des gisements identifiés et des OAP de Ploubazlanec

Plouézec : La commune de Plouézec dispose d'un grand nombre de gisements stratégiques pré-identifiés. Si certains secteurs sont aujourd'hui urbanisés, les extensions urbaines programmées se basent sur une volonté de développement de la centralité ou d'intégration des coups partis.



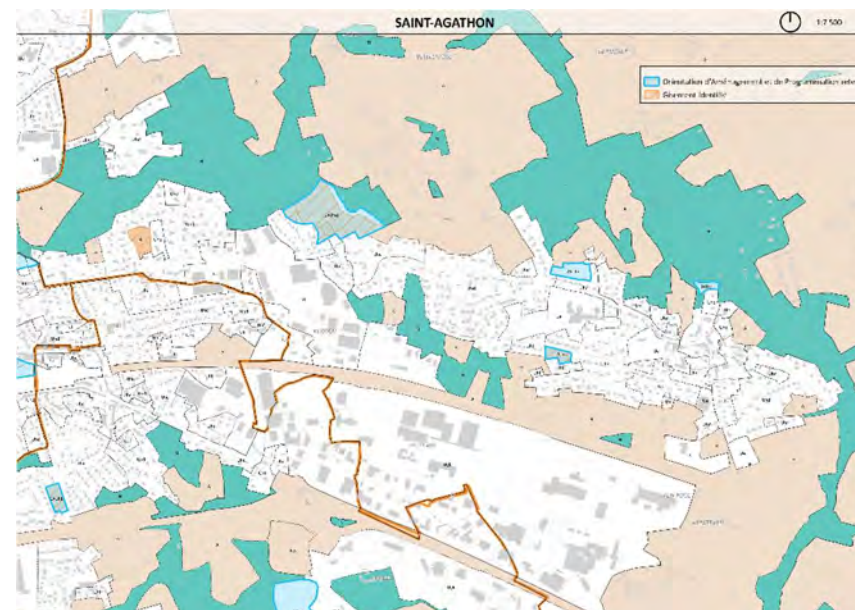
Carte 90 : Localisation des gisements identifiés et des OAP de Plouézec

Ploumagoar : Peu de gisements stratégiques ont été pré-identifiés sur la commune de Ploumagoar. Les gisements aux abords du centre-ville ont été retenus pour accueillir un développement résidentiel. Deux extensions liées au développement des équipements apparaissent plus excentrées. Leur localisation s'explique par les contraintes environnementales présentes sur les sites libres plus proches de la centralité. Le développement de la zone économique au nord suit une logique différente.



Carte 91 : Localisation des gisements identifiés et des OAP de Ploumagoar

Saint-Agathon : La commune de Saint-Agathon dispose de peu de gisements pré-identifiés aux abords du centre historique. Les sites destinés à être ouverts à l'urbanisation intègrent la volonté de développer le noyau historique au détriment d'un développement des zones résidentielles aux abords de Guingamp. Une opération à proximité de la Départementale est retenue car il s'agit d'une opération lancée avant l'entrée en vigueur du PLUi.



Carte 92 : Localisation des gisements identifiés et des OAP de Saint-Agathon

OAP habitat

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation en lien avec l'habitat représentent la grande majorité des secteurs programmés sur le territoire (75%). Au-delà de la préservation des sols naturels ou agricoles, les secteurs répondent aux besoins en termes de nouvelles résidences (333/an), de proximité des services et d'équipements, de densité (20 logements/hectare), mais aussi aux besoins spécifiques tel que l'offre de logements sociaux.

Intégration des objectifs de logements

Les secteurs d'OAP prévoient la réalisation de 1 964 logements supplémentaires, dont 34% en renouvellement urbain. Une programmation cohérente avec les projections démographiques réalisées à l'échelle du Pays de Guingamp et de l'agglomération.

Pour rappel, les 1 366 constructions supplémentaires, nécessaires pour l'accueil et le maintien de la population, sont à réaliser en mobilisant le potentiel, bâti ou non, disponible au sein des zones urbaines.

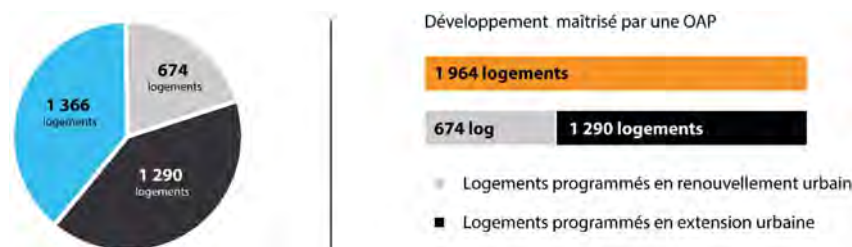


Figure 39 : Maîtrise du nombre de logements en extension urbaine

Densification de l'habitat

L'encadrement des extensions urbaines par une OAP permet de garantir le respect des objectifs, généraux et locaux, en termes de densité.

Avec une moyenne de 19 logements par hectare, la densité générale est légèrement en deçà de l'objectif général fixé (20). Décliné à l'échelle locale, l'objectif de la majorité des communes est respecté. Victimes d'opérations lancées en amont de la procédure d'élaboration du document, trois communes pôles ne peuvent respecter le principe d'aménagement fixé sans impacter le nombre de constructions nouvelles à réaliser.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pris le parti d'intégrer les opérations lancées et non terminées dans son bilan. De ce fait, la compensation de ses opérations ne peut être réalisée en appliquant une densité soutenable pour les opérations futures.

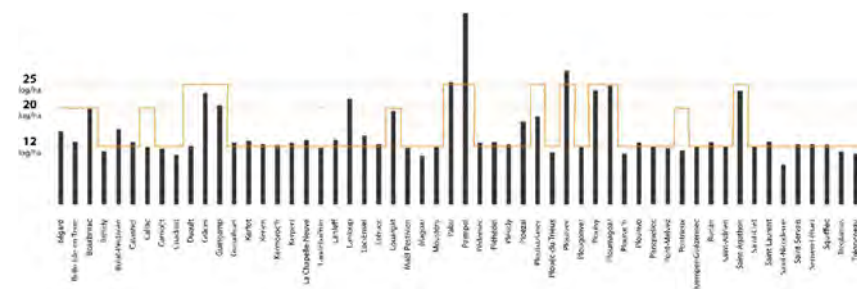


Figure 40 : Intégration des objectifs de densité par commune

Prise en compte des objectifs de logements sociaux

Le maintien des 10,5% de logements sociaux est amplement assuré par la programmation des secteurs d'OAP avec 439 logements sociaux programmés. Ce bilan est à relativiser avec l'opération de renouvellement du quartier de Kerno à Paimpol qui impacte de manière significative les OAP avec la réhabilitation de plus de 200 logements sociaux.

En dehors de cette OAP spécifique, 11,1% des logements programmés sont orientés vers le logement social, dont 88% au sein des communes pôles (relais et urbain).

À noter que le règlement prévoit la réalisation de deux logements sociaux dès la réalisation d'une opération de plus de dix logements.



Figure 41 : Répartition des objectifs de logements sociaux selon l'armature des communes

Évaluation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Principes généraux

L'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles ont fait l'objet d'études d'impact thématique au vu des enjeux environnementaux, d'exposition de la population aux risques, des nuisances et pollution ou d'insertion paysagère.

L'évaluation des OAP se décompose comme suit :

Enjeux environnementaux généraux :

- Impact sur les Zones de Protections Spéciales (ZPS – Natura 2000) ;
- Impact sur les Zones Spéciales de Conservation (ZSC – Natura 2000) ;
- Impact sur les Espaces Naturels Remarquables (ENR du Département ou de l'Agglomération) ;
- Impact sur les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF-1) ;
- Impact sur les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 2 (ZNIEFF-2) ;
- Impact sur les Espaces Naturels Sensibles (ENS du Département ou de l'Agglomération) ;
- Impact sur les zones de préemption des Espaces Naturels Sensibles (ENS du Département ou de l'Agglomération) ;
- Impact sur les zones naturelles identifiées au Mode d'Occupation du Sol.

Enjeux environnementaux thématiques :

- **Enjeux liés à l'eau :**
 - Impact sur les cours d'eau identifiés ;
 - Impact sur les abords des cours d'eau identifiés ;
 - Impact sur les zones humides ;
- **Enjeux liés aux boisement :**
 - Impact sur les Espaces Boisés Classés (EBC) ;
 - Impact sur les boisements identifiés au titre de la Loi Paysage ;
 - Impact sur les landes identifiées au titre de la Loi Paysage ;
 - Impact sur le bocage.
- **Enjeux liés aux risques d'inondation et de submersion marine :**
 - Exposition à un aléa fort d'un Plan de Prévention des Risque ;
 - Exposition à un aléa moyen d'un Plan de Prévention des Risque ;
 - Exposition à un aléa faible d'un Plan de Prévention des Risque ;
 - Exposition à une zone identifiée sur l'Atlas des Zones Inondables (AZI) ;

- Exposition à un aléa fort aux submersions marines ;
- Exposition à un aléa moyen aux submersions marines ;
- Exposition à un aléa faible aux submersions marines.
- **Enjeux liés aux pollutions et nuisances :**
 - Exposition à une exploitation agricole ;
 - Exposition aux risques de retrait et gonflement d'argile faible ;
 - Exposition aux risques de retrait et gonflement d'argile moyen ;
 - Exposition aux nuisances sonores ;
 - Exposition aux anciens sites pollués (SIS).
- **Enjeux spécifiques à la Loi Littoral :**
 - Impact sur les Espaces Proches du Rivage (EPR) ;
 - Impact sur les espaces terrestres remarquables ;
 - Impact sur les zone de préemption du Conservatoire du Littoral ;
 - Impact sur les périmètres d'intervention du Conservatoire du Littoral.
- **Enjeux patrimoniaux et paysagers :**
 - Impact sur un Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
 - Impact sur un secteur classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques (MH) ;
 - Impact sur un site inscrit ;
 - Impact sur les Zones de Présomption de Prescription Archéologique.
- **Enjeux agricoles :**
 - Impact sur les Surfaces Utiles Agricoles.
- **Enjeux liés à l'assainissement :**
 - Impact sur les capacités des stations d'épurations.

Afin de mesurer l'impact des secteurs d'OAP sur l'ensemble des enjeux identifiés, il convient d'évaluer l'ampleur de la surface concernée (surface et proportion par rapport au secteur d'OAP). Au vu de ce premier bilan, une approche plus précise est menée sur les secteurs d'OAP concernés par un enjeu spécifique.

Enjeux environnementaux généraux

Impact sur les Zones de Protections Spéciales (ZPS – Natura 2000)

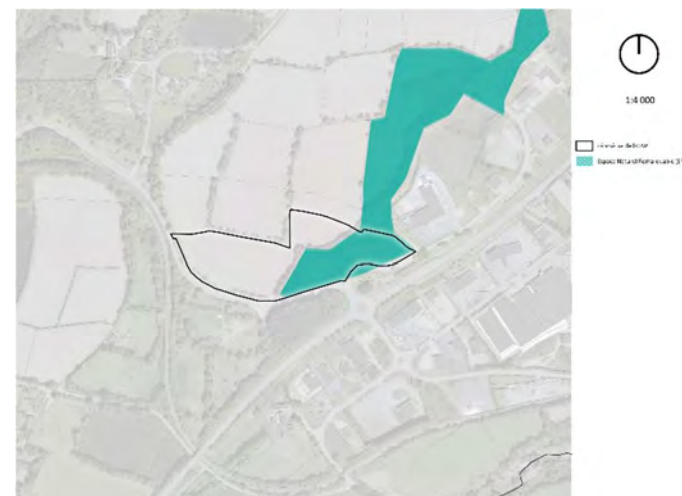
Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée.

Impact sur les Zones Spéciales de Conservation (ZSC – Natura 2000)

Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée.

Impact sur les Espaces Naturels Remarquables (ENR du Département ou de l'Agglomération)

Un seul secteur, à vocation économique, est programmé sur un Espace Naturel Remarquable identifié. Dans ce cadre, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation précise que l'ensemble du secteur à forte valeur naturelle doit être préservé pour cristalliser la fonction recensée. Le développement économique ne pourra ainsi être autorisé que sur la partie ouest du secteur.



Carte 93 : OAP n°5 de Callac - Espace Naturel Remarquable

Impact sur les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF-1)

Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée.

Impact sur les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 2 (ZNIEFF-2)

Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée.

Impact sur les Espaces Naturels Sensibles (ENS du Département ou de l'Agglomération)

Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée.

Impact sur les zones de préemption des Espaces Naturels Sensibles (ENS du Département ou de l'Agglomération)

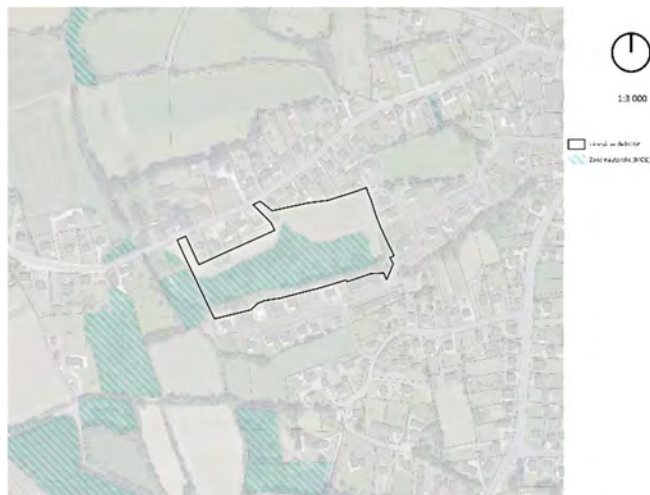
Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée.

Impact sur les zones naturelles identifiées au Mode d'Occupation du Sol

22 secteurs d'OAP ont été identifiés sur des terrains naturels, au titre du Mode d'Occupation des Sols de 2021. Les secteurs sont maintenus avec des orientations d'aménagement qui tiennent compte de la conservation du milieu selon sa naturalité.

3 projets maintenus sont des opérations déjà lancées (OAP n°4 de Bégard, OAP n°4 de Plouisy, OAP n°2 de Saint-Agathon).

7 projets maintenus sont des opérations au sein du tissu urbain (OAP n°3 de Belle-Isle-en-Terre, OAP n°1 et 2 de Guingamp, OAP n°2 de Kerpert, OAP n°5 de Ploumagoar, OAP n°5 de Plourivo, OAP n°3 de Pontrieux).



Carte 94 : OAP n°4 de Bégard - Mode d'Occupation des Sols



Carte 95 : OAP n°3 de Belle-Isle-en-Terre - Mode d'Occupation des Sols



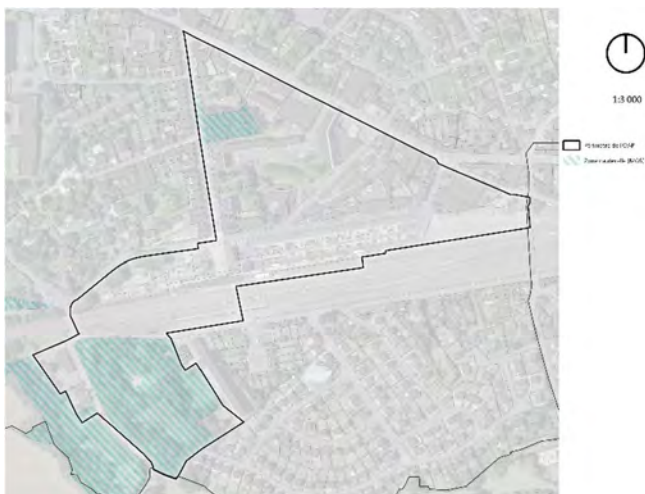
Carte 96 : OAP n°5 de Callac - Mode d'Occupation des Sols



Carte 97 : OAP n°7 de Grâces - Mode d'Occupation des Sols



Carte 99 : OAP n°1 de Guingamp - Mode d'Occupation des Sols



Carte 98 : OAP n°1 de Guingamp - Mode d'Occupation des Sols



Carte 100 : OAP n°2 de Kerpert - Mode d'Occupation des Sols



Carte 101 : OAP n°3 de La Chapelle-Neuve - Mode d'Occupation des Sols



Carte 103 : OAP n°1 de Moustéru - Mode d'Occupation des Sols



Carte 102 : OAP n°3 de Landebaëron - Mode d'Occupation des Sols



Carte 104 : OAP n°2 de Moustéru - Mode d'Occupation des Sols



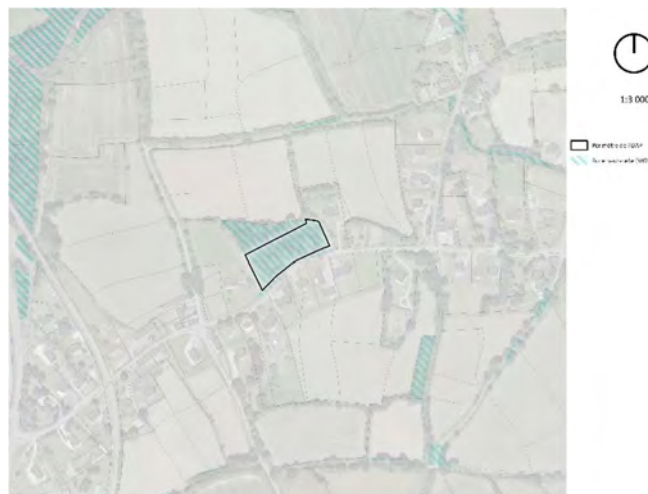
Carte 105 : OAP n°6 de Paimpol - Mode d'Occupation des Sols



Carte 107 : OAP n°5 de Ploëzal - Mode d'Occupation des Sols



Carte 106 : OAP n°5 de Pédervec - Mode d'Occupation des Sols



Carte 108 : OAP n°4 de Plouisy - Mode d'Occupation des Sols



Carte 109 : OAP n°6 de Plouisy - Mode d'Occupation des Sols



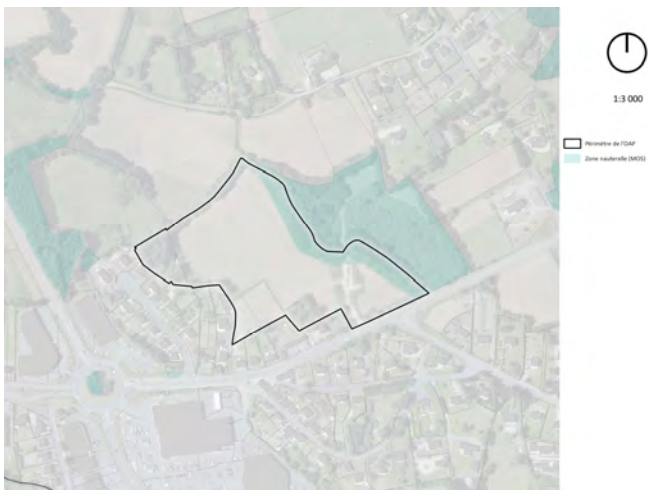
Carte 111 : OAP n°5 de Plourivo - Mode d'Occupation des Sols



Carte 110 : OAP n°5 de Ploumagoar - Mode d'Occupation des Sols



Carte 112 : OAP n°3 de Pontrieux - Mode d'Occupation des Sols



Carte 113 : OAP n°2 de Saint-Agathon - Mode d'Occupation des Sols



Carte 115 : OAP n°2 de Trégonneau - Mode d'Occupation des Sols



Carte 114 : OAP n°4 de Squiffiec - Mode d'Occupation des Sols

Enjeux environnementaux thématiques

Enjeux liés à l'eau

Impact sur les cours d'eau identifiés

La densité du réseau hydrographique, notamment aux abords des centres-bourgs, ne permet pas d'éviter la planification de secteurs d'OAP.

7 secteurs sont maintenus alors qu'un cours d'eau les traverse directement. Il s'agit d'une opération prenant en compte cette spécificité (OAP n°5 de Callac), de projets d'aménagements légers (OAP n°2 de Lanloup, OAP n°4 de Saint-Agathon) ou de projets de renouvellement urbain (OAP n°6 de Guingamp, OAP n°8 de Paimpol, OAP n°5 de Ploumagoar).



Carte 116 : OAP n°5 de Callac - Cours d'eau



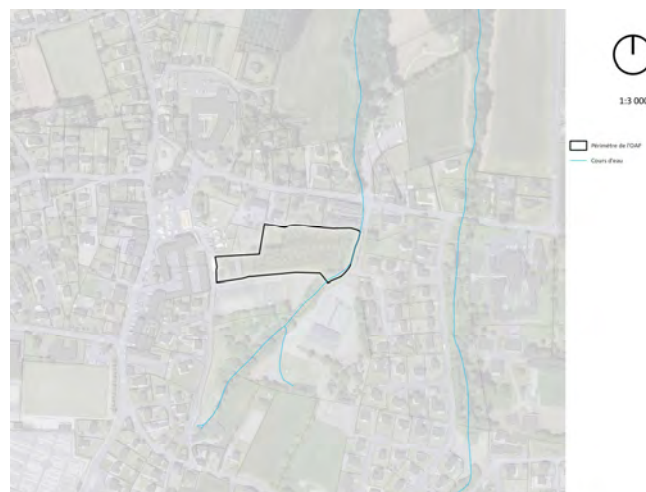
Carte 117 : OAP n°6 de Guingamp - Cours d'eau



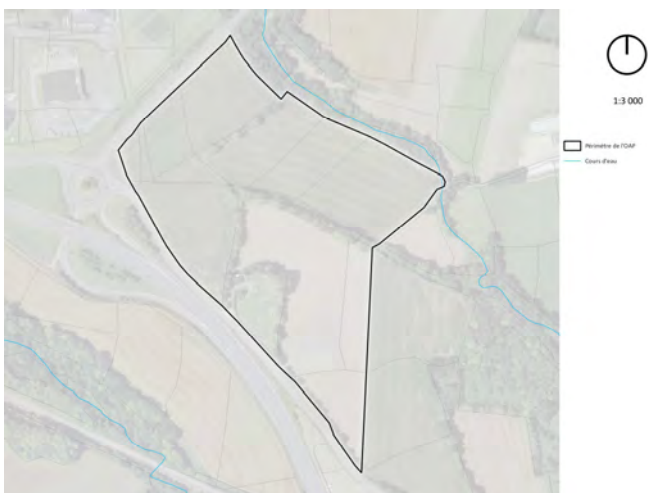
Carte 118 : OAP n°2 de Lanloup - Cours d'eau



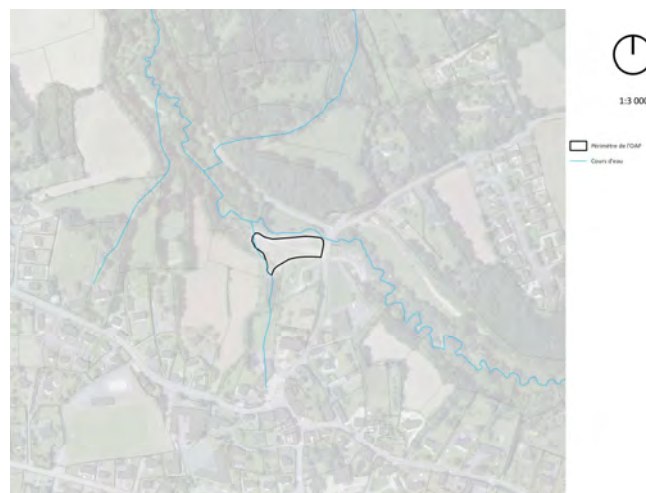
Carte 119 : OAP n°8 de Paimpol - Cours d'eau



Carte 121 : OAP n°5 de Ploumagoar - Cours d'eau



Carte 120 : OAP n°7 de Plouisy - Cours d'eau



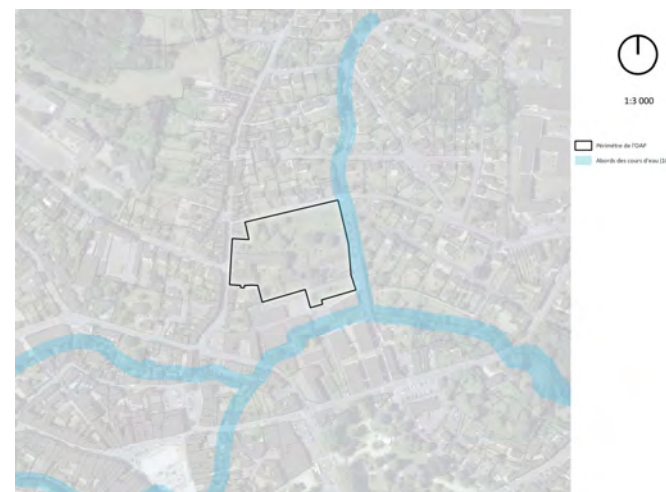
Carte 122 : OAP n°4 de Saint-Agathon - Cours d'eau

Impact sur les abords des cours d'eau identifiés

15 secteurs sont situés à proximité d'un cours d'eau (10 mètres). Dans ce cadre, les futures installations ne devront pas porter atteinte au cours d'eau (disposition réglementaire).



Carte 123 : OAP n°5 de Callac - Abords des cours d'eau



Carte 124 : OAP n°4 de Guingamp - Abords des cours d'eau



Carte 125 : OAP n°6 de Guingamp - Abords des cours d'eau



Carte 126 : OAP n°1 de Landebaëron - Abords des cours d'eau



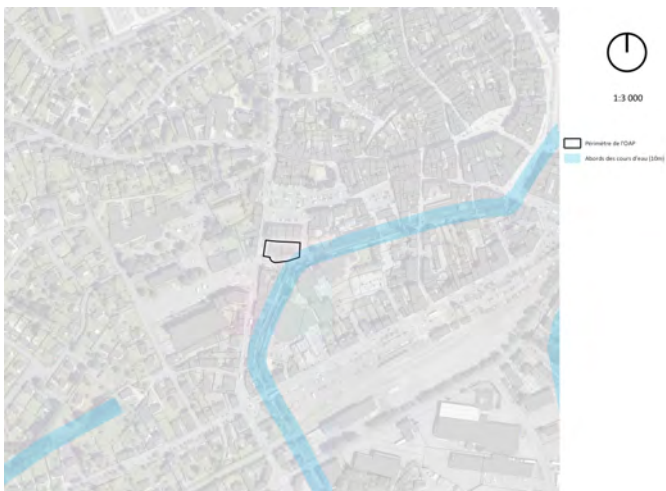
Carte 128 : OAP n°5 de Paimpol - Abords des cours d'eau



Carte 127 : OAP n°2 de Lanloup - Abords des cours d'eau



Carte 129 : OAP n°8 de Paimpol - Abords des cours d'eau



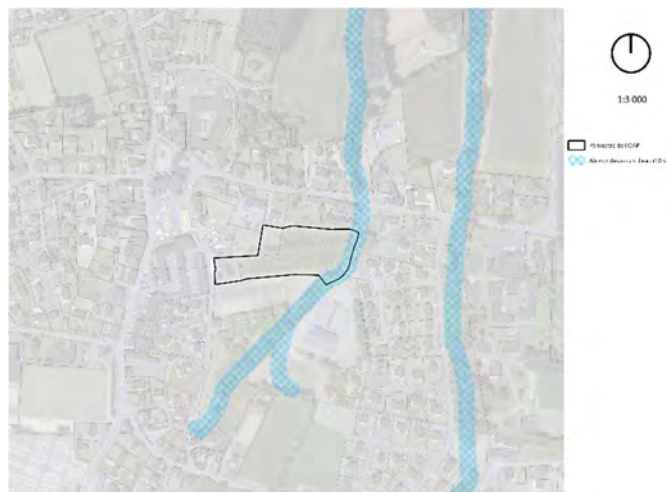
Carte 130 : OAP n°9 de Paimpol - Abords des cours d'eau



Carte 132 : OAP n°2 de Pédernec - Abords des cours d'eau



Carte 131 : OAP n°10 de Paimpol - Abords des cours d'eau



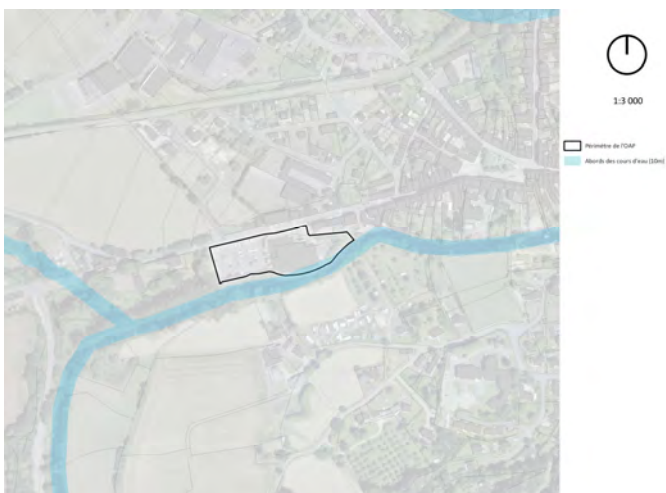
Carte 133 : OAP n°5 de Ploumagoar - Abords des cours d'eau



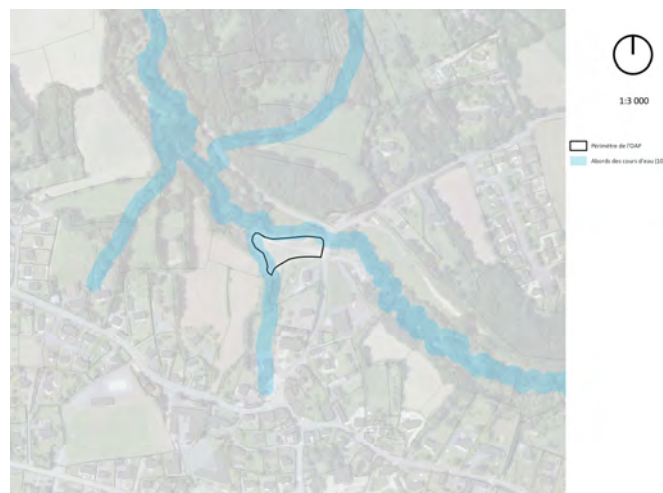
Carte 134 : OAP n°7 de Ploumagoar - Abords des cours d'eau



Carte 136 : OAP n°3 de Pontriex - Abords des cours d'eau



Carte 135 : OAP n°1 de Pontriex - Abords des cours d'eau



Carte 137 : OAP n°4 de Saint-Agathon - Abords des cours d'eau

Impact sur les zones humides

13 secteurs sont concernés par une zone humide.

Pour 7 secteurs, la localisation de la zone humide en frange du périmètre de projet permet de maintenir une opération tout en évitant de porter atteinte à l'élément identifié (OAP n°6 et 9 de Bégard, OAP n°2 de Grâces, OAP n°6 de Guingamp, OAP n°2 de Lanloup, OAP n°2 de Saint-Agathon, OAP n°1 de Saint-Clet).

6 secteurs sont maintenus de par la prise en compte des zones humides dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP n°5 de Callac, OAP n°1 et 2 de Pabu, OAP n°6 de Plouisy, OAP n°5 de Ploumagoar, OAP n°4 de Saint-Agathon).



Carte 138 : OAP n°6 de Bégard - Zone humide



Carte 139 : OAP n°9 de Bégard - Zone humide



Carte 140 : OAP n°5 de Callac - Zone humide



Carte 141 : OAP n°2 de Grâces - Zone humide



Carte 143 : OAP n°2 de Lanloup - Zone humide



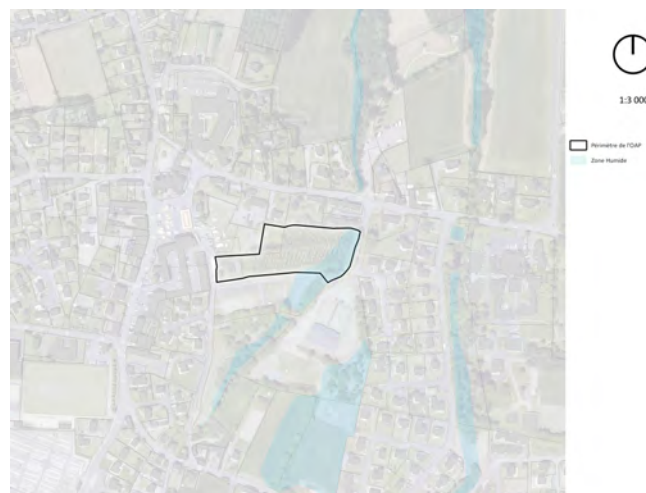
Carte 142 : OAP n°6 de Guingamp - Zone humide



Carte 144 : OAP n°1 de Pabu - Zone humide



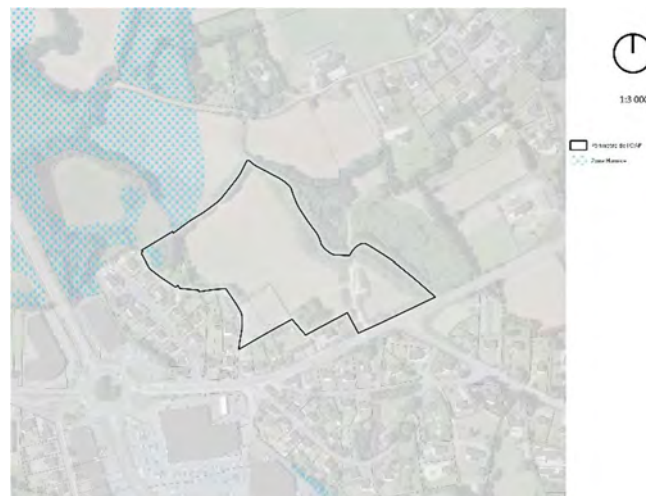
Carte 145 : OAP n°2 de Pabu - Zone humide



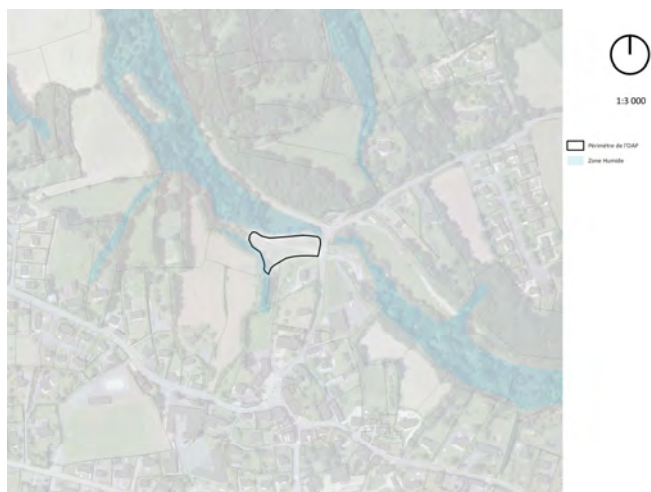
Carte 147 : OAP n°5 de Ploumagoar - Zone humide



Carte 146 : OAP n°6 de Plouisy- Zone humide



Carte 148 : OAP n°2 de Saint-Agathon - Zone humide



Carte 149 : OAP n°4 de Saint-Agathon - Zone humide



Carte 150 : OAP n°1 de Saint-Clet - Zone humide

Enjeux liés aux boisements

Impact sur les Espaces Boisés Classés (EBC)

Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée.

Impact sur les boisements identifiés au titre de la Loi Paysage

4 secteurs sont marqués par la présence de boisements remarquables à l'échelle locale. Cependant les boisements identifiés sont situés en frange du périmètre d'OAP permettant à la future opération de ne pas impacter les éléments de paysage recensés. Seul l'OAP n°2 de Guingamp est impactée par un boisement au sein de son périmètre, s'agissant d'une opération de renouvellement urbain, les éléments seront pris en compte lors de la réalisation du projet.



Carte 151 : OAP n°7 de Grâce - Boisement



Carte 152 : OAP n°1 de Guingamp - Boisement



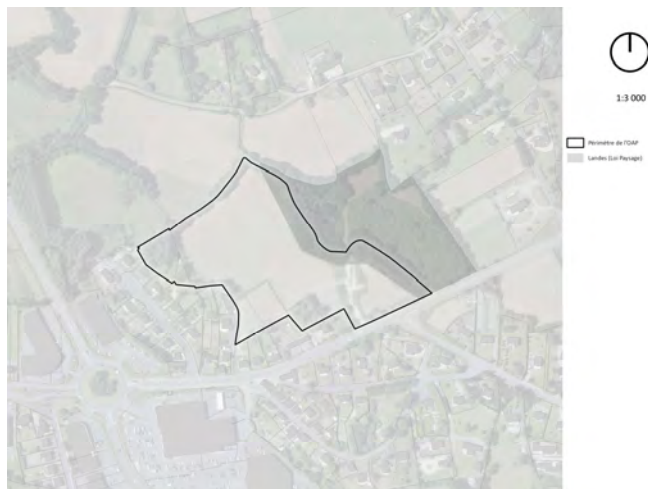
Carte 154 : OAP n°4 de Squiffiec - Boisement



Carte 153 : OAP n°1 de Pabu - Boisement

Impact sur les landes identifiées au titre de la Loi Paysage

1 secteur est marqué par la présence de landes remarquables à l'échelle locale. Située aux abords du périmètre, la future opération doit tenir compte de l'élément répertorié.



Carte 155 : OAP n°2 de Pabu - Landes

Impact sur le bocage

La forte présence de haies et talus sur le territoire implique la nécessité de composer les futures zones de développement autour de ces éléments. 114 secteurs d'OAP (58%) sont concernés par la protection du bocage que ce soit dans leurs abords ou en leur sein. Dans leur écriture, les orientations concernées rappellent la nécessité de respecter les dispositions réglementaires prévues pour la préservation de ces éléments.

Enjeux liés aux risques d'inondation et de submersion marine

Les secteurs d'extension pré-identifiés et concernés par un risque d'inondation au titre d'un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) ont été exclus de la stratégie d'aménagement pour assurer la protection des biens et des personnes. 5 secteurs ont été maintenus s'agissant d'opérations de renouvellement urbain (OAP n°7, 8, 9 et 10 de Paimpol) ou d'une opération de renaturation (OAP n°1 de Pontrieux).

Exposition à un aléa fort d'un Plan de Prévention des Risque



Carte 156 : OAP n°8 de Paimpol - Inondation (aléa fort)



Carte 157 : OAP n°9 de Paimpol - Inondation (aléa fort)



Carte 159 : OAP n°1 de Pontrieux - Inondation (aléa fort)

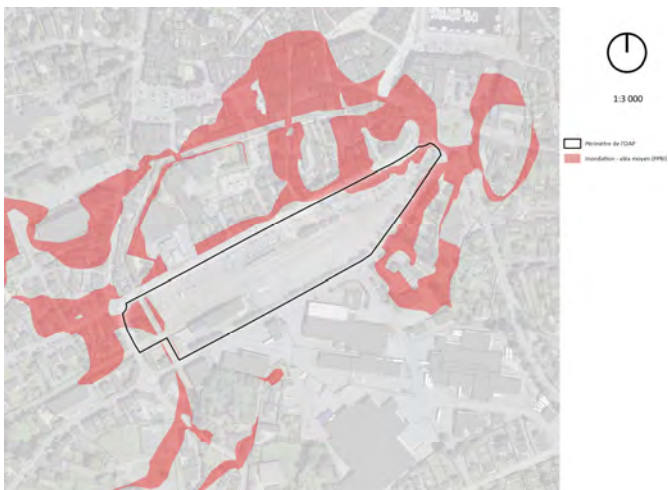


Carte 158 : OAP n°10 de Paimpol - Inondation (aléa fort)

Exposition à un aléa moyen d'un Plan de Prévention des Risque



Carte 160 : OAP n°7 de Paimpol - Inondation (aléa moyen)



Carte 161 : OAP n°8 de Paimpol - Inondation (aléa moyen)



Carte 163 : OAP n°1 de Pontrieux - Inondation (aléa moyen)



Carte 162 : OAP n°9 de Paimpol - Inondation (aléa moyen)

Exposition à un aléa faible d'un Plan de Prévention des Risque

Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée.

Exposition à une zone identifiée sur l'Atlas des Zones Inondables (AZI)

Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée.

Exposition à un aléa fort aux submersions marines

Les risques de submersion marine non identifiés par les Plans de Prévention des Risques ont également été pris en compte pour évaluer les orientations retenues. Les 5 secteurs concernés par une disposition du PPRI sont impactés par ce risque.



Carte 164 : OAP n°7 de Paimpol - Submersions marines (aléa fort)



Carte 165 : OAP n°8 de Paimpol - Submersions marines (aléa fort)



Carte 166 : OAP n°9 de Paimpol - Submersions marines (aléa fort)



Carte 167 : OAP n°10 de Paimpol - Submersions marines (aléa fort)



Carte 168 : OAP n°3 de Pontrieux - Submersions marines (aléa fort)

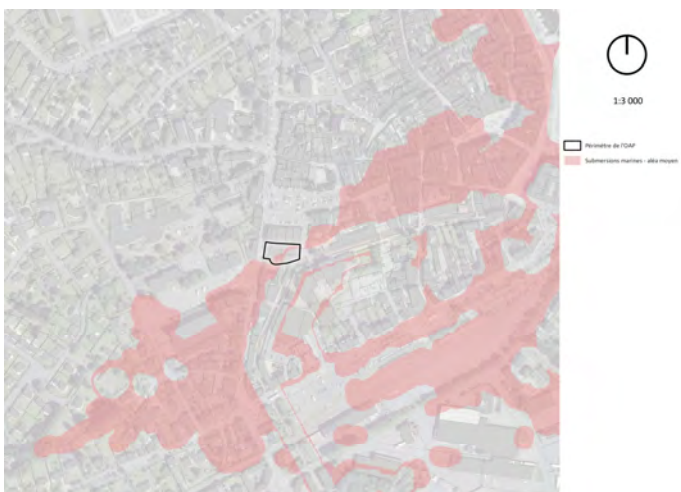
Exposition à un aléa moyen aux submersions marines



Carte 169 : OAP n°7 de Paimpol - Submersions marines (aléa moyen)



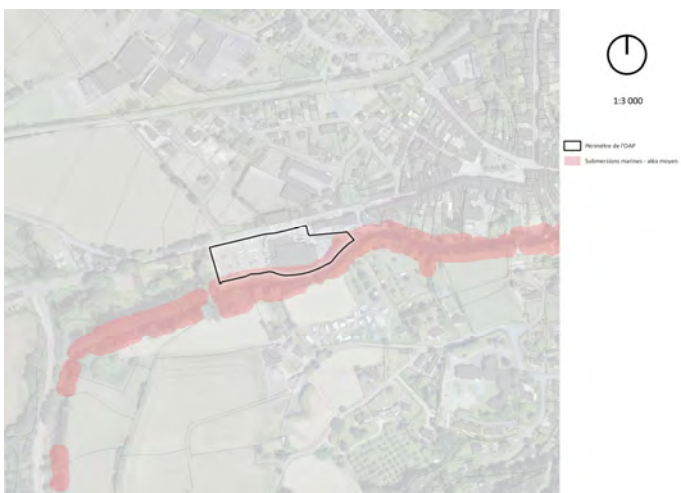
Carte 170 : OAP n°8 de Paimpol - Submersions marines (aléa moyen)



Carte 171 : OAP n°9 de Paimpol - Submersions marines (aléa moyen)



Carte 173 : OAP n°3 de Pontrieux - Submersions marines (aléa moyen)



Carte 172 : OAP n°1 de Pontrieux - Submersions marines (aléa moyen)

Exposition à un aléa faible aux submersions marines

Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée.

Enjeux liés aux pollutions et nuisances

Exposition à une exploitation agricole

L'héritage agricole du territoire entraîne un maillage d'ampleur des exploitations agricoles sur le territoire. À ce titre, 19 secteurs sont situés à proximité (200m) d'une telle installation. Une vigilance est à prévoir pour éviter de potentiels conflits de voisinage entre les activités existantes et une future urbanisation.

Parmi les 19 secteurs, 17 ne présentent pas un caractère d'extension d'urbanisation vers l'exploitation agricole concernée, des maisons d'habitations existants déjà entre l'activité et le futur projet. L'OAP n°2 de Pédernec et l'OAP n°9 de Ploumagoar sont maintenus compte tenu de la faible interférence entre l'exploitation agricole et le futur projet.



Carte 174 : OAP n°1 de Bréldy - Exploitation agricole



Carte 175 : OAP n°2 de Bréldy - Exploitation agricole



Carte 176 : OAP n°2 de Kermoroc'h - Exploitation agricole



Carte 177 :OAP n°2 de Lanleff - Exploitation agricole



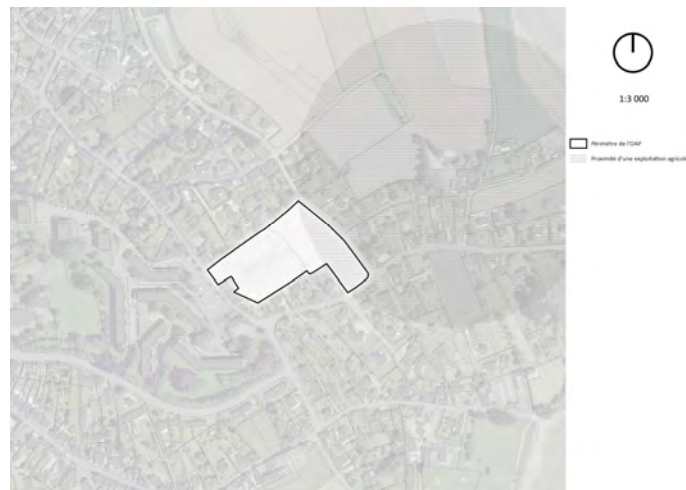
Carte 179 : OAP n°1 de Lohuec - Exploitation agricole



Carte 178 : OAP n°1 de Loc-Envel - Exploitation agricole



Carte 180 : OAP n°1 de Maël-Pestivien - Exploitation agricole



Carte 182 : OAP n°2 de Paimpol - Exploitation agricole



Carte 181 : OAP n°1 de Moustéru - Exploitation agricole



Carte 183 : OAP n°2 de Pédervec - Exploitation agricole



Carte 184 : OAP n°3 de Ploëzal - Exploitation agricole



Carte 186 : OAP n°1 de Pont-Melvez - Exploitation agricole



Carte 185 : OAP n°9 de Ploumagoar - Exploitation agricole



Carte 187 : OAP n°2 de Pont-Melvez - Exploitation agricole



Carte 188 : OAP n°2 de Saint-Adrien - Exploitation agricole



Carte 189 : OAP n°2 de Saint-Laurent - Exploitation agricole

Exposition aux risques de retrait et gonflement d'argile faible

La nature du sol de Guingamp-Paimpol Agglomération est sujette au retrait et gonflement des argiles. L'identification de l'enjeu sur les secteurs programmés pour accueillir le futur développement est réalisée pour alerter les aménageurs sur le risque et adapter les constructions en cas de nécessité.

121 secteurs sont situés sur un sol présentant un risque faible de retrait-gonflement. Ces secteurs nécessitent une vigilance particulière de la part des futurs aménageurs.

Liste des secteurs d'OAP concernés par un risque de retrait et gonflement d'argile faible :

Bégard [1,2,4,7,9], **Bourbriac** [1,2], **Brélidy** [1,2,3], **Carnoët** [1,2,3], **Coadout** [1,2,3], **Grâces** [1,2,3,4,5,6,7], **Guingamp** [1,2,3,5,6], **Kerfot** [1,2], **Landebaëron** [1], **Lanleff** [2], **Lanloup** [2,3], **Lohuec** [1], **Louargat** [1,5,6], **Moustéru** [1,2,3], **Pabu** [1,2,3,5], **Paimpol** [1,2,3,4,5,6,8,9,10], **Pédernec** [1,3,5,6], **Pléhédel** [1,2,4], **Plésidy** [1,2,3], **Ploëzal** [1,2,3,4,5], **Ploubazlanec** [1,2,3,4], **Plouëc-du-Trieux** [1], **Plouézec** [1,2,3,4], **Plouisy** [1,2,3,4,5,6,7,8], **Ploumagoar** [1,2,4,5,6,7,8,9], **Plourivo** [2,3,4], **Pont-Melvez** [2], **Pontrieux** [1,2,3,4], **Quemper-Guézennec** [1,2,3], **Runan** [1,2], **Saint-Adrien** [1,2], **Saint-Agathon** [1,2,3,4], **Saint-Clet** [1,2], **Saint-Nicodème** [1], **Senven-Léhart** [1], **Squiffiec** [1,4], **Trégonneau** [1], **Yvias** [3].

Exposition aux risques de retrait et gonflement d'argile moyen

10 secteurs sont quant à eux situés en zone de retrait-gonflement d'argile de risque moyen. Cette classification n'interdit pas la constructibilité de la zone, mais une étude de sol est rendue obligatoire avant toutes constructions et installations.



Carte 190 : OAP n°6 de Bégard - Argile



Carte 191 : OAP n°9 de Bégard - Argile



Carte 192 : OAP n°1 de Callac - Argile



Carte 193 : OAP n°1 de Coadout - Argile



Carte 195 : OAP n°7 de Grâces - Argile



Carte 194 : OAP n°2 de Coadout - Argile



Carte 196 : OAP n°2 de Louargat - Argile



Carte 197 : OAP n°3 de Louargat - Argile



Carte 199 : OAP n°3 de Plougonver - Argile



Carte 198 : OAP n°4 de Louargat - Argile

Exposition aux nuisances sonores

La prise en compte des nuisances sonores, pouvant exister sur le territoire, entraîne une nécessité d'adaptabilité pour les futures constructions, notamment en cas de projet résidentiel. Les secteurs retenus soumis à ces nuisances sont identifiés, analysés et, le cas échéant, font l'objet d'une adaptation de l'orientation.

27 secteurs se situent à proximité d'une infrastructure identifiée comme pouvant provoquer une pollution auditive. En tenant compte des constructions existantes, entre le secteur d'OAP et l'infrastructure émettrice et de la vocation future de la zone, seuls 3 secteurs font l'objet d'une surveillance accrue pouvant augmenter les désagréments subis par les futurs habitants (OAP n°1 de Belle-Isle-en-Terre, OAP n°5 et 6 de Grâce).



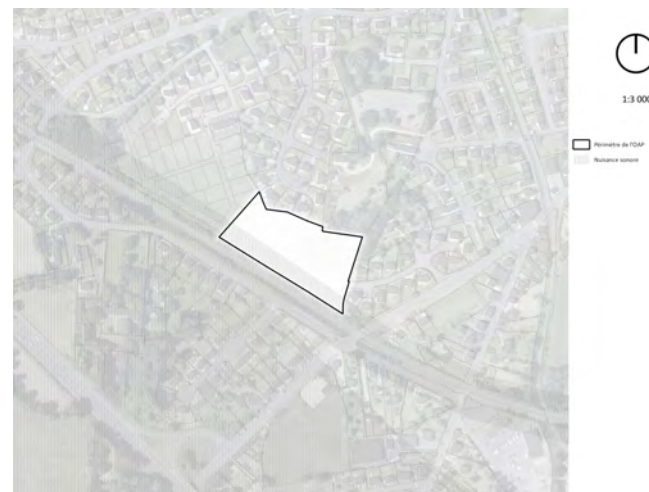
Carte 200 : OAP n°9 de Bégard - Nuisance sonore



Carte 202 : OAP n°2 de Belle-Isle-en-Terre - Nuisance sonore



Carte 201 : OAP n°1 de Belle-Isle-en-Terre - Nuisance sonore



Carte 203 : OAP n°3 de Grâces - Nuisance sonore



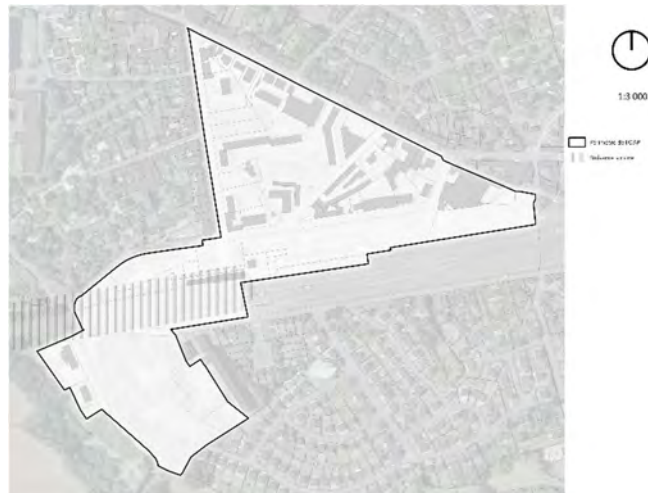
Carte 204 : OAP n°5 de Grâces - Nuisance sonore



Carte 206 : OAP n°7 de Grâces - Nuisance sonore



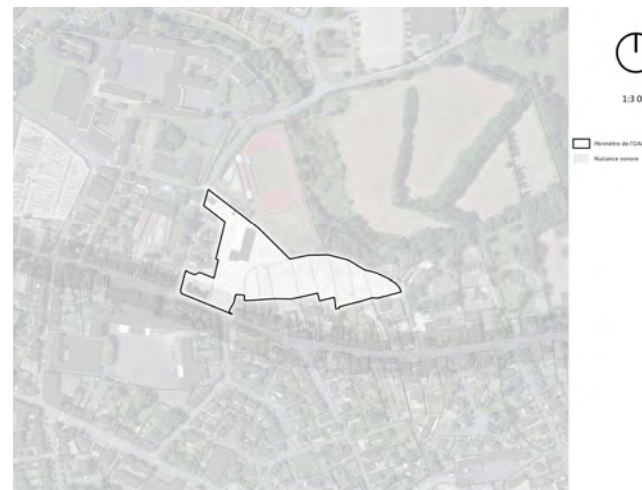
Carte 205 : OAP n°6 de Grâces - Nuisance sonore



Carte 207 : OAP n°1 de Guingamp - Nuisance sonore



Carte 208 : OAP n°2 de Guingamp - Nuisance sonore



Carte 209 : OAP n°7 de Guingamp - Nuisance sonore



Carte 210 : OAP 2 de Kerfot - Nuisance sonore



Carte 211 : OAP n°6 de Louargat - Nuisance sonore



Carte 213 : OAP n°1 de Paimpol - Nuisance sonore



Carte 212 : OAP n°2 de Moustéru - Nuisance sonore



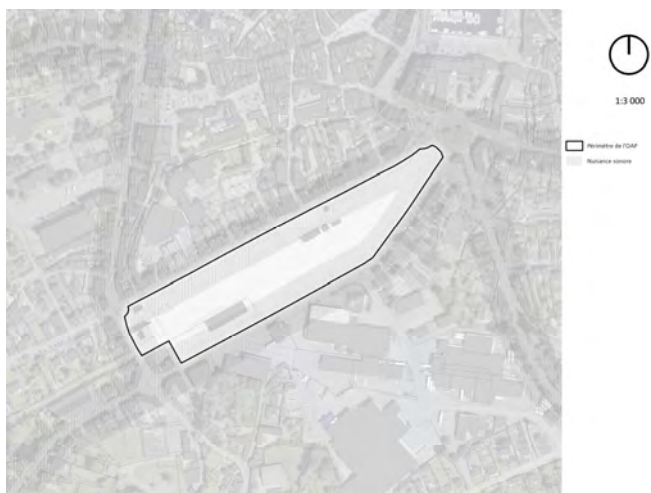
Carte 214 : OAP n°5 de Paimpol - Nuisance sonore



Carte 215 : OAP n°6 de Paimpol - Nuisance sonore



Carte 217 : OAP n°9 de Paimpol - Nuisance sonore



Carte 216 : OAP n°8 de Paimpol - Nuisance sonore



Carte 218 : OAP n°10 de Paimpol - Nuisance sonore



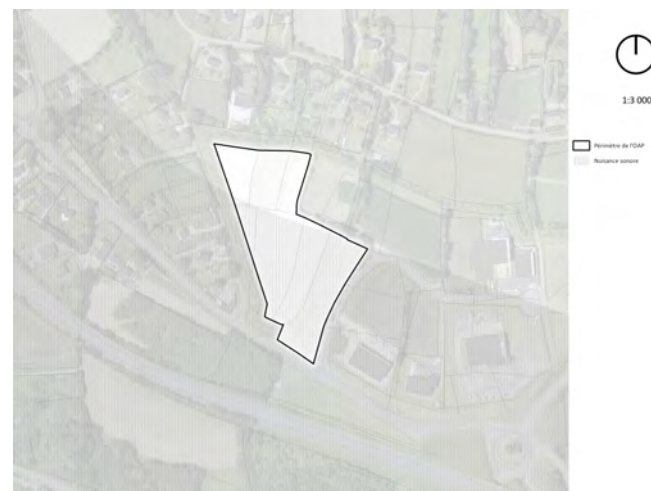
Carte 219 : OAP n°2 de Pédervec – Nuisance sonore



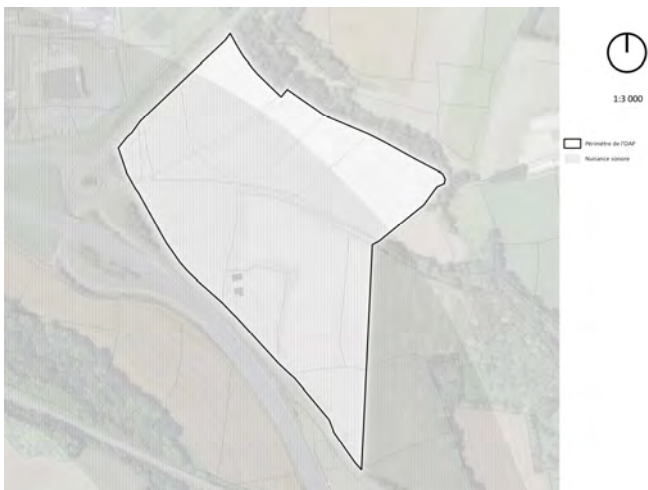
Carte 221 : OAP n°5 de Plouisy - Nuisance sonore



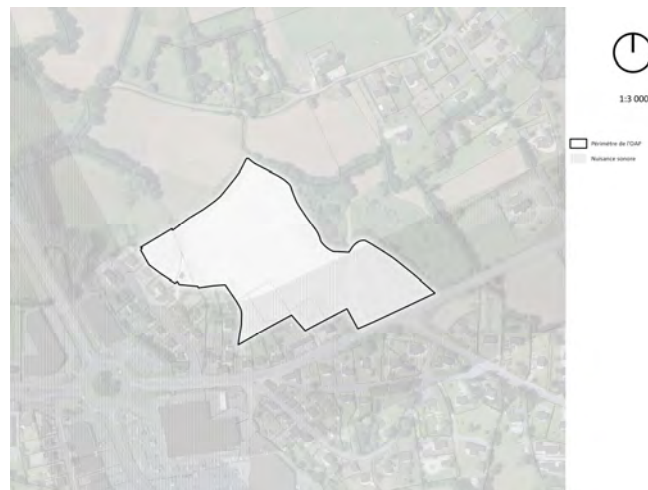
Carte 220 : OAP n°3 de Plouézec - Nuisance sonore



Carte 222 : OAP n°6 de Plouisy - Nuisance sonore



Carte 223 : OAP n°7 de Plouisy - Nuisance sonore



Carte 225 : OAP n°2 de Saint-Agathon - Nuisance sonore



Carte 224 : OAP n°6 de Ploumagoar - Nuisance sonore



Carte 226 : OAP n°3 d'Yvias - Nuisance sonore

Exposition aux anciens sites pollués (SIS)

1 seul secteur est situé sur un ancien site pollué au titre de Secteur d'Informations des Sols (SIS). S'agissant d'une opération de renouvellement urbain à grande échelle aux abords de la gare de Guingamp, le secteur est maintenu.



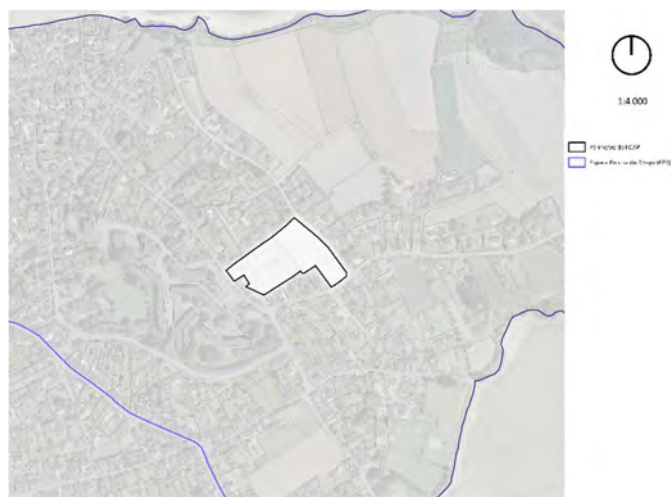
Carte 227 : OAP n°1 de Guingamp - Site pollué

Enjeux spécifiques à la Loi Littoral

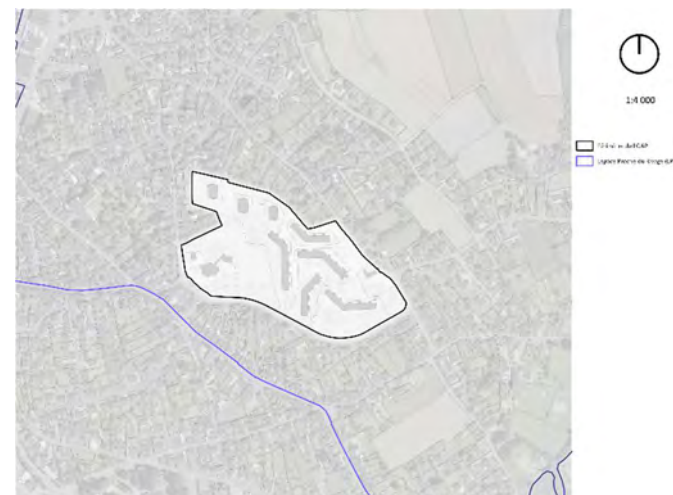
Impact sur les Espaces Proches du Rivage (EPR)

Au titre de la préservation du littoral, les secteurs soumis à la disposition réglementaire prévue par l'article L.121-40 du Code de l'urbanisme font l'objet d'une attention particulière, notamment dans l'insertion des futures constructions dans leur environnement proche.

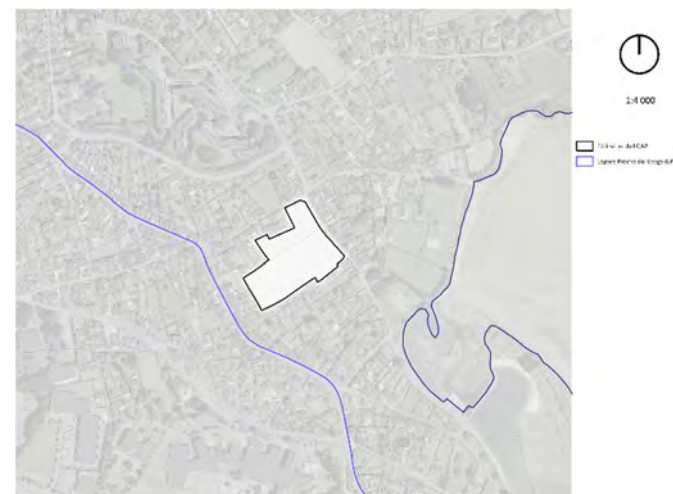
5 secteurs d'OAP, situés sur la commune de Paimpol, sont impactés par les Espaces Proches du Rivage.



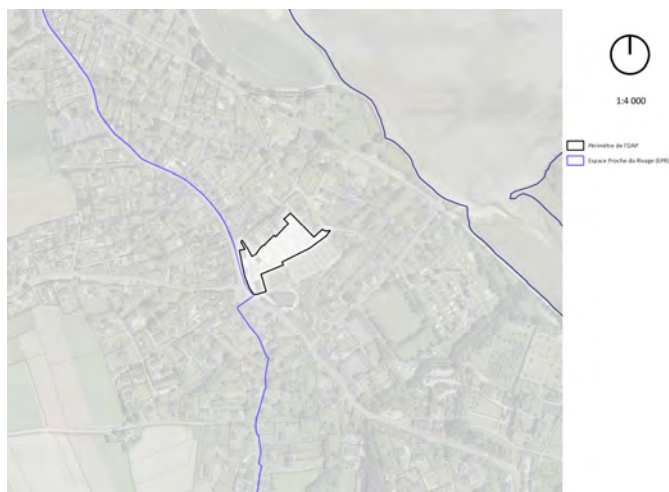
Carte 228 : OAP n°2 de Paimpol - Espace Proche du Rivage



Carte 229 : OAP n°3 de Paimpol - Espace Proche du Rivage



Carte 230 : OAP n°4 de Paimpol - Espace Proche du Rivage



Carte 231 : OAP n°5 de Paimpol - Espace Proche du Rivage



Carte 232 : OAP n°7 de Paimpol - Espace Proche du Rivage

Impact sur les espaces terrestres remarquables

Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée.

Impact sur les zone de préemption du Conservatoire du Littoral

Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée.

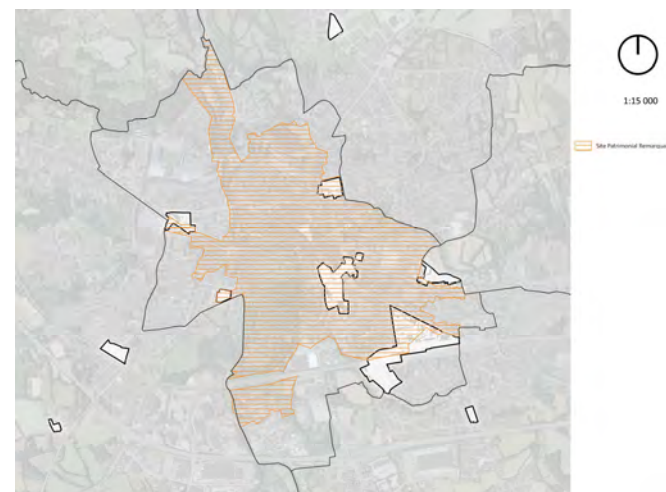
Impact sur les périmètres d'intervention du Conservatoire du Littoral

Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée.

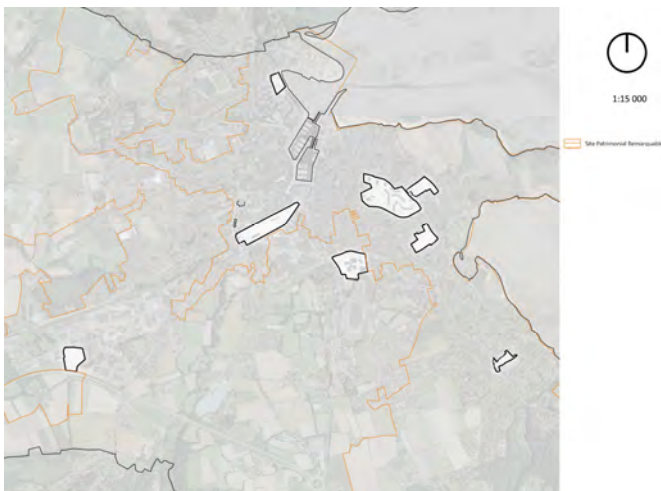
Enjeux patrimoniaux et paysagers

Impact sur un Site Patrimonial Remarquable (SPR)

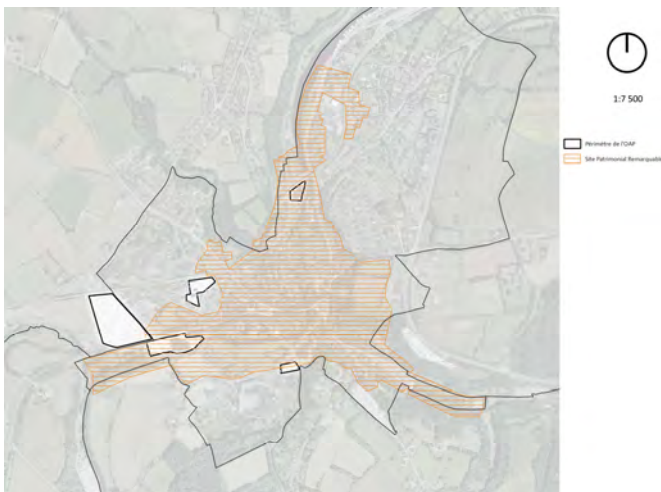
Les 3 Sites Patrimoniaux Remarquable (SPR) recouvrent partiellement 3 communes de l'agglomération. Naturellement, la majorité des secteurs d'OAP sont concernés par les mesures de protection du patrimoine identifié.



Carte 233 : Site Patrimonial Remarquable de Guingamp



Carte 234 : Site Patrimonial Remarquable de Paimpol



Carte 235 : Site Patrimonial Remarquable de Pontrieux

Impact sur un secteur classé ou inscrit au titre des Monuments

Historiques (MH)

Les abords des Monuments Historiques font l'objet d'un périmètre de protection au titre de l'article L.621-30 du Code du patrimoine. La volonté de revitaliser les centres-villes et centres-bourgs implique la proximité des secteurs d'OAP avec des monuments inscrits ou classés. 69 secteurs identifiés sont directement concernés par ces périmètres de protection.

Dans l'écriture des orientations d'aménagement, il est rappelé la nécessité pour les futurs installations, aménagements ou constructions de prendre en compte le patrimoine environnant.

Liste des secteurs d'OAP concernés par un périmètre des Monuments Historiques :

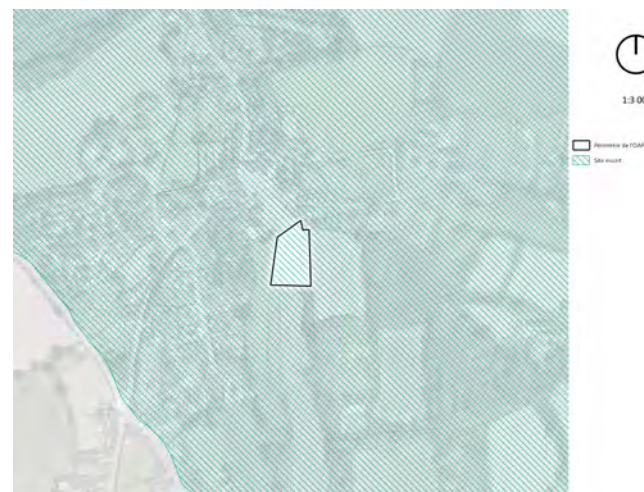
Bégard [8], Bourbriac [1,2], Bulat-Pestivien [1,2], Grâce [1,4,5,7], Guingamp [6], Gurunhuel [1,2,3], Kerfot [1], Kerpert [1,2], Landebaëron [1,2,3], Lanleff [1,2], Lanloup [1,2,3], Loc-Envel [1,2], Lohuec [1], Magoar [1], Moustéru [1,2,3], Péder nec [1,2,3,4,5,6], Plésidy [1,2,3], Ploubazlanec [1,3], Plougonver [1,2,3], Plouisy [1,2,7], Plourac'h [1,2,3], Plusquellec [1,2,3,4], Pontrieux [2], Runan [1,2], Saint-Adrien [1,2], Saint-Laurent [1,2], Saint-Nicodème [1], Saint-Servais [1], Senven-Léhart [1], Tréglamus [1,2,3,4].

Impact sur un site inscrit

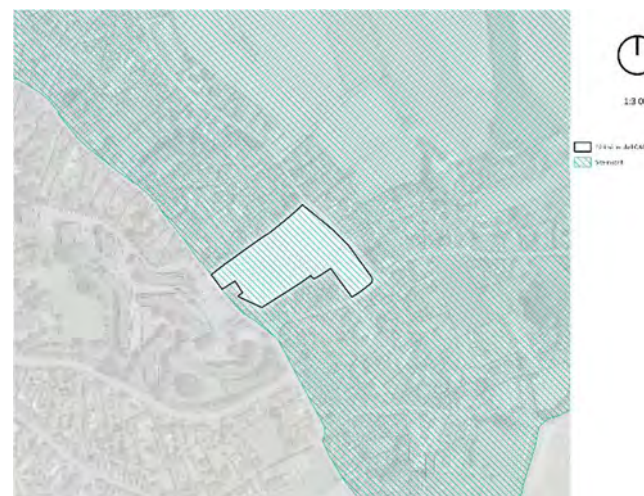
À l'instar des Monuments Historiques, les secteurs d'OAP de 6 communes sont concernés par un site inscrit. La programmation des sites n'étant pas en contradiction avec les mesures de protection, une simple prise en compte est à prévoir pour le développement de ces secteurs.



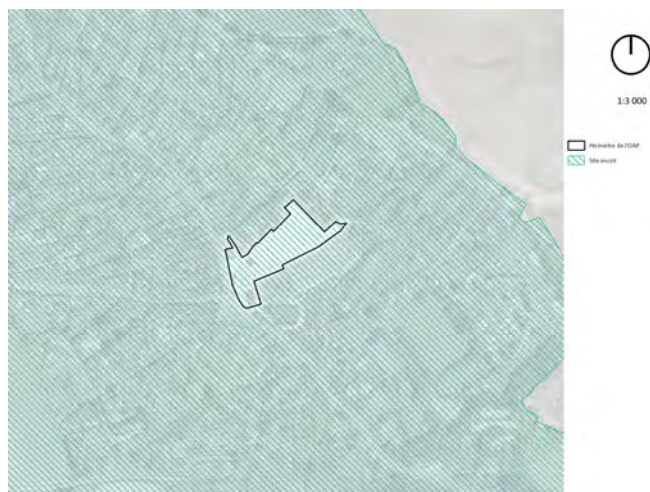
Carte 236 : OAP n°1 de Lanloup - Site inscrit



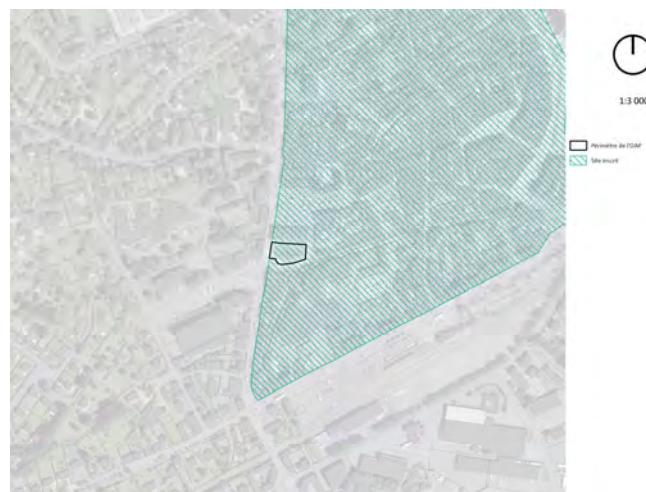
Carte 237 : OAP n°2 de Lanloup - Site inscrit



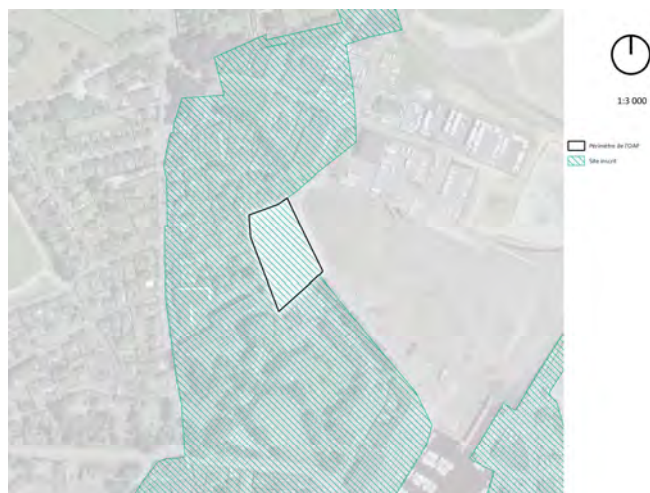
Carte 238 : OAP n°2 de Paimpol - Site inscrit



Carte 239 : OAP n°5 de Paimpol - Site inscrit



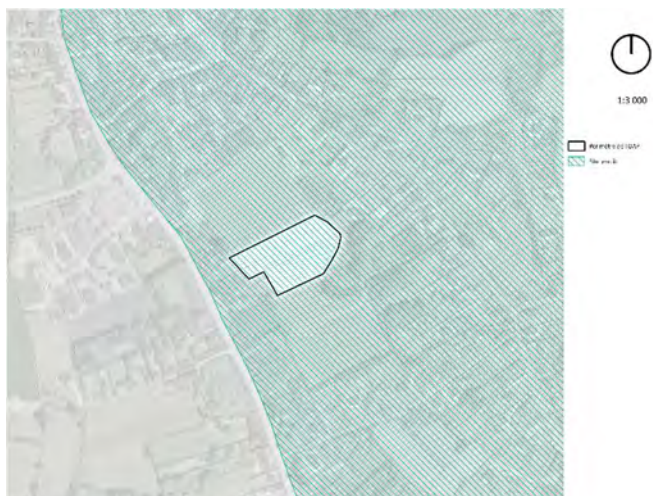
Carte 241 : OAP n°9 de Paimpol - Site inscrit



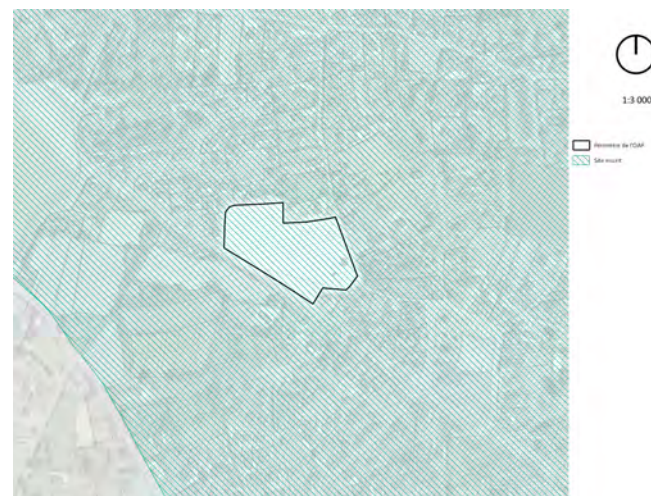
Carte 240 : OAP n°7 de Paimpol - Site inscrit



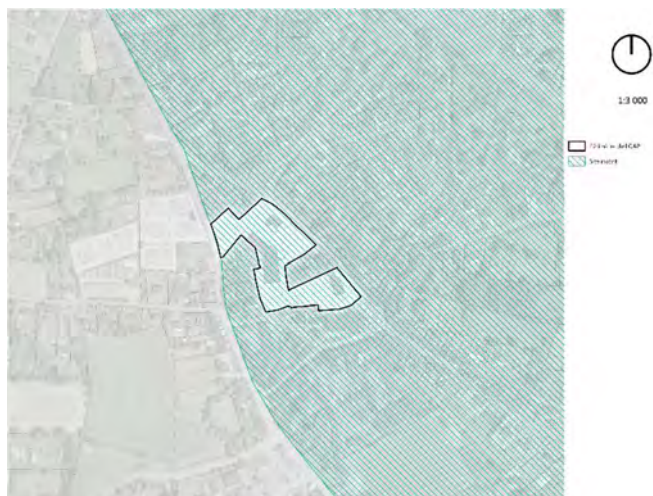
Carte 242 : OAP n°10 de Paimpol - Site inscrit



Carte 243 : OAP n°1 de Plouézec - Site inscrit



Carte 245 : OAP n°4 de Plouézec - Site inscrit



Carte 244 : OAP n°3 de Plouézec - Site inscrit



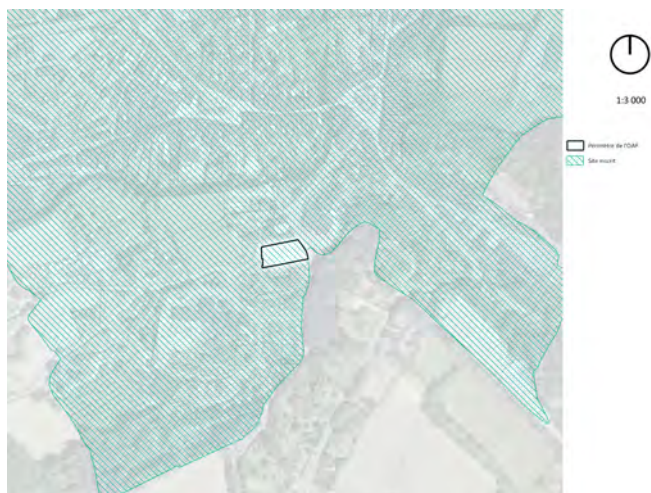
Carte 246 : OAP n°5 de Plourivo - Site inscrit



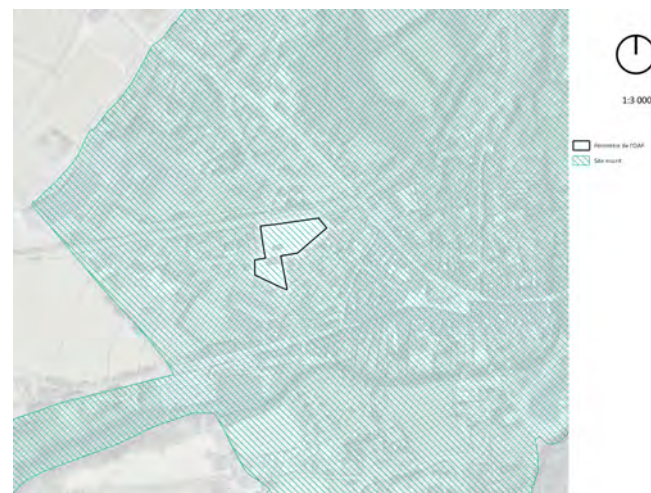
Carte 247 : OAP n°1 de Pontrieux - Site inscrit



Carte 249 : OAP n°3 de Pontrieux - Site inscrit



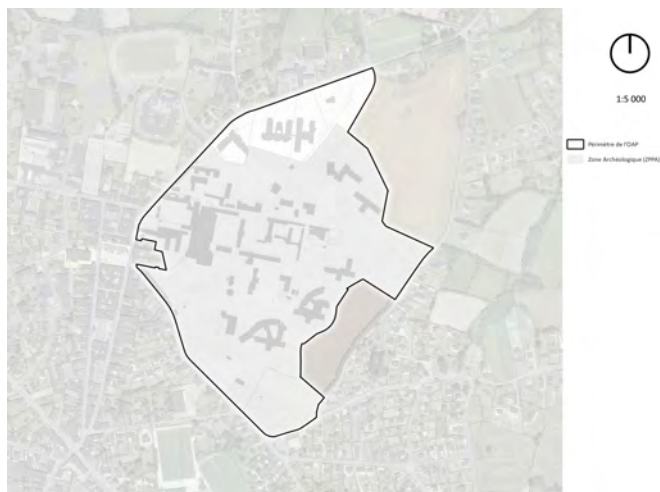
Carte 248 : OAP n°2 de Pontrieux - Site inscrit



Carte 250 : OAP n°4 de Pontrieux - Site inscrit

Impact sur les Zones de Présomption de Prescription Archéologique

16 secteurs sont situés en Zone de Présomption de Prescription Archéologique. Cette classification n'interdit pas la constructibilité de la zone, mais une étude spécifique peut être exigée.



Carte 251 : OAP n°1 de Bégard - ZPPA



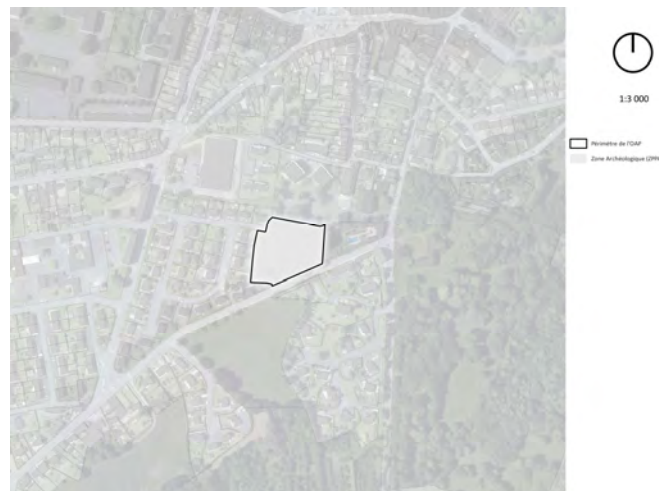
Carte 252 : OAP n°1 de Belle-Isle-en-Terre - ZPPA



Carte 253 : OAP n°2 de Belle-Isle-en-Terre - ZPPA



Carte 254 : OAP n°3 de Belle-Isle-en-Terre - ZPPA



Carte 256 : OAP n°5 de Guingamp - ZPPA



Carte 255 : OAP n°1 de Bourbriac - ZPPA



Carte 257 : OAP n°4 de Callac - ZPPA



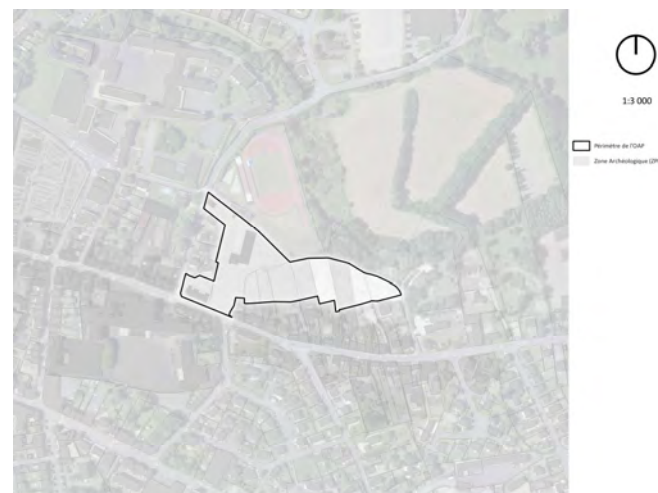
Carte 258 : OAP n°7 de Grâces - ZPPA



Carte 260 : OAP n°6 de Guingamp - ZPPA



Carte 259 : OAP n°2 de Guingamp - ZPPA



Carte 261 : OAP n°3 de Guingamp - ZPPA



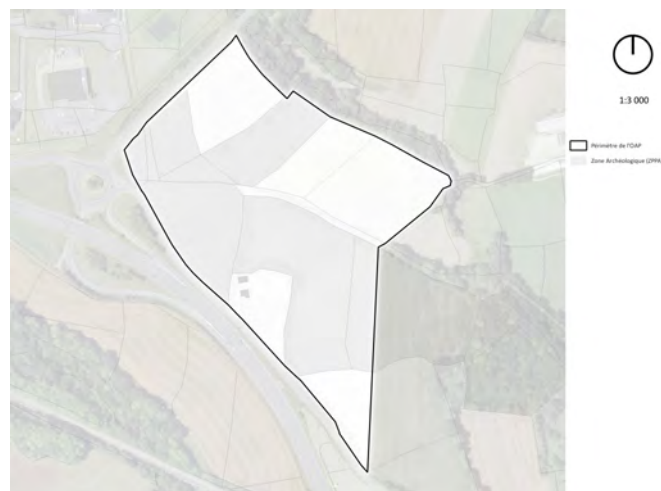
Carte 262 : OAP n°2 de Loc-Envel - ZPPA



Carte 264 : OAP n°5 de Plouisy - ZPPA



Carte 263 : OAP n°4 de Ploëzal - ZPPA



Carte 265 : OAP n°7 de Plouisy - ZPPA



Carte 266 : OAP n°1 de Plusquellec - ZPPA

Enjeux agricoles

Impact sur les Surfaces Agricoles Utilisées

83 secteurs impactent directement des surfaces agricoles utilisées (SAU). À noter que, parmi les 81 hectares des SAU :

- 16 hectares sont directement concernés par une Zone d'Aménagement Concerté existante ;
- 23 hectares sont destinés au développement économique des zones d'activité ;
- 15 hectares appartiennent aux communes, ou collectivité, et sont mis à disposition des agriculteurs avant d'éventuel projet.

Liste des secteurs d'OAP concernés par un périmètre des Monuments Historiques :

Bégard [1,4,8,9], **Bourbriac** [1], **Bréidyl** [3], **Calanhel** [1], **Callac** [2,5], **Carnoët** [3], **Grâces** [3,4,5,7], **Gurunhuel** [1], **Kerfot** [1,2], **Kermoroc'h** [1,2,3], **La Chapelle-Neuve** [1], **Lanleff** [1], **Lanloup** [2,3], **Loc-Envel** [1,2], **Moustéru** [3], **Pabu** [1,2], **Paimpol** [2,4,7], **Péderneq** [3,6], **Pléhédél** [1,3,4], **Ploëzal** [1,3,4,5], **Ploubazlanec** [2,3,4], **Plouëc-du-Trieux** [1], **Plouézec** [2], **Plougouner** [1,2,3], **Plouisy** [1,5,6,7], **Ploumagoar** [4,8,9], **Plourivo** [4], **Plusquellec** [4], **Pont-Melvez** [1], **Quemper-Guézennec** [1,2,3], **Runan** [2,3], **Saint-Adrien** [1,2], **Saint-Agathon** [3], **Saint-Clet** [2,3], **Saint-Laurent** [1], **Saint-Nicodème** [1], **Senven-Léhart** [1], **Squiffiec** [2,3,4], **Tréglamus** [1,2,3,4], **Trégonneau** [2], **Yvias** [1,2,3].

Enjeux liés à l'assainissement**Impact sur les capacités des stations d'épuration**

La prise en compte des capacités épuratoires du territoire entraîne le classement des secteurs d'urbanisation future en zones 1AU et 2AU. Les secteurs retenus en zone d'urbanisation future AU raccordés à des stations présentant une non-conformité sont maintenus en zone 1AU lorsqu'ils relèvent de projets ayant fait l'objet d'un accord d'autorisation d'urbanisme, d'une obligation de projet d'ensemble au titre des orientations d'aménagement et de programmation ou que des travaux de remise aux normes de la station sont prévus à l'horizon 2025 ; et classés en zones 2AU lorsqu'ils relèvent d'une obligation de remise aux normes de la station dont les travaux ne sont pas programmés.

7 secteurs se situent en secteur d'assainissement collectif présentant une non-conformité en 2022. 3 secteurs sont classés en zone 2AU. 4 secteurs sont raccordés à des stations faisant l'objet de travaux programmés à l'horizon 2025, dont la programmation est conditionnée à la capacité épuratoire de la station au titre des orientations d'aménagement et de programmation.

Eu égard à la surveillance mise en œuvre sur 6 communes complémentaires, une priorisation des projets sera fixée en cas de dégradation, voire de non-conformité, des capacités épuratoires concernant 8 secteurs. Pour maintenir la conformité, l'accent est mis sur l'analyse des conditions d'exploitation des stations pour déterminer les travaux à mettre œuvre, la mise aux normes de raccordements et les travaux portant sur la réfection des réseaux ou la mise aux normes des installations de relevage existantes sur ces réseaux.

Enfin, à l'échelle du bassin versant du Trieux, il est à noter que l'estimation de la charge organique, résultant du développement de l'urbanisation programmé dans le cadre du PLUi, ne dépasse pas le taux de charge organique maximal prévu pour chacune des stations d'épuration. Les stations de Loc-Envel, Pabu bourg, Squiffiec et Yvias présenteraient un taux de charge supérieur au dimensionnement actuel de la STEP. Des études et travaux sont en cours sur ces 4 stations.

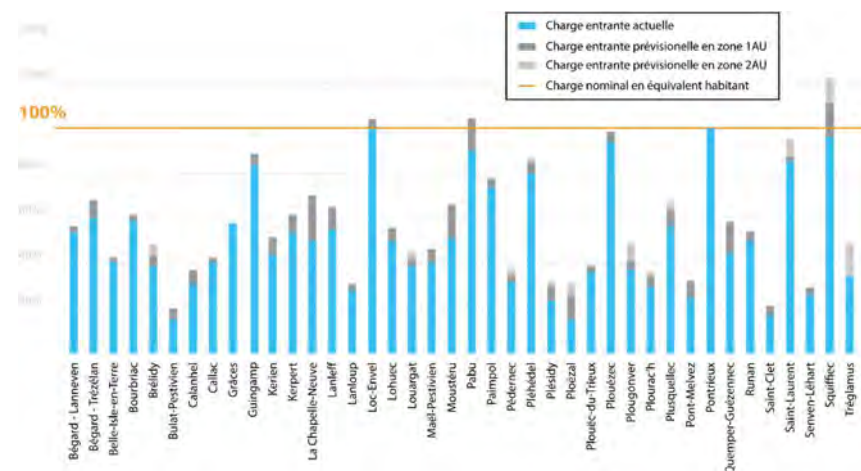


Figure 42 : Estimation des charges épuratoires futures

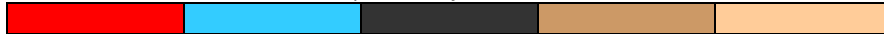
Analyse croisée d'impact sur l'environnement

Les enjeux environnementaux exposés ne peuvent être considérés à niveau égal lors du questionnement sur le maintien ou non d'un secteur. En effet, certains enjeux sont de l'ordre de la « prise en compte » ou de la « recommandation » lors de la réalisation d'un projet tandis que d'autres nécessitent une réflexion plus en profondeur sur l'utilité de maintenir une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

À ce titre, le tableau de synthèse, ci-après, met en avant les enjeux environnementaux majeurs et les enjeux environnementaux plus communs qui impactent les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Enjeux environnementaux majeurs :

Couleurs variantes selon la thématique de l'enjeu



Enjeux environnementaux communs :



Aucun enjeu environnemental identifié :



119 secteurs impactent un élément environnemental majeur, notamment 83 sites qui impactent les surfaces agricoles utilisées (justification présenté ci-dessus). 43 périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sont quant à eux maintenus alors qu'un Espace Naturel Remarquable, une zone humide, un boisement au titre de la Loi Paysage, des risques d'inondation ou de submersion marine, un risque moyen de retrait-gonflement d'argile ou encore une Zone de Présomption de Prescription Archéologique subsistent.

Dans cette analyse croisée, le choix a été fait de développer la justification des secteurs qui cumulent plusieurs thématiques d'enjeux environnementaux majeures. En effet, les secteurs qui sont impactés par des risques de submersion marine font déjà l'objet d'une explication dans la partie « enjeux environnementaux thématiques », ci-dessus.

De par leur superficie, un focus est également réalisé sur certaines opérations spécifiques comme par exemple l'OAP n°1 de Guingamp.

Dans ce cadre, le choix du maintien de 7 secteurs spécifiques est développé dans cette analyse croisée :

- Le secteur n°5 de Callac ;
- Le secteur n°7 de Grâces ;
- Le secteur n°16 du Guingamp ;
- Le secteur n°8 de Paimpol ;
- Le secteur n°6 de Plouisy ;
- Le secteur n°1 de Pontrieux ;
- Le secteur n°2 de Saint-Agathon.

Secteur développé :



Lexique :

ZPS	Natura 2000 - Zone de Protection Spéciale
ZSC	Natura 2000 - Zone Spéciale de Conservation
ENR	Espace Naturel Remarquable
ZNIEFF 1	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 1
ZNIEFF 2	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 2
ENS	Espace Naturel Sensible
Préemption	Espace Naturel Sensible - Zone de Préemption
MOS N	Mode d'Occupation du sol - Zone Naturelle
Cours d'eau	Cours d'eau
Abords	Abords des cours d'eau
Z.humide	Zone humide
EBC	Espace Boisé Classé
Loi Paysage	Loi Paysage - Boisement
Landes	Loi Paysage - Landes
Bocage	Bocage
PPRI ++	Plan de Prévention du Risque Inondation - aléa fort
PPRI +	Plan de Prévention du Risque Inondation - aléa moyen
PPRI	Plan de Prévention du Risque Inondation - aléa faible
AZI	Atlas des Zones Inondables
Submer ++	Risque de submersion marine - aléa fort
Submer +	Risque de submersion marine - aléa moyen
Submer	Risque de submersion marine - aléa futur
Agri.	Proximité d'une exploitation agricole (200m)
Argile +	Risque faible de retrait-gonflement d'argile
Argile ++	Risque fort de retrait-gonflement d'argile
Sonore	Nuisance sonore
SIS	Secteur d'Information des Sols
EPR	Espace Proche du Rivage
ER	Espace Remarquable au titre de la Loi Littoral
Cons. Lit 1	Conservatoire du littoral - Espace Protégé
Cons. Lit 2	Conservatoire du littoral - Périmètre d'intervention
SPR	Site Patrimonial Remarquable
MH	Monument Historique
Site Inscrit	Site Inscrit
ZPPA	Zone de Présomption de Prescription Archéologique
SAU	Surface Agricole Utilisée

[illegible]

187

[illegible]

Secteur d'OAP		MILIEU NATURELLE					EAU		BOIS				RISQUE - EAU						RISQUE - AUTRES				LITTORAL			PAYSAGE			SAU
		ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN	ZN
Plourivo	4																												
	5																												
Plusquellec	1																												
	2																												
	3																												
	4																												
Pont-Melvez	1																												
	2																												
Pontrieux	1																												
	2																												
	3																												
	4																												
Quemper-Guézennec	1																												
	2																												
	3																												
Runan	1																												
	2																												
	3																												
St-Adrien	1																												
	2																												
St-Agathon	1																												
	2																												
	3																												
	4																												
St-Clet	1																												
	2																												
	3																												
St-Laurent	1																												
	2																												
St-Nico	1																												
St-Servais	1																												
Senven-Lé	1																												
Squiffiec	1																												
	2																												
	3																												
	4																												
Tréglamus	1																												
	2																												
	3																												
	4																												
Trégonneau	1																												
	2																												
Yvias	1																												
	2																												
	3																												

Tableau 38 : Tableau de synthèse - Impact environnemental des Orientations d'Aménagement et de Programmation

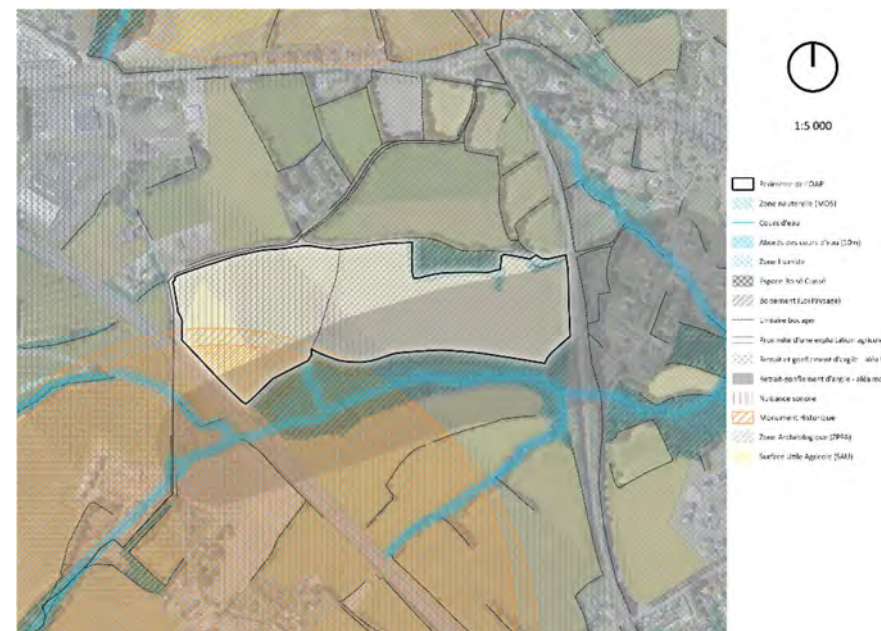


Carte 267 : OAP n°5 de Callac - Analyse croisée des enjeux

La programmation d'un développement économique au sud-ouest de la ZAC de Callac recoupe plusieurs enjeux environnementaux d'importance. L'ensemble de ces enjeux, en dehors du risque de retrait et gonflement d'argile, s'entrecroise sur la parcelle la plus à l'est.

La maîtrise de la zone étant publique, le choix de maintenir le périmètre a été opté. L'utilisation de l'outil OAP permet alors de garantir la préservation de ces milieux en y interdisant toute nouvelle construction ou aménagement. Ainsi, l'Espace Naturel Remarquable, le cours d'eau et la zone humide pourront être préservés.

Le risque lié au retrait et gonflement d'argile implique l'obligation de réaliser une étude de sol au préalable de tout aménagement.



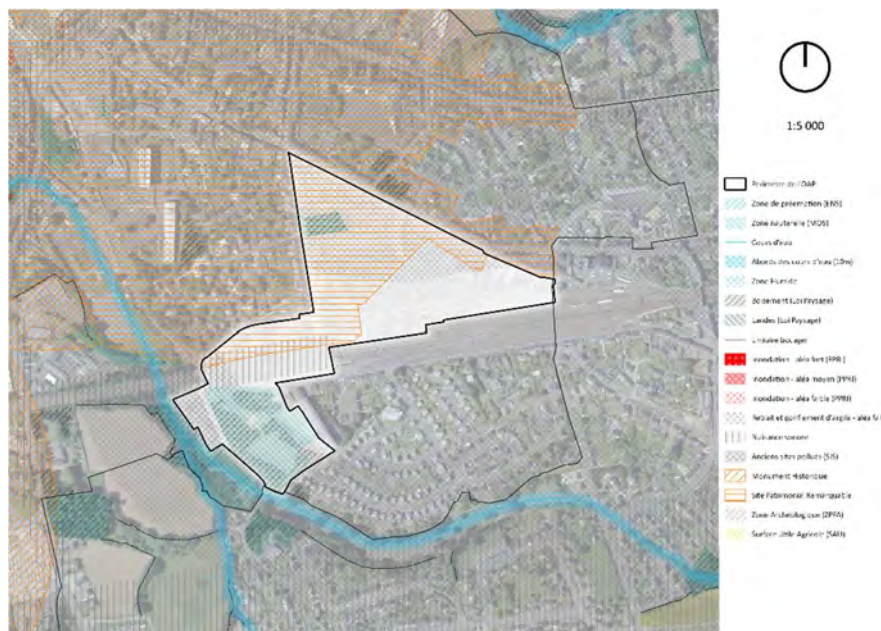
Carte 268 : OAP n°7 de Grâces - Analyse croisée des enjeux

L'importance, en termes de superficie, de la planification du secteur n°7 de Grâces s'explique par la nécessité d'offrir des possibilités d'installations aux entreprises et industries fortes consommatrices d'espace.

Cette programmation entraîne inévitablement un impact sur plusieurs éléments environnementaux recensés. Toutefois, les faibles impacts sur les boisements identifiés (2%) et sur la proximité avec le cours d'eau situé au sud (1%), accréditent le maintien de la zone. N'influençant pas la faisabilité de la zone, des mesures de protection de ces éléments sont prévues dans l'écriture et le dessin de l'OAP.

La réalisation d'une zone économique sur ce secteur doit également prendre en compte les nuisances sonores potentielles et la proximité d'un établissement ICPE au sud-ouest.

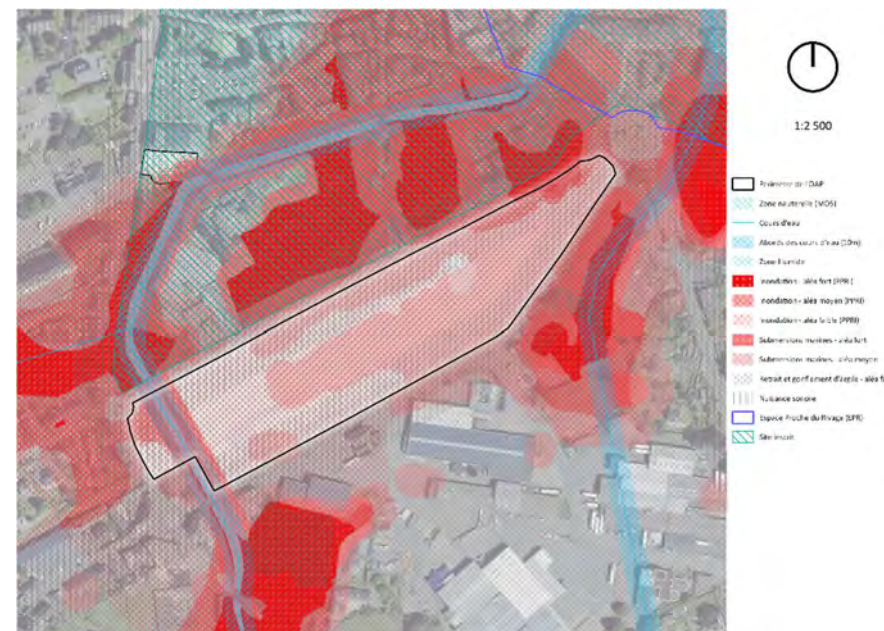
La partie soumise à l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argile implique la nécessité d'une étude de sol avant l'aménagement du site.



Carte 269 : OAP n°1 de Guingamp - Analyse croisée des enjeux

Le secteur n°1 de Guingamp recoupe peu d'enjeux environnementaux majeurs. Cependant, le questionnement du maintien du sud de la zone est incontournable au vu de l'ampleur du boisement identifié sur le site. S'agissant d'une opération d'ordre public, la programmation d'un secteur de développement sur le site est conservée.

L'insertion des futurs aménagements dans son environnement et la protection des éléments boisés identifiés font l'objet d'une orientation particulière. Lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, ces aspects seront fortement contrôlés.



Carte 270 : OAP n°8 de Paimpol - Analyse croisée des enjeux

La réhabilitation du secteur de la gare de Paimpol est contrainte par plusieurs éléments et phénomènes naturels. Toutefois, l'intérêt de programmer la restructuration du secteur, en connaissance des risques, est en parfaite cohérence avec la volonté de reconstruire la ville sur elle-même.

Une grande vigilance est à prévoir sur les futurs installations, aménagements et constructions par rapport aux risques d'inondation et de submersion marine. L'opération doit tenir compte des mesures inscrites dans le PPRI-sm de la commune et anticiper une aggravation potentielle.



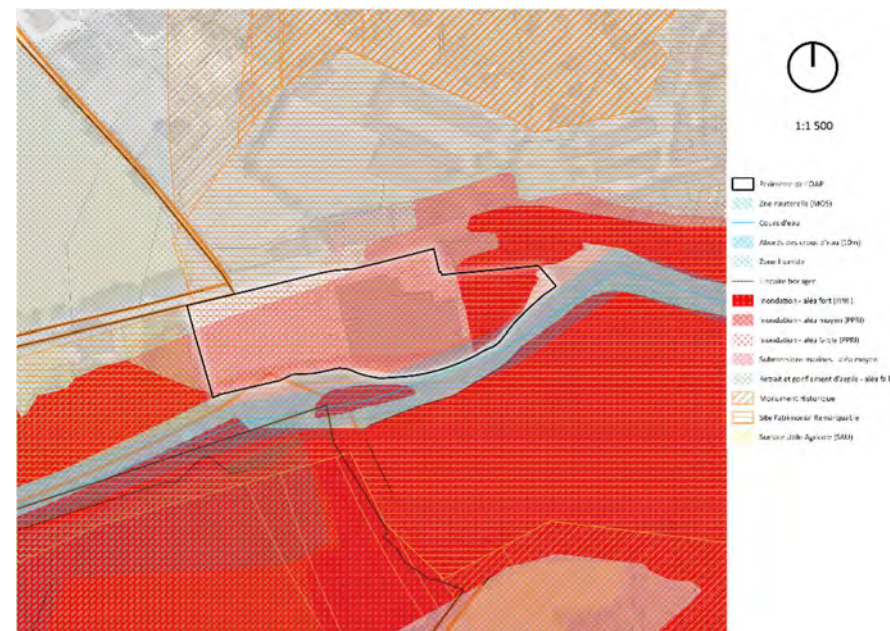
Carte 271 : OAP n°6 de Plouisy - Analyse croisée des enjeux

Le secteur n°6 de Plouisy est quasiment intégralement recouvert par des enjeux environnementaux que l'on peut classer de subsidiaires, en dehors des zones humides identifiées.

La naturalité des espaces indiqués comme naturels au Mode d'Occupation du Sol de 2018 est relative. La simple mise en place des mesures de protection des zones humides doit permettre la préservation de la naturalité identifiée du site.

La limite ouest de la zone, proche du cours d'eau, fait l'objet d'une programmation particulière pour y préserver les abords. Cette programmation a également pour effet d'améliorer l'insertion paysagère du site.

L'aménagement du site doit prendre en considération le risque de nuisances sonores.



Carte 272 : OAP n°1 de Pontriex - Analyse croisée des enjeux

Si la naturalité de site, du point de vue du MOS 2018, peut soulever quelques interrogations, la proximité du cours d'eau et le fort risque d'inondation sur ce secteur démontrent la nécessité de préserver le site de toute urbanisation.

L'OAP n°1 de Pontriex prévoit la renaturation complète du site.



Carte 273 : OAP n°2 de Saint-Agathon - Analyse croisée des enjeux

Le secteur n°2 de Saint-Agathon est impacté, quasi exclusivement, sur ces abords. En-dehors des risques de nuisances sonores engendrés par la route départementale au sud, seule la pointe, située au nord-ouest, et la limite est sont concernées par un élément à préserver.

L'aménagement du site doit alors prendre en compte ces éléments et concentrer l'urbanisation et les futures constructions en son sein.

b. Les OAP thématiques

Analyse générale

Pour répondre aux enjeux de la transition énergétique, le développement d'une production d'énergies renouvelables adaptée aux ressources et aux enjeux locaux est soutenu. Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique - Éolien.

Des ambitions fortes sont fixées pour le développement éolien sur le territoire avec la volonté de tendre vers une autonomie énergétique avec un objectif fixé à 378 GWh à l'horizon 2030.

Cette volonté de développement est acceptable uniquement dans la prise en compte des espaces naturels à enjeux, de l'insertion paysagère des projets et la protection des biens et des personnes aux nuisances potentielles.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation - Éolien permet ainsi de mettre en avant les sites potentiels justifiant la considération portée sur les éléments présentés.

Caractérisation du champ de profondeur

Pour permettre une analyse cohérente, il est nécessaire de définir un champ de profondeur unique sur le territoire. De ce fait, le champ de profondeur ne tient pas compte du relief ou autre élément topographique pouvant faire obstruction entre une structure éolienne et l'élément mentionné. À ce titre, le champ de profondeur est défini à 5 kilomètres.

Dans le cadre de l'analyse paysagère, le point de référence du champ de profondeur peut différer selon l'élément impacté par l'orientation. Dans le cadre de l'OAP thématique, un point de référence basé sur les mâts ou un point de référence basé sur l'habitat peut être utilisé.

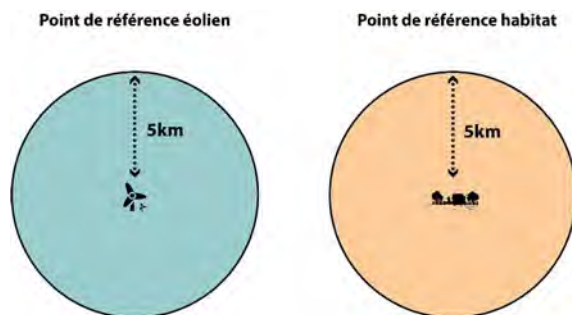


Figure 43 : Définition du champ de profondeur

Protection des secteurs d'habitation

Conformément à l'article L.515-44 du Code de l'environnement et compte-tenu du maillage traditionnel breton, « Sans préjudice des dispositions de l'article L. 513-1, les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent classées au titre de l'article L. 511-2, ayant fait l'objet de l'étude d'impact et de l'enquête publique prévues à l'article L. 553-2, dans sa rédaction en vigueur jusqu'au 12 juillet 2010, et bénéficiant d'un permis de construire, peuvent être mises en service et exploitées dans le respect des prescriptions qui leur étaient applicables antérieurement à la date de leur classement au titre de l'article L. 511-2.

Les installations visées au premier alinéa sont, à cette date, soumises au chapitre unique du titre VIII du livre Ier, au présent livre et à leurs textes d'application.

L'exploitant de ces installations doit se faire connaître du préfet dans l'année suivant la publication du décret portant modification de la nomenclature des installations classées. Les renseignements que l'exploitant doit transmettre au préfet ainsi que les mesures que celui-ci peut imposer afin de sauvegarder les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 sont précisés par décret en Conseil d'Etat.

Les demandes déposées pour des installations avant leur classement au titre de l'article L. 511-2 et pour lesquelles l'arrêté d'ouverture d'enquête publique a été pris sont instruites selon les dispositions qui leur étaient antérieurement applicables. Au terme de ces procédures, les installations concernées sont soumises au chapitre unique du titre VIII du livre Ier, au présent livre et à leurs textes d'application.

Les installations terrestres de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent dont la hauteur des mâts dépasse 50 mètres sont soumises à autorisation au titre de l'article L. 511-2, au plus tard le 12 juillet 2011. La délivrance de l'autorisation d'exploiter est subordonnée au respect d'une distance d'éloignement entre les installations et les constructions à usage d'habitation, les immeubles habités et les zones destinées à l'habitation définies dans les documents d'urbanisme en vigueur au 13 juillet 2010 et ayant encore cette destination dans les documents d'urbanisme en vigueur, cette distance étant, appréciée au regard de l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-1. Elle est au minimum fixée à 500 mètres. L'autorisation d'exploiter tient compte des parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne définies par le schéma régional éolien mentionné au 3° du I de l'article L. 222-1, si ce schéma existe ».

Dans ce cadre, les orientations d'aménagement et de programmation portant sur le domaine éolien proscrivent l'installation d'éolienne, de plus de 50 mètres, à moins de 500 mètres des habitations.

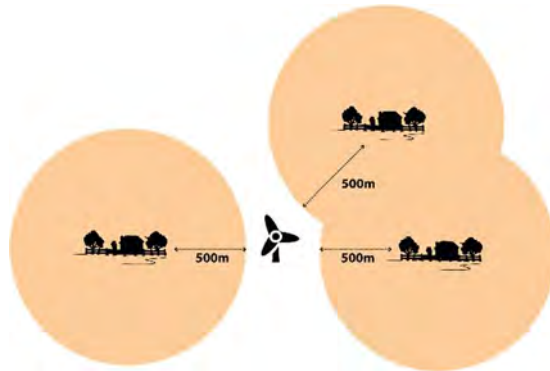


Figure 44 : Distance d'implantation d'éoliennes par rapport aux habitations

Au vu des évolutions technologiques des nouvelles installations éoliennes, il est rappelé que la distance de 500m est la distance minimale à respecter. Afin de tenir compte de l'acceptabilité des projets, il revient aux développeurs et exploitants, aux bureaux d'études et aux services instructeurs de l'État de porter une vigilance particulière à cette distance pouvant, les cas échéant, faire l'objet d'une majoration.

Typologie des bourgs et centres-villes



Figure 45 : Schéma de principe des typologies d'implantation de l'habitat

Le choix des secteurs de développement préférentiels tient compte de la typologie et de la topographie des lieux principaux d'habitat. Cette analyse permet d'identifier les sensibilités visuelles d'un bourg, ou d'une ville, vis-à-vis du développement éolien.

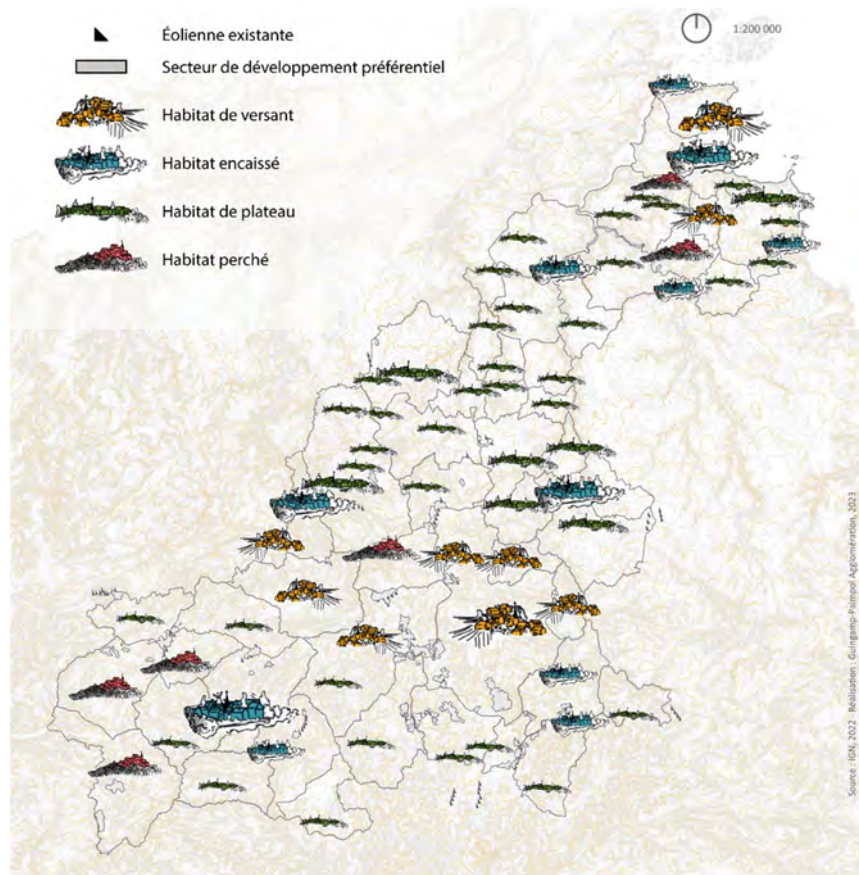
Ainsi, un bourg situé sur un versant, ou surplombant une vallée, n'a pas la même sensation de surplomb qu'un bourg encaissé. À l'inverse, un bourg encaissé n'a pas la même sensation de saturation du paysage qu'un bourg perché ou situé sur un plateau avec une vue dégagée.

Fort de ce constat, une analyse de la visibilité depuis les bourgs et zones d'activité de Guingamp-Paimpol Agglomération, et des collectivités alentours, a été réalisée pour aiguiller les développeurs et exploitants, bureaux d'études, et services instructeurs de l'État sur l'acceptabilité local d'un projet.

En complément, l'étude a permis de déterminer les risques de concurrence visuelle entre les parcs éoliens et les bourgs depuis les grands axes de circulation.

Typologie d'habitat	Visibilité depuis le bourg	Silhouette du bourg
Habitat encaissé	Vues fermées par le relief et la végétation des versants. Vigilance sur le risque d'effet de domination depuis les rebords de plateau.	Peu visible.
Habitat de versant	Vues orientées vers la vallée. Risque de visibilité important vers le versant opposé.	Visibilité depuis le versant opposé. Risque de surplomb et de concurrence visuelle.
Habitat de plateau	Vues ouvertes. Risque de visibilité important.	Peu visible.
Habitat perché	Vues ouvertes, voire panoramiques. Risque de visibilité important.	Visibilité prononcée. Risque de rupture d'échelle et/ou de concurrence visuelle.

Tableau 39 : Caractéristiques de visibilité des lieux d'habitat



Carte 274 : Typologie d'implantation des lieux d'habitat

Intégration visuelle dans le paysage commun

Compte-tenu de la qualité paysagère, notamment dans la partie sud du territoire, il convient de tenir compte des éléments paysagers existants lors de l'installation de mâts éoliens.

Une étude des perspectives est à envisager pour chaque installation d'éoliennes depuis les axes de circulation importants ou les lieux de vies. Ainsi, la hauteur des mâts doit, autant que possible, s'intégrer à la végétation existante.



Figure 46 : Intégration des projets éoliens à la végétation

Il convient également de limiter l'impact visuel en travaillant sur l'alignement des mâts depuis les axes de circulation importants ou les lieux de vies.



Figure 47 : Implantation linéaire des éoliennes

Intégration dans le paysage remarquable

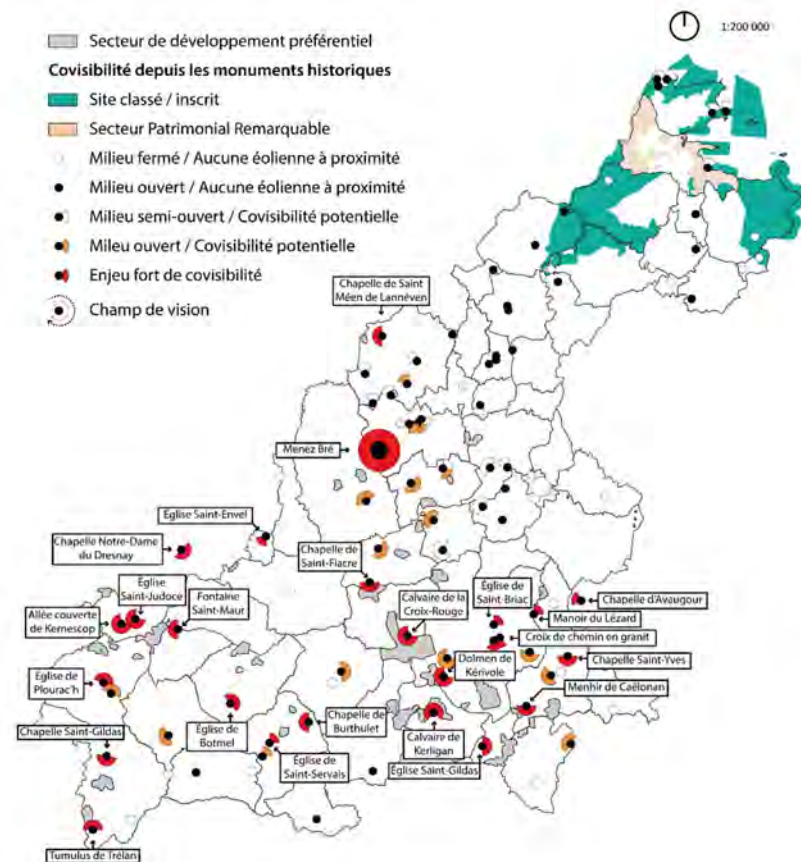
Guingamp-Paimpol Agglomération concentre un nombre important d'édifices ou sites protégés. De plus, les éléments patrimoniaux recouvrent l'ensemble du territoire. Chaque élément contribue à l'identité d'une région et l'attachement identitaire de ses habitants.

Dans le cadre du développement éolien, il convient de protéger ces éléments d'une concurrence visuelle avec les installations éoliennes.

De ce fait, une analyse des ouvertures visuelles, depuis les sites protégés, a été réalisée. Si certains sites ne présentent aucune ouverture visuelle, les préservant d'une concurrence, d'autres sont plus exposés.



Figure 48 : Intégration des éoliennes aux abords des monuments historiques



Carte 275 : Covisibilité des éoliennes depuis les Monuments Historiques

Caractérisation des espaces de respiration

« Un espace de respiration est un angle de vue exempt de champs éoliens. Il se caractérise par deux éléments : un angle et une profondeur de champ. L'angle correspond à la vision binoculaire humaine qui est de 120°. La profondeur de champ est quant à elle une donnée variable qui est déterminée par la configuration du site étudié. » Guide relatif à l'élaboration des études d'impacts des projets de parcs éoliens terrestres, version révisée d'octobre 2020.

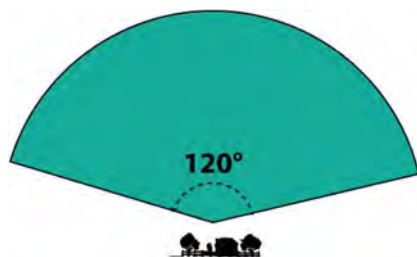
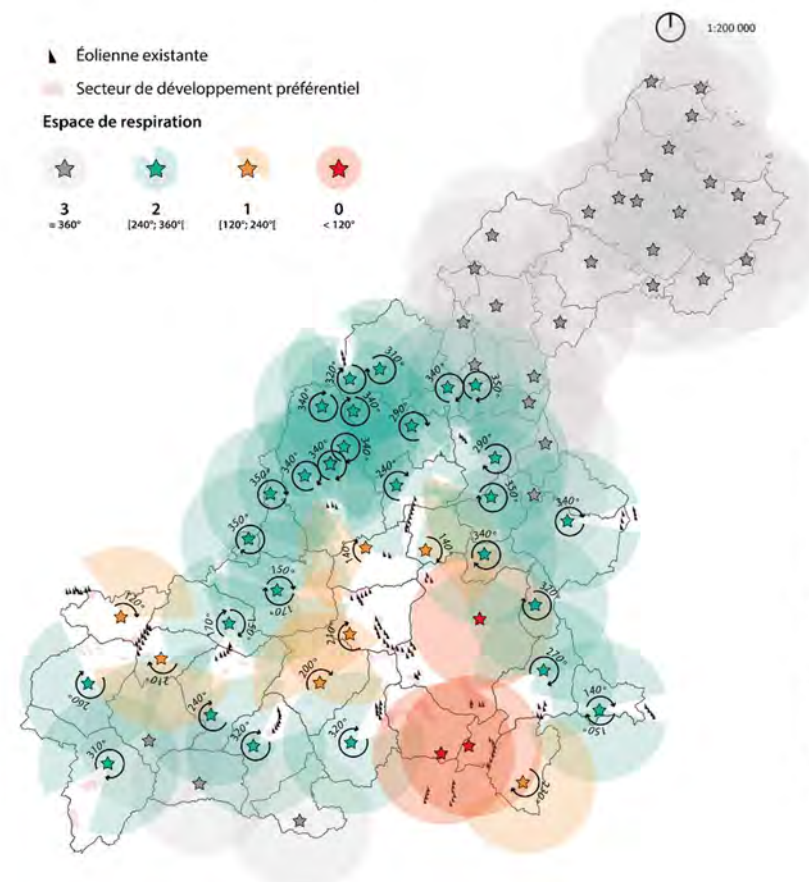


Figure 49 : Éolien - Espace de respiration

Dans le cas du présent territoire, un rayon de 5 km a été retenu pour la profondeur de champs. Celle-ci permet de prendre en compte le périmètre où les éoliennes sont les plus prégnantes et de tenir compte du maillage végétal et des ondulations du relief qui limitent fréquemment la profondeur des perceptions au sein des paysages de Guingamp-Paimpol Agglomération.

L'analyse des espaces de respiration s'est portée sur l'ensemble des bourgs et centres-villes de Guingamp-Paimpol Agglomération. Le nombre d'espaces de respiration est déterminé en considérant qu'un espace non obstrué compte 3 espaces de respiration ($3 \times 120^\circ = 360^\circ$). Les espaces de respiration tiennent compte des éoliennes existantes et des projets connus à ce jour.



Carte 276 : Espace de respiration éolien

Prise en compte de la protection des espèces

Le développement éolien ne peut se soustraire de la question de la protection des espèces. À ce titre, les mesures de protection des chiroptères, espèce protégée par arrêté du 23 avril 2007, sont les orientations marqueurs pour la prise en compte des milieux.

Le choix des secteurs de développement préférentiels tient compte de la carte d'alerte, réalisée par le Groupe Mammalogique Breton (GMB) qui matérialise les risques cumulés de perte d'habitat et de mortalité pour les chauves-souris à l'occasion de l'implantation et de l'exploitation de parcs éoliens terrestre en Bretagne. Cette donnée a été construite sur la base des documents suivants :

- Atlas des Mammifères de Bretagne en 2015 ;
- Observatoire des Mammifères de Bretagne ;
- Carte nationale Haute résolution du taux de couvert arboré ;
- Trame Mammifères de Bretagne.

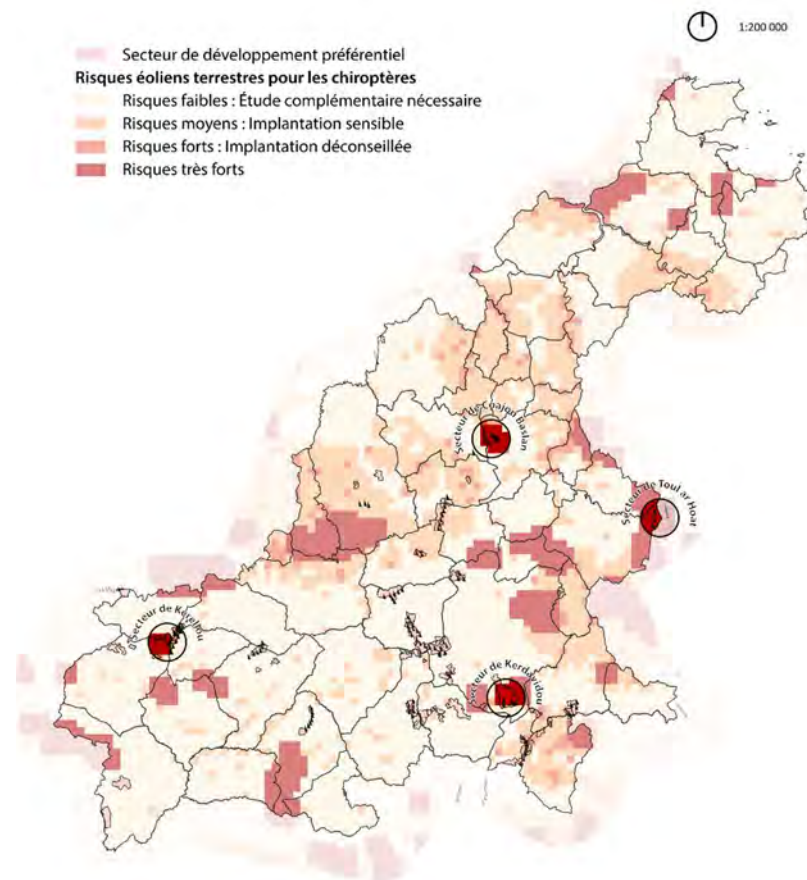
Cette information permet la prise en compte des chiroptères dans le développement de projets éoliens sur le territoire, et en particulierité le respect de l'étape indispensable d'évitement des impacts en évitant le développement de parcs éoliens sur certains secteurs.

L'objectif de la donnée est de s'adresser aux développeurs et exploitants, aux bureaux d'études, et aux services instructeurs de l'État lors de la mise en place d'un projet éolien.

Après analyse des enjeux, 4 secteurs sont maintenus sur des zones à risques très forts compte-tenu de la présence d'éoliennes. Il s'agit des secteurs de :

- Coajou Baslan sur la commune de Plouisy ;
- Toul ar Hoat sur la commune de Ploumagoar ;
- Kerdavidou sur la commune de Bourbriac ;
- Kerellou sur les communes de Calanhel, La Chapelle-Neuve, Lohuec et de Plourac'h.

Les mesures de protection de la Trame Verte et Bleue présentées dans la justification des choix portant sur l'environnement sont également applicables aux champs éoliens.



Carte 277 : Risques éoliens terrestre pour les chiroptères

5. Évaluation du PLUi

L'agglomération procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, de la projection du recul du trait de côte dans les communes mentionnées à l'article L.121-22-1. Cette analyse peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L.2231-1 du CGCT.

Conformément à l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, l'avis des communes membres est sollicité sur l'analyse et l'opportunité de réviser le plan, à l'appui desquels l'organe délibérant de l'EPCI délibère pour adopter l'évaluation.

Au vu des données disponibles sur le territoire, les indicateurs suivants sont retenus pour dresser un l'état des lieux et un constat des dynamiques à l'œuvre sur le territoire :

Viser l'excellence environnementale

Protection des éléments des sous-trames composant la TVB

Observation	Source de données	État initial	Période
Évolution surfacique des zones humides	SAGE Trégor-Goëlo SAGE Baie de Lannion SAGE Blavet SAGE Baie de Saint-Brieuc	14 853 hectares Part de surface compensée : -	Triennale
Évolution surfacique des Espaces Boisés Classés	Guingamp-Paimpol Agglomération	7 193 hectares	Triennale
Évolution surfacique des landes et tourbières	Guingamp-Paimpol Agglomération	3 038 hectares Part de surface compensée : -	Triennale
Évolution surfacique des boisements autres	Guingamp-Paimpol Agglomération	6 290 hectares Part de surface compensée : -	Triennale
Évolution du linéaire bocager identifié	Guingamp-Paimpol Agglomération	9 773 kilomètres Part de surface compensée : -	Triennale

Tableau 40 : Indicateurs de suivi – TVB

Suivi de la consommation foncière

Observation	Source de données	État initial	Période
Recensement de la consommation foncière au sein des zones AU à vocation résidentielle	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Recensement de la consommation foncière au sein des zones AU à vocation économique	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Recensement de la consommation foncière au sein des zones AU à vocation d'équipement	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Extension surfacique des carrières	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale

Tableau 41 : Indicateurs de suivi - Consommation foncière

Analyse par anticipation de l'artificialisation des sols

Observation	Source de données	État initial	Période
Évolution des surfaces bâties	Cadastre	13 529 km ²	Triennale
Évolution des surfaces bâties par zones (U, AU, A et N)	Cadastre	A : 4 906 km ² N : 767 km ² U : 4 850 km ² AU : 6 km ²	Triennale
Bilan des mesures de compensation mises en place	Guingamp-Paimpol Agglomération	0	Triennale

Tableau 42 : Indicateurs de suivi – Artificialisation des sols

Valoriser le paysage et le patrimoine

Observation	Source de données	État initial	Période
Nombre d'opérations de rénovation sur le patrimoine bâti à protéger	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre de constructions réalisées dans les Espaces Proches du Rivage	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale

Tableau 43 : Indicateurs de suivi – Paysage

Accompagner la transition énergétique du territoire

Observation	Source de données	État initial	Période
Nombre de demande d'autorisations d'installation de production d'énergie renouvelable accordé	Guingamp-Paimpol Agglomération	Bois (chaufferie bois) : 12 unités (40981 MWh) Éolienne (mat ou puissance) : 15 sites (279400 MWh) Solaire (superficie) : 5 (836 m²) Méthaniseur (nombre ou puissance) : 3 unités (puissance à consolider) Hydraulique : 1 unité (78 MWh)	Triennale
Évolution de la consommation d'énergie par habitants	Ener'GES	Consommation : 1 934 GWh Prélevé : 2 673 GWh	Triennale

Tableau 44 : Indicateurs de suivi – Énergie

Répondre aux enjeux de sécurité et de santé publique

Observation	Source de données	État initial	Période
État des stations d'épurations	Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires	Carte 96 de l'État Initial de l'Environnement	Triennale
Capacité épuratoire nominale globale en équivalent habitant	Guingamp-Paimpol Agglomération	77 469 équivalents habitant (+ 87 833)	Triennale
Mise en place de systèmes d'ANC	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Rapport entre mise en place de systèmes d'ANC et de nouvelles constructions	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre de captages d'eau (données 2022)	Agence Régionale de la Santé	10	Triennale
Volume d'eau potable produit (ressources propres)	Guingamp-Paimpol Agglomération	3 874 454 m3	Triennale
Volume d'importation d'eau potable (données 2022)	Guingamp-Paimpol Agglomération	1 082 055 m3	Triennale
Nombre de pics d'alerte (débit sous le niveau de référence)	DREAL	L'Aulne : en cours de consolidation Le Blavet : en cours de consolidation Le Léguer : en cours de consolidation Le Trieux à Saint-Clet : 43 j sous le seuil de vigilance, 4 jours sous le seuil de crise	Triennale

Superficie du territoire soumis à un schéma d'assainissement	Guingamp-Paimpol Agglomération	4 378,94 ha	Triennale
Nombre de schémas des eaux usées	Guingamp-Paimpol Agglomération	38 communes sont dotées d'un schéma directeur des eaux usées	Triennale
Classement sanitaire des zones conchylicoles	OIEau	Voir tableau 10 de l'Etat Initial de l'Environnemental	Triennale
Classement sanitaire des sites de pêche à pied	Ifremer 2021	Voir carte 93 de l'Etat Initial de l'Environnemental	Triennale
Classement de la qualité des eaux de baignades	Ministère de la transition écologique	Voir carte 92 de l'Etat Initial de l'Environnemental	Triennale

Tableau 45 : Indicateurs de suivi - Sécurité et santé publique

Guider l'aménagement vers un urbanisme résilient

Observation	Source de données	État initial	Période
Nombre de constructions exposées aux risques d'inondations	Cadastre / État	2 053 constructions	Triennale
Nombre d'autorisations d'urbanisme (PC,PA) en zone à inondations	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre de constructions exposées au bruit routier intensif	Cadastre / État	5 462 constructions	Triennale
Nombre d'autorisations d'urbanisme (PC,PA) en zone exposés au bruit routier intensif	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre d'autorisations d'urbanisme (PC,PA) en zone à risque de retrait-gonflement d'argiles	Guingamp-Paimpol Agglomération	Aléa faible : - Aléa moyen : -	Triennale
Concentration en polluants atmosphérique	Air Breizh	PM10 : 16 µg/m³	Annuelle

Tableau 46 : Indicateurs de suivi - Résilience

Rendre l'agglomération accueillante et innovante

Renforcer l'attractivité économique du territoire

Observation	Source de données	État initial	Période
Nombre d'unités légales	INSEE	4 529 unités légales	Triennale
Nombre d'unités légales selon l'armature urbaine	INSEE	Pôles urbains guingampais : 1 384 Pôles urbains paimpolais : 1 149 Pôles relais : 800 Communes issues du maillage rurale : 1 196	Triennale
Nombre d'entreprises par zones économiques	Guingamp-Paimpol Agglomération	<i>Inventaire en cours de réalisation</i>	Triennale
Nombre de commerces et activités installées en Espaces Commerciaux Périphérique	Guingamp-Paimpol Agglomération	<i>Inventaire en cours de réalisation</i>	Triennale
Nombre de sites isolés (STECAL) ayant fait l'objet d'une extension	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale

Tableau 47 : Indicateurs de suivi – Attractivité économique

Promouvoir le développement des spécificités du territoire

Observation	Source de données	État initial	Période
Surface Agricole Utilisée	Registre Parcellaire Graphique	67 604 hectares	Triennale
Nombre d'exploitations agricoles	INSEE	1 308 exploitations	Triennale
Nombre de changement de destination autorisé en zone agricole et naturelle	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre de mise en place d'activité secondaire à l'exploitation	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale

Tableau 48 : Indicateurs de suivi – Spécificité du territoire

Développement de l'offre touristique

Observation	Source de données	État initial	Période
Évolution du nombre de lits touristiques	Côte d'Armor Destination	39 101 lits	Triennale
Itinéraires touristiques créés	Guingamp-Paimpol Agglomération	Sentiers de randonnée : - Piste cyclable : -	Triennale

Tableau 49 : Indicateurs de suivi – Tourisme

Renforcer l'attractivité démographique du territoire

Observation	Source de données	État initial	Période
Évolution démographique	INSEE	73 427 habitants	Triennale
Évolution démographique par secteur	INSEE	Secteur littoral : 24 370 habitants Secteur intermédiaire : 12 666 habitants Secteur urbain : 25 244 habitants Secteur sud : 11 147 habitants	Triennale
Évolution de l'indice de jeunesse	INSEE	0,54%	Triennale

Tableau 50 : Indicateurs de suivi – Démographie

Garantir une offre adaptée de logements

Observation	Source de données	État initial	Période
Nombre de logements autorisés	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre de logements autorisés par secteurs	Guingamp-Paimpol Agglomération	Secteur littoral Secteur intermédiaire Secteur urbain Secteur sud Pôle urbain Pôle relais	Triennale
Nombre de logements autorisés par polarité	Guingamp-Paimpol Agglomération	Commune issue du maillage rurale	Triennale
Nombre de logements autorisés par communes	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre de logements sociaux et assimilés créés	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale

Tableau 51 : Indicateurs de suivi - Logement

Suivre l'offre et la demande en termes d'habitat

Observation	Source de données	État initial	Période
Nombre de logements autorisés par typologie	Guingamp-Paimpol Agglomération	Individuel : 85,1% Collectif : 14,9%	Triennale
Nombre de lots selon la typologie des biens	Guingamp-Paimpol Agglomération	T1 : 2,4% T2 : 8,1% T3 : 16,6% T4 : 24,6% T5 : 48,3%	Triennale
Moyenne des tailles de logements créés	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Moyenne de la superficie des terrains	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale

Tableau 52 : Indicateurs de suivi - Typologie de logements

Planifier un aménagement cohérent, solidaire et audacieux

Reconquérir les cœurs de villes

Observation	Source de données	État initial	Période
Comparaison des densités réalisées en secteur d'OAP	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Comparaison des densités réalisées en secteur d'OAP par polarité	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre de logements autorisés en zones U	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre de logements autorisés en zones AU	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale

Nombre de logements autorisés en zones A	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre de logements autorisés en zones N	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Comparaison du nombre de logements vacants	INSEE	11,08%	Triennale
Nombre d'équipements réalisés	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre de transformation de rez-de-chaussée commerciaux en logements	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre d'installation de commerces dans les périmètres de centralité	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Taux de commerce vacants dans les centralités	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale

Tableau 53 : Indicateurs de suivi - Cœur de ville

Favoriser les déplacements doux

Observation	Source de données	État initial	Période
Nombre de stationnements pour véhicules motorisés créés	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre de stationnements vélos créés	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre de bornes de charges pour véhicules électriques	Guingamp-Paimpol Agglomération	33	Triennale
Nombre de liaisons de transport en communs	Guingamp-Paimpol Agglomération	5 lignes de TC (73 km) 17 circuits établissements primaires 23 circuits établissements secondaires	Triennale
Nombre d'arrêt en transport en commun	Guingamp-Paimpol Agglomération	80 (hors transport scolaire)	Triennale
Linéaire d'itinéraire doux	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Déplacements « domicile-travail »	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale

Tableau 54 : Indicateurs de suivi - Déplacement

Table des illustrations – Carte

Carte 1 : Les sous-trames de la TVB	12	Carte 35 : STECAL - Moulin d'Hyères – Carnoët	69
Carte 2 : Évolution du trait de côte – Observatoire de l'Environnement en Bretagne, 2020	13	Carte 36 : STECAL - Prim Nature – Péderneq	69
Carte 3 : Les communes soumises à la Loi Littoral et les espaces urbains identifiés.....	46	Carte 37 : STECAL - Entreprise Bigot - Plouëc-du-Trieux	70
Carte 4 : STECAL - Ancienne carrière – Bégard	60	Carte 38 : STECAL - Site compostage – Plouisy	70
Carte 5 : STECAL - Golf – Bégard	60	Carte 39 : STECAL - Pont Ezer - Guingamp/Pabu/Plouisy	70
Carte 6 : STECAL - Salle des Forges – Bourbriac.....	61	Carte 40 : STECAL - Ferme marine - Paimpol	71
Carte 7 : STECAL - Station d'épuration – Grâces.....	61	Carte 41 : STECAL - Déchetterie – Bégard	73
Carte 8 : STECAL - Embarcadère de l'Arcouest – Ploubazlanec	61	Carte 42 : STECAL - Déchetterie - Bourbriac.....	73
Carte 9 : STECAL - Porz Even – Ploubazlanec.....	61	Carte 43 : STECAL - Station d'épuration - Grâces	74
Carte 10 : STECAL - Lycée Kersa La Salle – Ploubazlanec	62	Carte 44 : STECAL - Station essence – Landebaëron	74
Carte 11 : STECAL - École Sainte-Anne - Plouisy	62	Carte 45 : STECAL - Lycée du Restmeur - Pabu	74
Carte 12 : STECAL - ESATCO – Plouisy.....	62	Carte 46 : STECAL - Caserne de pompiers et aire d'accueil des gens du voyage – Paimpol	74
Carte 13 : STECAL - Station Pont Ezer – Plouisy.....	62	Carte 47 : STECAL - Déchetterie - Paimpol	75
Carte 14 : STECAL - Service technique - Saint-Adrien	63	Carte 48 : STECAL - Gare – Plougonver	75
Carte 15 : STECAL - Gare - Squiffiec.....	63	Carte 49 : STECAL - Lycée agricole de Kernilien – Plouisy	75
Carte 16 : STECAL - Coz Castel – Paimpol	63	Carte 50 : STECAL - Station GNV - Plouisy	75
Carte 17 : STECAL - Base nautique - Ploubazlanec	64	Carte 51 : STECAL - École publique – Ploumagoar	76
Carte 18 : STECAL - Maison de l'Estuaire – Plourivo	64	Carte 52 : STECAL - Centre de tri – Plourivo	76
Carte 19 : STECAL - Château de Coat an Noz - Belle-Isle-en-Terre	64	Carte 53 : STECAL - Hippodrome - Saint-Agathon	76
Carte 20 : STECAL - Camping - Bulat-Pestivien	65	Carte 54 : STECAL - Stade municipal – Squiffiec.....	76
Carte 21 : STECAL - Château du Bois de la Roche – Coadout.....	65	Carte 55 : STECAL - École – Yvias.....	77
Carte 22 : STECAL - Château des Salles – Guingamp	65	Carte 56 : STECAL - Aire d'Accueil des Gens du Voyage - Ploumagoar.....	77
Carte 23 : STECAL - Château – Lanloup.....	65	Carte 57 : STECAL - Terrains familiaux des gens du voyage - Saint-Agathon.....	77
Carte 24 : STECAL - Manoir de la Noë Verte – Lanloup	66	Carte 58 : STECAL - Château – Bréldy.....	78
Carte 25 : STECAL - Camping de Milin Kerbré – Pabu	66	Carte 59 : STECAL - Manoir du Cleuziou - Louargat.....	78
Carte 26 : STECAL - Château de Boisgeline - Pléhédel	66	Carte 60 : STECAL - Artimon - Plouézec.....	79
Carte 27 : STECAL - Palacret - Saint-Laurent.....	66	Carte 61 : STECAL - Vallée des Saints - Carnoët	79
Carte 28 : STECAL - Abbaye de Beauport – Paimpol.....	67	Carte 62 : STECAL - Entreprise Huon - Bégard.....	80
Carte 29 : STECAL - Camping de Pors Don - Ploubazlanec.....	67	Carte 63 : Service technique / Urvoy - Bégard	80
Carte 30 : STECAL - Camping Cap de Bréhat – Plouézec.....	67	Carte 64 : STECAL - Maison Derrien - Belle-Isle-en-Terre.....	80
Carte 31 : STECAL - Camping Domaine du Launay - Plouézec	68	Carte 65 : STECAL - Guerguevel – Bourbriac	81
Carte 32 : STECAL - Domaine de la Roche Jagu - Ploëzal	68	Carte 66 : STECAL - Garage – Carnoët.....	81
Carte 33 : STECAL - Camping du Ouern - Ploubazlanec	68	Carte 67 : STECAL – SARL Maros Ravon – Kermoroc'h.....	81
Carte 34 : STECAL - Bretagne Service - Belle-Isle-en-Terre	69	Carte 68 : STECAL - NS Étiquette – Landebaëron	81
		Carte 69 : STECAL - Forge de Saint-Éloi – Louargat	82
		Carte 70 : STECAL - Le Groesquer – Moustéru	82
		Carte 71 : STECAL - Station essence – Pléhédel	82
		Carte 72 : STECAL - Ouelen – Plougonver	82
		Carte 73 : STECAL – Kernilien – Plouisy	83
		Carte 74 : STECAL - Transport Touzé – Plouisy.....	83
		Carte 75 : STECAL - Guyot Environnement - Ploumagoar	83

Carte 76 : STECAL - Samson emballage – Ploumagoar	83
Carte 77 : STECAL - Le Christ - Pont-Melvez	84
Carte 78 : STECAL - Le Sornel - Saint-Laurent	84
Carte 79 : STECAL - Menuiserie – Runan	84
Carte 80 : STECAL - Monjaret – Ploëzal	85
Carte 81 : STECAL - Casse – Plouézec	85
Carte 82 : Localisation des gisements identifiés et des OAP de Bégard	123
Carte 83 : Localisation des gisements identifiés et des OAP de Belle-Isle-en-Terre	124
Carte 84 : Localisation des gisements identifiés et des OAP de Callac	124
Carte 85 : Localisation des gisements identifiés et des OAP de Lanloup	125
Carte 86 : Localisation des gisements identifiés et des OAP de Louargat	125
Carte 87 : Localisation des gisements identifiés et des OAP de Paimpol	126
Carte 88 : Localisation des gisements identifiés et des OAP de Pléhédél	126
Carte 89 : Localisation des gisements identifiés et des OAP de Ploubazlanec	127
Carte 90 : Localisation des gisements identifiés et des OAP de Plouézec	127
Carte 91 : Localisation des gisements identifiés et des OAP de Ploumagoar	128
Carte 92 : Localisation des gisements identifiés et des OAP de Saint-Agathon	128
Carte 93 : OAP n°5 de Callac - Espace Naturel Remarquable	132
Carte 94 : OAP n°4 de Bégard - Mode d'Occupation des Sols	133
Carte 95 : OAP n°3 de Belle-Isle-en-Terre - Mode d'Occupation des Sols	133
Carte 96 : OAP n°5 de Callac - Mode d'Occupation des Sols	133
Carte 97 : OAP n°7 de Grâces - Mode d'Occupation des Sols	134
Carte 98 : OAP n°1 de Guingamp - Mode d'Occupation des Sols	134
Carte 99 : OAP n°1 de Guingamp - Mode d'Occupation des Sols	134
Carte 100 : OAP n°2 de Kerpert - Mode d'Occupation des Sols	134
Carte 101 : OAP n°3 de La Chapelle-Neuve - Mode d'Occupation des Sols	135
Carte 102 : OAP n°3 de Landebaëron - Mode d'Occupation des Sols	135
Carte 103 : OAP n°1 de Moustéru - Mode d'Occupation des Sols	135
Carte 104 : OAP n°2 de Moustéru - Mode d'Occupation des Sols	135
Carte 105 : OAP n°6 de Paimpol - Mode d'Occupation des Sols	136
Carte 106 : OAP n°5 de Pédernec - Mode d'Occupation des Sols	136
Carte 107 : OAP n°5 de Ploëzal - Mode d'Occupation des Sols	136
Carte 108 : OAP n°4 de Plouisy - Mode d'Occupation des Sols	136
Carte 109 : OAP n°6 de Plouisy - Mode d'Occupation des Sols	137
Carte 110 : OAP n°5 de Ploumagoar - Mode d'Occupation des Sols	137
Carte 111 : OAP n°5 de Plourivo - Mode d'Occupation des Sols	137
Carte 112 : OAP n°3 de Pontrieux - Mode d'Occupation des Sols	137
Carte 113 : OAP n°2 de Saint-Agathon - Mode d'Occupation des Sols	138
Carte 114 : OAP n°4 de Squiffiec - Mode d'Occupation des Sols	138
Carte 115 : OAP n°2 de Trégonneau - Mode d'Occupation des Sols	138
Carte 116 : OAP n°5 de Callac - Cours d'eau	139

Carte 117 : OAP n°6 de Guingamp - Cours d'eau	139
Carte 118 : OAP n°2 de Lanloup - Cours d'eau	139
Carte 119 : OAP n°8 de Paimpol - Cours d'eau	140
Carte 120 : OAP n°7 de Plouisy - Cours d'eau	140
Carte 121 : OAP n°5 de Ploumagoar - Cours d'eau	140
Carte 122 : OAP n°4 de Saint-Agathon - Cours d'eau	140
Carte 123 : OAP n°5 de Callac - Abords des cours d'eau	141
Carte 124 : OAP n°4 de Guingamp - Abords des cours d'eau	141
Carte 125 : OAP n°6 de Guingamp - Abords des cours d'eau	141
Carte 126 : OAP n°1 de Landebaëron - Abords des cours d'eau	142
Carte 127 : OAP n°2 de Lanloup - Abords des cours d'eau	142
Carte 128 : OAP n°5 de Paimpol - Abords des cours d'eau	142
Carte 129 : OAP n°8 de Paimpol - Abords des cours d'eau	142
Carte 130 : OAP n°9 de Paimpol - Abords des cours d'eau	143
Carte 131 : OAP n°10 de Paimpol - Abords des cours d'eau	143
Carte 132 : OAP n°2 de Pédernec - Abords des cours d'eau	143
Carte 133 : OAP n°5 de Ploumagoar - Abords des cours d'eau	143
Carte 134 : OAP n°7 de Ploumagoar - Abords des cours d'eau	144
Carte 135 : OAP n°1 de Pontrieux - Abords des cours d'eau	144
Carte 136 : OAP n°3 de Pontrieux - Abords des cours d'eau	144
Carte 137 : OAP n°4 de Saint-Agathon - Abords des cours d'eau	144
Carte 138 : OAP n°6 de Bégard - Zone humide	145
Carte 139 : OAP n°9 de Bégard - Zone humide	145
Carte 140 : OAP n°5 de Callac - Zone humide	145
Carte 141 : OAP n°2 de Grâces - Zone humide	146
Carte 142 : OAP n°6 de Guingamp - Zone humide	146
Carte 143 : OAP n°2 de Lanloup - Zone humide	146
Carte 144 : OAP n°1 de Pabu - Zone humide	146
Carte 145 : OAP n°2 de Pabu - Zone humide	147
Carte 146 : OAP n°6 de Plouisy - Zone humide	147
Carte 147 : OAP n°5 de Ploumagoar - Zone humide	147
Carte 148 : OAP n°2 de Saint-Agathon - Zone humide	147
Carte 149 : OAP n°4 de Saint-Agathon - Zone humide	148
Carte 150 : OAP n°1 de Saint-Clet - Zone humide	148
Carte 151 : OAP n°7 de Grâces - Boisement	148
Carte 152 : OAP n°1 de Guingamp - Boisement	149
Carte 153 : OAP n°1 de Pabu - Boisement	149
Carte 154 : OAP n°4 de Squiffiec - Boisement	149
Carte 155 : OAP n°2 de Pabu - Landes	150
Carte 156 : OAP n°8 de Paimpol - Inondation (aléa fort)	150
Carte 157 : OAP n°9 de Paimpol - Inondation (aléa fort)	151

Carte 158 : OAP n°10 de Paimpol - Inondation (aléa fort).....	151
Carte 159 : OAP n°1 de Pontrieux - Inondation (aléa fort)	151
Carte 160 : OAP n°7 de Paimpol - Inondation (aléa moyen)	151
Carte 161 : OAP n°8 de Paimpol - Inondation (aléa moyen)	152
Carte 162 : OAP n°9 de Paimpol - Inondation (aléa moyen)	152
Carte 163 : OAP n°1 de Pontrieux - Inondation (aléa moyen)	152
Carte 164 : OAP n°7 de Paimpol - Submersions marines (aléa fort).....	153
Carte 165 : OAP n°8 de Paimpol - Submersions marines (aléa fort).....	153
Carte 166 : OAP n°9 de Paimpol - Submersions marines (aléa fort).....	153
Carte 167 : OAP n°10 de Paimpol - Submersions marines (aléa fort).....	154
Carte 168 : OAP n°3 de Pontrieux - Submersions marines (aléa fort)	154
Carte 169 : OAP n°7 de Paimpol - Submersions marines (aléa moyen).....	154
Carte 170 : OAP n°8 de Paimpol - Submersions marines (aléa moyen).....	154
Carte 171 : OAP n°9 de Paimpol - Submersions marines (aléa moyen).....	155
Carte 172 : OAP n°1 de Pontrieux - Submersions marines (aléa moyen)	155
Carte 173 : OAP n°3 de Pontrieux - Submersions marines (aléa moyen)	155
Carte 174 : OAP n°1 de Bréidly - Exploitation agricole	156
Carte 175 : OAP n°2 de Bréidly - Exploitation agricole	156
Carte 176 : OAP n°2 de Kermoroc'h - Exploitation agricole.....	156
Carte 177 : OAP n°2 de Lanleff - Exploitation agricole	157
Carte 178 : OAP n°1 de Loc-Envel - Exploitation agricole	157
Carte 179 : OAP n°1 de Lohuec - Exploitation agricole	157
Carte 180 : OAP n°1 de Maël-Pestivien - Exploitation agricole	158
Carte 181 : OAP n°1 de Moustéru - Exploitation agricole.....	158
Carte 182 : OAP n°2 de Paimpol - Exploitation agricole	158
Carte 183 : OAP n°2 de Pédernec - Exploitation agricole	158
Carte 184 : OAP n°3 de Ploëzal - Exploitation agricole	159
Carte 185 : OAP n°9 de Ploumagoar - Exploitation agricole	159
Carte 186 : OAP n°1 de Pont-Melvez - Exploitation agricole	159
Carte 187 : OAP n°2 de Pont-Melvez - Exploitation agricole	159
Carte 188 : OAP n°2 de Saint-Adrien - Exploitation agricole	160
Carte 189 : OAP n°2 de Saint-Laurent - Exploitation agricole.....	160
Carte 190 : OAP n°6 de Bégard - Argile	161
Carte 191 : OAP n°9 de Bégard - Argile	161
Carte 192 : OAP n°1 de Callac - Argile	161
Carte 193 : OAP n°1 de Coadout - Argile	162
Carte 194 : OAP n°2 de Coadout - Argile	162
Carte 195 : OAP n°7 de Grâces - Argile.....	162
Carte 196 : OAP n°2 de Louargat - Argile.....	162
Carte 197 : OAP n°3 de Louargat - Argile.....	163
Carte 198 : OAP n°4 de Louargat - Argile.....	163

Carte 199 : OAP n°3 de Plougonver - Argile	163
Carte 200 : OAP n°9 de Bégard - Nuisance sonore.....	164
Carte 201 : OAP n°1 de Belle-Isle-en-Terre - Nuisance sonore	164
Carte 202 : OAP n°2 de Belle-Isle-en-Terre - Nuisance sonore	164
Carte 203 : OAP n°3 de Grâces - Nuisance sonore	164
Carte 204 : OAP n°5 de Grâces - Nuisance sonore	165
Carte 205 : OAP n°6 de Grâces - Nuisance sonore	165
Carte 206 : OAP n°7 de Grâces - Nuisance sonore	165
Carte 207 : OAP n°1 de Guingamp - Nuisance sonore.....	165
Carte 208 : OAP n°2 de Guingamp - Nuisance sonore.....	166
Carte 209 : OAP n°7 de Guingamp - Nuisance sonore.....	166
Carte 210 : OAP 2 de Kerfot - Nuisance sonore	166
Carte 211 : OAP n°6 de Louargat - Nuisance sonore	167
Carte 212 : OAP n°2 de Moustéru - Nuisance sonore	167
Carte 213 : OAP n°1 de Paimpol - Nuisance sonore	167
Carte 214 : OAP n°5 de Paimpol - Nuisance sonore	167
Carte 215 : OAP n°6 de Paimpol - Nuisance sonore	168
Carte 216 : OAP n°8 de Paimpol - Nuisance sonore	168
Carte 217 : OAP n°9 de Paimpol - Nuisance sonore	168
Carte 218 : OAP n°10 de Paimpol - Nuisance sonore	168
Carte 219 : OAP n°2 de Pédernec – Nuisance sonore	169
Carte 220 : OAP n°3 de Plouézec - Nuisance sonore.....	169
Carte 221 : OAP n°5 de Plouisy - Nuisance sonore.....	169
Carte 222 : OAP n°6 de Plouisy - Nuisance sonore.....	169
Carte 223 : OAP n°7 de Plouisy - Nuisance sonore.....	170
Carte 224 : OAP n°6 de Ploumagoar - Nuisance sonore.....	170
Carte 225 : OAP n°2 de Saint-Agathon - Nuisance sonore	170
Carte 226 : OAP n°3 d'Yvias - Nuisance sonore	170
Carte 227 : OAP n°1 de Guingamp - Site pollué	171
Carte 228 : OAP n°2 de Paimpol - Espace Proche du Rivage	172
Carte 229 : OAP n°3 de Paimpol - Espace Proche du Rivage	172
Carte 230 : OAP n°4 de Paimpol - Espace Proche du Rivage	172
Carte 231 : OAP n°5 de Paimpol - Espace Proche du Rivage	173
Carte 232 : OAP n°7 de Paimpol - Espace Proche du Rivage	173
Carte 233 : Site Patrimonial Remarquable de Guingamp.....	173
Carte 234 : Site Patrimonial Remarquable de Paimpol	174
Carte 235 : Site Patrimonial Remarquable de Pontrieux.....	174
Carte 236 : OAP n°1 de Lanloup - Site inscrit	175
Carte 237 : OAP n°2 de Lanloup - Site inscrit	175
Carte 238 : OAP n°2 de Paimpol - Site inscrit	175
Carte 239 : OAP n°5 de Paimpol - Site inscrit.....	176

Carte 240 : OAP n°7 de Paimpol - Site inscrit	176
Carte 241 : OAP n°9 de Paimpol - Site inscrit	176
Carte 242 : OAP n°10 de Paimpol - Site inscrit	176
Carte 243 : OAP n°1 de Plouézec - Site inscrit	177
Carte 244 : OAP n°3 de Plouézec - Site inscrit	177
Carte 245 : OAP n°4 de Plouézec - Site inscrit	177
Carte 246 : OAP n°5 de Plourivo - Site inscrit	177
Carte 247 : OAP n°1 de Pontrieux - Site inscrit	178
Carte 248 : OAP n°2 de Pontrieux - Site inscrit	178
Carte 249 : OAP n°3 de Pontrieux - Site inscrit	178
Carte 250 : OAP n°4 de Pontrieux - Site inscrit	178
Carte 251 : OAP n°1 de Bégard - ZPPA	179
Carte 252 : OAP n°1 de Belle-Isle-en-Terre - ZPPA	179
Carte 253 : OAP n°2 de Belle-Isle-en-Terre - ZPPA	179
Carte 254 : OAP n°3 de Belle-Isle-en-Terre - ZPPA	180
Carte 255 : OAP n°1 de Bourbriac - ZPPA	180
Carte 256 : OAP n°5 de Guingamp - ZPPA	180
Carte 257 : OAP n°4 de Callac - ZPPA	180
Carte 258 : OAP n°7 de Grâces - ZPPA	181
Carte 259 : OAP n°2 de Guingamp - ZPPA	181
Carte 260 : OAP n°6 de Guingamp - ZPPA	181
Carte 261 : OAP n°3 de Guingamp - ZPPA	181
Carte 262 : OAP n°2 de Loc-Envel - ZPPA	182
Carte 263 : OAP n°4 de Ploëzal - ZPPA	182
Carte 264 : OAP n°5 de Plouisy - ZPPA	182
Carte 265 : OAP n°7 de Plouisy - ZPPA	182
Carte 266 : OAP n°1 de Plusquellec - ZPPA	183
Carte 267 : OAP n°5 de Callac - Analyse croisée des enjeux	190
Carte 268 : OAP n°7 de Grâces - Analyse croisée des enjeux	190
Carte 269 : OAP n°1 de Guingamp - Analyse croisée des enjeux	191
Carte 270 : OAP n°8 de Paimpol - Analyse croisée des enjeux	191
Carte 271 : OAP n°6 de Plouisy - Analyse croisée des enjeux	192
Carte 272 : OAP n°1 de Pontrieux - Analyse croisée des enjeux	192
Carte 273 : OAP n°2 de Saint-Agathon - Analyse croisée des enjeux	193
Carte 274 : Typologie d'implantation des lieux d'habitat	196
Carte 275 : Covisibilité des éoliennes depuis les Monuments Historiques	197
Carte 276 : Espace de respiration éolien	198
Carte 277 : Risques éoliens terrestre pour les chiroptères	199

Table des illustrations – Figure

Figure 1 : Articulation des pièces du PLUi	5
Figure 2 : Coefficient de valeur pour l'écosystème selon la nature des travaux	10
Figure 3 : Schéma des principes de protection de la Trame Verte et Bleue	11
Figure 4 : Objectif de modération de la consommation foncière	12
Figure 5 : Principe de continuité urbaine	45
Figure 6 : Principe de forme urbaine	45
Figure 7 : Tissu urbain type de la zone Uha	48
Figure 8 : Tissu urbain type de la zone Uhb	48
Figure 9 : Tissu urbain type de la zone Uhc	49
Figure 10 : Tissu urbain type de la zone Uhd	49
Figure 11 : Tissu urbain type de la zone Uhe	50
Figure 12 : Tissu urbain type de la zone Uhf	50
Figure 13 : Principe de potentiel mobilisable retenu	55
Figure 14 : Répartition de la part d'extension et de renouvellement urbain selon l'armature urbaine	55
Figure 15 : Répartition des logements et densité dans les secteurs d'AU selon l'armature urbaine	56
Figure 16 : Superficie des extensions programmées selon la typologie de la zone économique	56
Figure 17 : Schéma des mesures de protection des cours d'eau	88
Figure 18 : Principes d'aménagements adaptés en zones inondables	89
Figure 19 : Principe d'éviter, réduire compenser en zones humides	90
Figure 20 : Principe de coefficient de valeur écologique	91
Figure 21 : Schéma d'identification des Espaces Boisés Classés	92
Figure 22 : Schéma des milieux correspondant aux éléments paysagers protégés	93
Figure 23 : Principe d'espace libre	94
Figure 24 : Bande des 100m par rapport au trait de côte	95
Figure 25 : Définition des Espaces Proches du Rivage	96
Figure 26 : Principe de périmètre de centralité commerciale	101
Figure 27 : Principe de linéaire commercial	104
Figure 28 : Typologie des bâtiments retenus au titre du patrimoine vernaculaire	105
Figure 29 : Liste du patrimoine vernaculaire retenu	106
Figure 30 : Critère d'identification des changements de destination	107
Figure 31 : Principe des dispositions réglementaires architecturales	108
Figure 32 : Principe des règles d'implantation	109
Figure 33 : Méthode de calcul des hauteurs	112
Figure 34 : Principe d'accès	114
Figure 35 : Stationnement pour véhicules motorisés et vélos	116

Figure 36 : Schéma des réseaux	118
Figure 37 : Répartition des OAP selon l'armature urbaine et leur vocation	121
Figure 38 : Comparaison des surfaces allouées par OAP selon leur vocation	122
Figure 39 : Maîtrise du nombre de logements en extension urbaine	129
Figure 40 : Intégration des objectifs de densité par commune	129
Figure 41 : Répartition des objectifs de logements sociaux selon l'armature des communes	130
Figure 42 : Estimation des charges épuratoires futures.....	184
Figure 43 : Définition du champ de profondeur	194
Figure 44 : Distance d'implantation d'éoliennes par rapport aux habitations	195
Figure 45 : Schéma de principe des typologies d'implantation de l'habitat	195
Figure 46 : Intégration des projets éoliens à la végétation	196
Figure 47 : Implantation linéaire des éoliennes	196
Figure 48 : Intégration des éoliennes aux abords des monuments historiques	197
Figure 49 : Éolien - Espace de respiration	198

Table des illustrations – Tableau

Tableau 1 : Répartition du nombre de logement selon le scénario A	7
Tableau 2 : Répartition du nombre de logement selon le scénario B	8
Tableau 3 : Programmation des surfaces selon les scénarii	8
Tableau 4 : Bilan du potentiel mobilisable en fonction du scénario choisi.....	9
Tableau 5 : Bilan du potentiel mobilisable en fonction du scénario choisi.....	9
Tableau 6 : Prise en compte des objectifs du SCoT dans le PADD	33
Tableau 7 : Prise en compte des objectifs du PLH dans le PADD	39
Tableau 8 : Prise en compte des objectifs du PCAET dans le PADD	44
Tableau 9 : Bilan des surfaces – Zones Uh, Ue et Ut	51
Tableau 10 : Les espaces de développement commercial de périphérie - Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp	52
Tableau 11 : Bilan des surfaces – Zones Uj et Uy	53
Tableau 12 : Bilan des surfaces – Zones U	53
Tableau 13 : Bilan des surfaces – Zones 1AU et 2AU.....	57
Tableau 14 : Bilan des surfaces – Zones naturelles	71
Tableau 15 : Bilan des surfaces – Zones agricole.....	85
Tableau 16 : Orientations du PADD portant sur les cours d'eau	88
Tableau 17 : Orientations du PADD portant sur les zones inondables	89
Tableau 18 : Orientations du PADD portant sur les zones humides.....	90
Tableau 19 : Orientations du PADD portant sur la perméabilité du sol	91
Tableau 20 : Orientations du PADD portant sur les espaces boisés classés	92
Tableau 21 : Orientations du PADD portant sur les éléments paysagers	93
Tableau 22 : Orientations du PADD portant sur les espaces libres et plantations	94

Tableau 23 : Orientations du PADD portant sur la bande des cents mètres.....	95
Tableau 24 : Orientations du PADD portant sur les espaces proches du rivage	96
Tableau 25 : Orientations du PADD portant sur les périmètres de centralité commerciale	103
Tableau 26 : Orientations du PADD portant sur les linéaires commerciaux	104
Tableau 27 : Orientations du PADD portant sur le patrimoine vernaculaire	105
Tableau 28 : Orientations du PADD portant sur les changements de destination	107
Tableau 29 : Orientations du PADD portant sur l'insertion architecturale et paysagères des projets	109
Tableau 30 : Orientations du PADD portant sur les clôtures	113
Tableau 31 : Orientations du PADD portant sur les principes d'accès	114
Tableau 32 : Orientations du PADD portant sur les emplacements réservés	115
Tableau 33 : Orientations du PADD portant sur le stationnement pour véhicule motorisé	116
Tableau 34 : Orientations du PADD portant sur le stationnement pour vélo	117
Tableau 35 : Orientations du PADD portant sur le raccordement aux réseaux	118
Tableau 36 : Orientations du PADD portant sur la transition énergétique	119
Tableau 37 : Programmation des secteurs d'extension par rapport aux gisements stratégiques	123
Tableau 38 : Tableau de synthèse - Impact environnemental des Orientations d'Aménagement et de Programmation	189
Tableau 39 : Caractéristiques de visibilité des lieux d'habitat	195
Tableau 40 : Indicateurs de suivi – TVB.....	201
Tableau 41 : Indicateurs de suivi - Consommation foncière	201
Tableau 42 : Indicateurs de suivi – Artificialisation des sols	201
Tableau 43 : Indicateurs de suivi – Paysage	202
Tableau 44 : Indicateurs de suivi – Énergie.....	202
Tableau 45 : Indicateurs de suivi – Sécurité et santé publique.....	203
Tableau 46 : Indicateurs de suivi – Résilience.....	203
Tableau 47 : Indicateurs de suivi – Attractivité économique	204
Tableau 48 : Indicateurs de suivi – Spécificité du territoire	204
Tableau 49 : Indicateurs de suivi – Tourisme	205
Tableau 50 : Indicateurs de suivi – Démographie	205
Tableau 51 : Indicateurs de suivi - Logement.....	205
Tableau 52 : Indicateurs de suivi - Typologie de logements.....	206
Tableau 53 : Indicateurs de suivi - Cœur de ville.....	206
Tableau 54 : Indicateurs de suivi - Déplacement	207

