

Département des Côtes d'Armor
GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION
SEANCE DU MARDI 27 MAI 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi 27 mai à 18 h 00, en application des articles L. 2121-7 et L. 2122-8 par renvoi de l'article L. 5211-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) s'est assemblé, dûment convoqué, salle du Conseil d'agglomération de l'Armor à l'Argoat à Guingamp, le Conseil d'Agglomération de Guingamp-Paimpol Agglomération sous la présidence de M. Vincent LE MEAUX.

Etaient présents les conseillers d'agglomération suivants

AUBRY Gwénaëlle (*suppléante*) ; BEGUIN Jean-Claude ; BILLAUX Béatrice ; BOÉTÉ Cécile ; BOULANGER Servane ; BURLLOT Gilbert ; CADUDAL Véronique ; CALLONNEC Claude ; CARADEC-BOCHER Stéphanie ; CHEVALIER Hervé ; CLEC'H Vincent ; CONNAN Guy ; DOYEN Virginie ; DUMAIL Michel ; DUPONT Frédéric ; ECHEVEST Yannick ; GAREL Pierre-Marie ; GOUAULT Jacky ; GOUDALLIER Benoît ; GUILLOU Claudine ; GUILLOU Rémy ; JOBIC Cyril ; KERAMBRUN-LE TALLEC Agathe ; KERHERVÉ Guy ; LE BARS Yannick ; LE BIANIC Yvon ; LE BLEVENNEC Gilbert ; LE CALVEZ Michel ; LE COTTON Anne ; LE CREFF Jacques ; LE FLOC'H Patrick ; LE FOLL Marie-Françoise ; LE GALL Annie ; LE GAOUYAT Samuel ; LE GOFF Annie (*suppléante*) ; LE GOFF Philippe ; LE GOFF Yannick ; LE JANNE Claudie ; LE LAY Alexandra ; LE LAY Tugdual ; LE MARREC François ; LE MEAUX Vincent ; LE MEUR Daniel (*suppléant*) ; LE MEUR Frédéric ; LE MOIGNE Yvon ; LE SAOUT Aurélie ; LEYOUR Pascal ; LINTANF Joseph ; PARISCOAT Dominique ; PIRIOU Claude ; PONTIS Florence ; PRIGENT Christian ; PUIILLANDRE Elisabeth ; RANNOU Hervé ; RIOU Philippe ; ROLLAND Paul ; SALLIOU Pierre ; SALOMON Claude ; TERTRAIS Isabelle (*suppléante*) ; THOMAS David (*suppléant*) ; SCOLAN Marie-Thérèse ; TALOC Bruno ; VIBERT Richard.

Conseillers d'agglomération - pouvoirs

BOUCHER Gaëlle à GOUAULT Jacky ; CHAPPÉ Fanny à BOULANGER Servane ; CONNAN Josette à LE GAOUYAT Samuel ; GIUNTINI Jean-Pierre à VIBERT Richard ; INDERBITZIN Laure-Line à LINTANF Joseph ; LOZAC'H Claude à LE GOFF Philippe ; MOURET Patricia à LE GOFF Yannick ; NAUDIN Christian à PUIILLANDRE Elisabeth ; PAGNY Gilles à KERAMBRUN-LE TALLEC Agathe ; PRIGENT Marie-Yannick à LE GALL Annie ; RASLE-ROCHE Morgan à DUMAIL Michel.

Conseillers d'agglomération absents et excusés

BOUILLENNEC Rachel ; BREZELLEC Marcel ; CHARLES Olivier ; GAUTIER Guy ; GRAEBER Sophie ; HERVÉ Gildas ; LARVOR Yannick ; LE FLOC'H Éric ; LE HOUÉROU Annie ; MOZER Florence ; PRIGENT Jean-Yvon ; QUENET Michel ; VAROQUIER Lydie ; ZIEGLER Évelyne.

Nombre de conseillers en exercice : 88 Titulaires - 43 suppléants

Présents	63
Procurations	11
Votants	74
Absents	14

Délibération

DEL2025-05-152

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) JUSTIFICATION DES OUVERTURES A L'URBANISATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment l'article L.153-38 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunalité (PLUi) de Guingamp-Paimpol Agglomération approuvé le 12 décembre 2023 ;

Considérant que l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme prévoit que l'utilité d'une ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (2AU) doit être justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

Considérant que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ne permettent pas, que ce soit par leur dimension, leur localisation, ou leur faisabilité opérationnelle de mettre en œuvre les projets urbains motivant la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Guingamp-Paimpol Agglomération, tel que présenté dans le rapport de présentation annexé à la présente délibération ;

Considérant que les projets d'ouverture à l'urbanisation porteront sur :

GUINGAMP	Gare de Guingamp	2AUe	OAP n°1	AM187p, AM188, AM189, AM222, AM229, AM259	26 974 m ²
PLÉHÉDEL	Kermarquer	2AUhd	OAP n°4	A194	4 999 m ²
PLOURIVO	Chemin Louis Armez	2AUe	OAP n°3	ZH264	12 278 m ²
SQUIFFIEC	Rue de la vallée	2AUhd	OAP n°3	ZE93p	9 754 m ²
YVIAS	La Petite tournée	2AUyk	OAP n°3	YB81p (Partie Nord – Hors zones humides)	1 900 m ²
BRELIDY	Rue de la Mairie	2AUhd	OAP n°2	A829, A867, A914, A942, A944, A950, A1161, A1163	4537 m ²

Considérant que le secteur 2 inscrit aux OAP, classé en zone 2AUhd, situé rue des écoles à Trégonneau est annexé aux projets d'ouverture à l'urbanisation.

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération à l'unanimité :

- Approuve les justifications de l'utilité à l'ouverture à l'urbanisation des zones mentionnées dans le rapport de présentation.

Fait et délibéré, le lieu, jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme,
Le Président,
Vincent LE MEAUX



Le Secrétaire de séance,
Yannick LE GOFF

Urbanisme et droit des sols	Modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) justification des ouvertures à l'urbanisation	Rapport de présentation
	Rapporteur : Elisabeth PUILLANDRE	

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Guingamp-Paimpol Agglomération a été approuvé le 12 décembre 2023.

Le projet de modification n°1 du PLUi porte sur l'ensemble des communes de Guingamp-Paimpol Agglomération. Il vise à répondre à trois principaux objectifs :

- Intégrer l'avancement des réflexions et projets menés sur le territoire communautaire, ainsi que les contraintes législatives et réglementaires nouvelles, intervenus depuis l'approbation du PLUi ;
- Procéder à des ajustements rédactionnels, après un premier retour d'expérience de mise en œuvre du PLUi ;
- Corriger les erreurs matérielles.

Dans ce cadre, l'Agglomération propose, pour tenir compte des avancements des projets et du développement du territoire, de procéder à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs identifiés par la délibération DEL2024-09-195 du Conseil d'Agglomération en date du 24 septembre 2024 et par la délibération DEL2024-11-239 du Conseil d'Agglomération du 26 novembre 2024.

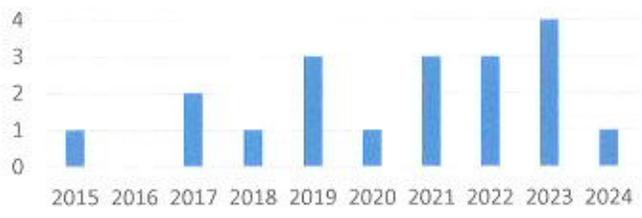
En complément, il est proposé d'inscrire le secteur de la commune de Trégonneau, nommé « rue des écoles ».

TREGONNEAU	Rue des écoles	2AUhd	OAP n°2	A867	5959 m ²
------------	----------------	-------	---------	------	---------------------

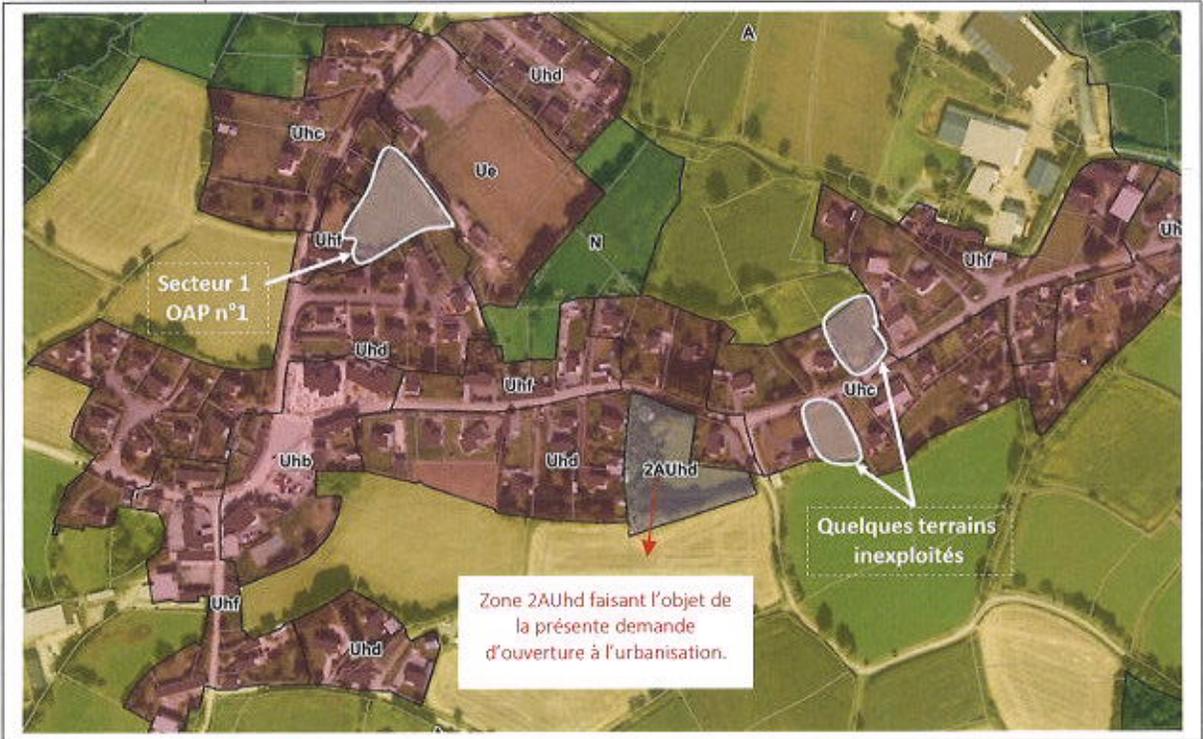
Il est rappelé que l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme dispose que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* ».

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUhd

PROJET	Selon les données issues de l'INSEE, la commune de Trégonneau accueillait en 2021 541 habitants. Localisé dans le secteur Nord-Est de Guingamp-Paimpol Agglomération, à proximité de la Ville de Guingamp, Trégonneau dispose d'une localisation stratégique car facilement accessible via les routes départementales n°8 et n°787. La population de la commune de Trégonneau a évolué depuis ces 10 dernières années ; en légère baisse depuis en 2015 (557 habitants) mais croissante par rapport à 2011 (511 habitants). Après analyse du nombre de permis de construire délivrés pour la construction d'une maison individuelle, les données sont variables oscillant de 1 à 4 arrêtés de permis de construire accordés par an durant cette dernière décennie (2015-2024).
---------------	--

	<p style="text-align: center;">Nombre de permis de construire Maison d'habitation</p>  <p>Non anticipé lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, une opportunité foncière s'est récemment présentée. Le terrain située « Rue des écoles » à proximité du centre-bourg présente de nombreux atouts : propriété d'un seul propriétaire privé, d'une contenance cadastrale permettant d'envisager au moins 6 lots à usage d'habitation, accessible directement sur la voie publique. En 2023/2024, il a suscité l'intérêt d'un porteur de projet qui envisage d'y réaliser un lotissement.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permet à la commune de Trégonneau de répondre aux objectifs fixés dans les documents cadres ; notamment le Programme Local de l'Habitat (PLH).</p>
--	--

<p>CAPACITÉ D'URBANISATION INEXPLOITÉE</p>	<p>Le secteur 1 du « Kreisker » à proximité du complexe sportif a été identifié dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal comme faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°1). Il dispose d'une capacité d'urbanisation de 0,35 hectare. Actuellement, il est classé à 97 % en zone Uhd et à 3 % en zone Uhf. Un certificat d'urbanisme opérationnel a été délivré en 2022. Pour autant aucune demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire) n'a été déposée à ce jour.</p> <p>Le potentiel urbain (dent creuse, fonds de jardin) de la commune de Trégonneau se limite à quelques terrains voire portions de terrains.</p>
---	---



	La zone 2AUhd faisant l'objet de la présente demande d'ouverture à l'urbanisation pourrait être valorisée en vue d'y aménager un lotissement à proximité du centre-bourg.
FAISABILITÉ OPÉRATIONNELLE	Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) atteste de la conformité règlementaire du terrain comme pouvant faire l'objet d'un lotissement de 6 lots d'habitation - Attestation en date du 19/12/2023.

Il vous est proposé, si ces dispositions recueillent votre agrément, de bien vouloir adopter la délibération suivante.