

EXPOSE DES MOTIFS

Modification simplifiée n°1

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Pièce annexée à la délibération d'approbation
Conseil d'Agglomération du 03 mars 2026*

SOMMAIRE

1. Contexte et fondement de la modification simplifiée n°1 du PLUi

- Le territoire concerné et l'autorité compétente pour la modification..... P.3
- Une modification de droit commun n°1 du PLUi « retravaillée »..... P.4
- L'objet de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi.....P.4
- Le déroulement de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi.....P.4

2. Les modifications effectuées dans les documents du PLUi (avant/après)

2.1. Modification du règlement écrit

- Les dispositions générales..... P.6
- Les dispositions spécifiques..... P.12

2.2. Modification du règlement graphique

- Commune de Bégard..... P.15
- Commune de Plouisy..... P.15

2.3. Mise à jour des annexes

- Annexe – Livre II – Informations complémentaires
 - ✓ Taxe d'aménagement..... P.16
 - ✓ Régime du permis de démolir..... P.19
- Annexe – Livre III – Dérogations relatives à la loi Barnier
 - ✓ Bégard – Secteur de Coat Yen Bian..... P.20

Annexes

- Règlement littéral – Nomenclature des zonages et sous-zonages..... P.21
- Règles principales en zone urbaine..... P.22

1. CONTEXTE ET FONDEMENT

LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLUI

■ Le territoire concerné et l'autorité compétente pour la modification

Guingamp-Paimpol Agglomération est localisée à l'Ouest des Côtes-d'Armor entre les pôles de Saint-Brieuc, Lannion et Carhaix-Plouguer. Le territoire s'étend sur 1 108 km² allant de la Baie de Paimpol au Massif armoricain.

Selon les données de l'INSEE, en 2021, 73 567 habitants vivent sur le territoire composé de 57 communes : Bégard, Belle-Isle-en-Terre, Bourbriac, Brélidy, Bulat-Pestivien, Calanhel, Callac, Carnoët, Coadout, Duault, Grâce, Guingamp, Gurunhuel, Kerfot, Kerien, Kermoroc'h, Kerpert, La Chapelle-Neuve, Landebaëron, Lanleff, Lanloup, Loc-Envel, Lohuec, Louargat, Maël-Pestivien, Magoar, Moustéru, Pabu, Paimpol, Péder nec, Pléhédel, Plésidy, Ploëzal, Ploubazlanec, Plouëc-du-Trieux, Plouézec, Plougonver, Plouisy, Ploumagoar, Plourac'h, Plourivo, Plusquellec, Pont-Melvez, Pontrieux, Quemper-Guézennec, Runan, Saint-Adrien, Saint-Agathon, Saint-Clet, Saint-Laurent, Saint-Nicodème, Saint-Servais, Senven-Léhart, Squiffiec, Tréglamus, Trégonneau et Yvias.

L'agglomération bénéficie d'un réseau ferroviaire important. La desserte de Guingamp par la Ligne à Grande Vitesse (LGV) en est le fleuron et est alimentée par la ligne Paimpol/Guingamp/Carhaix. Structuré par la RN12, reliant Brest à Rennes en passant par Guingamp, le réseau viaire est également renforcé par de nombreuses départementales desservant l'ensemble des communes. La RD787, la RD7 et la RD767 en sont les axes les plus fréquentés.



La Communauté d'agglomération est compétente en matière de planification. Elle est soumise aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Guingamp approuvé le 8 juillet 2021. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Guingamp-Paimpol Agglomération a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 12 décembre 2023. Lors de son élaboration, le PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Depuis son entrée en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Guingamp-Paimpol Agglomération n'a fait l'objet d'aucune procédure de modification et de révision ni de mise à jour des annexes. Une procédure de modification de droit commun n°1 a été prescrite par arrêté n°2025-05-024 du Président le 28 mai 2025. Cette modification portait sur les pièces suivantes :

- Le règlement écrit : Clarification de certaines dispositions et rectification d'erreurs matérielles
- Le règlement graphique : Modification de zonages notamment liées aux ouvertures à l'urbanisation, modification de sous-zonages notamment en zone urbaine, création de sous-zonages (STECAL) et modification de prescriptions (linéaires commerciaux, emplacements réservés...)
- Le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation : Modification des principes d'aménagement en zone urbaine et en zone à urbaniser à court/moyen terme.

■ **Une modification de droit commun n°1 du PLUi « retravaillée »**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a rendu un avis conforme le 1er août 2025 dans lequel elle indique que la modification de droit commun n°1 est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine. Par conséquent, elle demande de soumettre la modification de droit commun n°1 à évaluation environnementale.

Par délibération DEL 2025-09-203 du Conseil Communautaire du 30 septembre 2025, la procédure de modification de droit commun n°1 a été retirée, son contenu devant être retravaillé selon les procédures adaptées aux enjeux (annexe).

■ **L'objet de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi**

L'arrêté du Président n°2025-10-046 en date du 13 octobre 2025 prescrit la modification simplifiée n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi prévoit les modifications et ajustements qui peuvent être résumés ainsi :

- Modifier certaines dispositions du règlement écrit pour permettre la réalisation des projets ;
- Faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et répondre aux difficultés techniques d'application des règles ;
- Rectifier des erreurs matérielles ;
- Mettre à jour le PLUi suite aux évolutions réglementaires ;
- Apporter quelques modifications ayant une portée significative et positive sur les enjeux environnementaux.

La modification des différentes pièces du PLUi rentre dans les catégories pour lesquelles une modification est possible.

Les pièces modifiées du PLUi sont les suivantes :

- Règlement écrit des 57 communes.
- Règlement graphique concernant sur la prescription « marge de recul » dans le secteur de Coat Yen Bian à Bégard et dans le secteur de Kernilien à Plouisy.
- Annexes II et III relatives à la taxe d'aménagement, au régime du permis de démolir ainsi qu'aux dérogations à la loi Barnier dans le cas du secteur de Coat Yen Bian à Bégard.

■ **Le déroulement de la procédure de modification simplifiée n°1**

Les différentes étapes de la procédure

La procédure se décline comme suit :

- Le 13/10/2025 : Arrêté du Président prescrivant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi.
- Le 21/10/2025 : Délibération du Conseil communautaire fixant les modalités de la mise à disposition du public.
- Novembre 2025 : Notification du projet de modification n°1 du PLUi aux Personnes Publiques Associées (PPA).
- Du 24 novembre 2025 au 9 janvier 2026 : Phase de concertation – Mise à disposition du public.
- Le 03/02/2026 : Délibération du Conseil communautaire pour rendre compte de l'avis de l'Autorité environnementale sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi.
- Le 03/03/2026 : Délibération du Conseil communautaire pour tirer le bilan de la mise à disposition du public.
- Le 03/03/2026 : Délibération du Conseil communautaire pour approuver la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi.

L'avis de l'Autorité environnementale

En application des articles R.104-33 2^{ème} alinéa à R.104-35 du Code de l'urbanisme, Guingamp-Paimpol Agglomération a saisi l'Autorité environnementale pour avis conforme en lui transmettant le dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi le 14 novembre 2025 complété le 28 novembre 2025 pour une demande d'examen au cas par cas.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a rendu un avis conforme n°2026-n°008858/KK AC PLU du 23 janvier 2026 en application de l'article R.122-12 du Code de l'environnement. L'Autorité environnementale atteste que la modification simplifiée n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération n'est pas soumise à évaluation environnementale. Dans son avis, la MRAe a émis un avis favorable sans observation.

La délibération du Conseil d'agglomération DEL2026-02-051 du 03/02/2026 rend compte

Les avis rendus par les Personnes Publiques Associées (PPA)

Concernant les avis rendus par les Personnes Publiques Associées, outre l'avis MRAe de Bretagne faisant l'objet de la délibération du Conseil d'agglomération DEL2026-02-051 du 03/02/2026, les avis suivants ont été reçus : la Direction Départementale des Territoires et la Mer – Service planification et urbanisme, la DDTM – Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), la Chambre d'agriculture de Bretagne, la Chambre de commerce et d'industrie des Côtes-d'Armor, le Département des Côtes-d'Armor – Direction de l'environnement, la Région Bretagne – Direction de l'Aménagement, l'ADEME Bretagne, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) des Côtes-d'Armor, Saint-Brieuc-Armor Agglomération, Lannion-Trégor Communauté, la Commune de l'île de Bréhat, le SAGE Argoat-Tregor-Goëlo, le SAGE de l'Aulne et le SAGE Baie de Lannion, enfin la SNCF.

Sur les 57 communes de la Communauté d'agglomération, 55 délibérations ont été adoptées en Conseil municipal pour émettre un avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi.

Les observations du public

La mise à disposition du dossier de la modification simplifiée n°1 du PLUi auprès du public a duré pendant 47 jours consécutifs. La participation du public est satisfaisante puisque 49 observations (40 requérants) ont été consignées dans le registre dématérialisé, 31 remarques ont été consignées dans le registre papier, 14 requêtes ont été reçues par courrier postal et 6 courriels ont été réceptionnés. Soit un total de 91 observations dont 30 % porte sur la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération.

La délibération du Conseil d'Agglomération en date du 03/03/2026 synthétise les avis émis par les PPA et des remarques formulées par le public sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi ; justifiant des compléments et des ajustements mineurs du dossier sans remettre en cause l'économie générale du projet.

2. LES MODIFICATIONS EFFECTUÉES DANS LE DU PLUI (AVANT/APRES)

Envoyé en préfecture le 11/03/2026

Reçu en préfecture le 11/03/2026

Publié le

ID : 022-200067981-20260303-DEL202603_069-DE

LES DOCUMENTS

Le contenu de la modification simplifiée n°1 est détaillé dans la suite de la note explicative (MS). La numérotation des MS intègre les remarques des PPA et les observations du public et par conséquent n'apparaît pas systématiquement par ordre chronologique.

Légende :

Les éléments supprimés du PLUi approuvé le 12/12/2023	Texte noir barré surligné en jaune
Les évolutions apportées au PLUi dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi	Texte rose

MODIFICATION DU RÈGLEMENT LITTÉRAL

La modification du règlement écrit concerne les 57 communes de la Communauté d'agglomération.

RÈGLEMENT LITTÉRAL – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

MS_1

Objet : Champ d'application du règlement écrit : SPR

- Mentionner que l'application du règlement écrit s'applique sur les 57 communes de Guingamp-Paimpol Agglomération : **Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération. Toutefois les secteurs concernés par un Site Patrimonial Remarquable peuvent imposer des dispositions différentes sur avis motivé de l'architecte des bâtiments de France, lorsque les enjeux de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine le justifient.**
À Guingamp, les règles d'urbanisme sont définies par l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) approuvée par la délibération n°DEL20191012 de Guingamp-Paimpol Agglomération en date du 12 novembre 2019. Par délibération n°2014/25 du Conseil municipal de la Ville de Paimpol du 3 février 2014, l'AVAP de Paimpol a été approuvée. La zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) sur la commune de Pontrioux a été approuvée par la délibération du 18 décembre 1996.
- Justification : Conformité réglementaire.

MS_2

Objet : Champ d'application du règlement écrit : SCoT

- Rappeler qu'en sus des dispositions du PLUi, **les autorisations d'urbanisme doivent tenir compte des dispositions du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Guingamp approuvé le 8 juillet 2021 qui s'applique sur l'ensemble du territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération.**
- Justification : Conformité réglementaire.

MS_3

Objet : Portée respective à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols : loi Littoral

- La Loi Littoral est un pilier majeur de l'application du Code de l'urbanisme. Il paraît légitime de préciser que :
D'une part, **les dispositions relatives à l'aménagement et à la protection du littoral figurant aux articles L.121-1 et suivants, et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme dans leur rédaction à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sont applicables aux communes suivantes : Paimpol, Ploézal, Ploubazlanec, Plouézec, Plourivo et Quemper-Guézennec.**
D'autre part qu'en application de l'article L.121-20 du Code de l'urbanisme, les communes estuariennes ne sont pas soumises aux dispositions des articles L.121-16 à L.121-19 du Code de l'urbanisme. Les dispositions des articles L.121-13 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux espaces proches du rivage ne sont pas non plus applicables aux communes estuariennes. Les communes estuariennes sont : Ploézal et Quemper-Guezennec.
- Justification : Conformité réglementaire.

MS_4

Objet : Portée respective à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol et à la lotissement

- En application de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (...) : cela concerne uniquement le règlement.
- Réécriture du paragraphe suivant : **En application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.**
Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Justification : Clarification des règles en reprenant l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

MS_5

Objet : Portée respective à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols : ICPE et RSD

- Introduire un paragraphe relatif **aux dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) et le règlement sanitaire départemental (RSD), notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement, en application de l'article L.111-13 du Code rural.**
- Justification :
 - Rappeler l'importance des dispositions liées à cette réglementation.
 - Permettre via ce complément de données d'introduire l'article 10 figurant dans les dispositions générales relatifs aux constructions à proximité des bâtiments d'élevage.

MS_6

Objet : Unité foncière ou terrain

- Mentionner la notion d'unité foncière ou de terrain car elle constitue une base de référence pour l'étude des demandes d'autorisation. Ainsi, **les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'appliquent, non pas à la parcelle numérotée au cadastre, mais au « terrain du projet », appelé aussi « unité foncière », c'est-à-dire à l'ensemble des parcelles contigües appartenant au même propriétaire.**
- Justification : Clarification des règles.

MS_7

Objet : Saisie cartographique des données du règlement graphique

Cet article reste inchangé : la base de données de référence pour la saisie des informations géographiques des plans du règlement graphique sont les données ©MOS₂₀₁₈ basées sur les données ©DGFIP.

MS_8

Objet : Article 3 - Élément boisé protégé

- Préciser le champ d'application d'une déclaration préalable. Ainsi, tous travaux ayant pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme, **à l'exception des situations d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes, la sécurité du système électrique et de communication ou la sécurité en termes de transport.**
Ne sont pas concernés par la déclaration préalable :
 - Les travaux dans le cadre de situations d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes, la sécurité du système électrique et de communication ou la sécurité en termes de transport.
 - En application du Décret n°2024-295 du 29 mars 2024, les coupes et abattages dans les espaces boisés identifiés au titre des articles L.151-19 ou 23 sont dorénavant dispensés de déclaration préalable lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion (PSG), d'un règlement type de gestion (RTG) ou d'un code de bonnes pratiques sylvicoles (CBPS) ; en application du 3° du R.421-23-2 du Code de l'urbanisme.
 - Les travaux d'entretien courant et d'exploitation périodique (taille de formation, élagage, recépage, balivage, éclaircies), qui n'ont pas pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme.

MS_9**Objet : Article 4 – Zone humide**

- Reprendre intégralement la rédaction de l'article 4 relative aux zones humides de la façon suivante :
Les zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservées au même titre que les zones humides validées en Commission Locale de l'Eau (CLE) des SAGE(s). En complément, toute zone humide, telle que définie aux articles L.211-1 et R.211.108 du Code de l'environnement, qu'elle soit identifiée ou non au plan de zonage, est de fait protégée. La destruction, quelle que soit la superficie de la zone humide, est interdite sur l'ensemble du territoire. Toute occupation ou utilisation du sol (de façon temporaire ou permanente), ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, le fonctionnement et les caractéristiques d'une zone humide sont strictement interdits : construction, drainage, remblaiement, exhaussement, et affouillement, dépôts divers, mise en eau, imperméabilisation, en adéquation avec les dispositions du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire Bretagne et des SAGE(s) (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Les dispositions des SAGE(s) précisent les interdictions, exceptions et mesures compensatoires qui s'imposent. Le territoire est couvert par les SAGE(s) : Baie de Lannion, Argoat-Trégor-Goëlo, Blavet et Aulne.
- Justification :
 - Affirmer le caractère exceptionnel des dérogations à la destruction de zones humides.
 - Adapter le règlement écrit du PLUi aux règles des SAGE(S) locaux.

MS_10**Objet : Article 5 – Cours d'eau**

- Dans le cadre de la délivrance d'autorisation d'urbanisme, rectifier la règle concernant le recul de 35 mètres qui s'appliquent aux ~~bâtiments d'exploitation agricole~~.
Le recul est porté à 35 mètres des cours d'eau busés et non busés pour toute activité qui pourrait avoir un impact sur le cours d'eau soit au niveau de la qualité de l'eau (pollution), soit en lien avec les quantités d'eau déversées.
- Justification : Clarification des règles.

MS_11**Objet : Article 7 – Changement de destination**

- Rappeler les critères d'éligibilité au changement de destination d'un bâtiment classé en zone agricole et en zone naturelle dès lors que le bâtiment répond aux critères d'éligibilité fixés par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Guingamp approuvé le 8 juillet 2021 ; à savoir :
 - L'emprise au sol du bâti doit être au moins de 40 m² ;
 - Le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou de patrimoine culturel rural ;
 - Le bâtiment ne doit pas être en état de ruines (minima 3 murs porteurs) ;
 - Le bâtiment doit être situé à plus de 200 mètres d'un bâtiment d'élevage en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 2 ans.
- Justification : Conformité avec les orientations du SCoT du Pays de Guingamp.

MS_12**Objet : Article 10 - Proximité des bâtiments agricoles**

- Reprendre intégralement la rédaction de l'article 10 des dispositions générales du règlement écrit du PLUi de la façon suivante : L'article L.111-3 du Code rural dispose que « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces deniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'extensions de constructions existantes ».
Cet article prévoit un principe de réciprocité, lorsqu'une distance réglementaire est déjà imposée aux bâtiments agricoles par une autre réglementation. Ce principe s'applique uniquement aux nouvelles constructions ou changements de destination à usage non agricole, et non aux bâtiments agricoles eux-mêmes.
S'agissant précisément des distantes à respecter par les bâtiments agricoles vis-à-vis des constructions occupées par des tiers, celles-ci sont régies par d'autres textes, notamment la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), le règlement sanitaire départemental (RSD) et des arrêtés ministériels spécifiques en fonction de l'activité exercée (type d'élevage, volume, nature des installations...).
- Justification : Dans le PLUI approuvé en 2023, la rédaction était erronée.

MS_13**Objet : Article 12 – Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Prog**

- Rappeler que la densité renseignée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques est une densité minimale.
- Justification : Faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

MS_14**Objet : Article 14 – Linéaires commerciaux**

- Apporter la correction suivante : le changement de destination d'un commerce ou d'une activité de service est interdit aux niveaux précisés par l'indice (L₁ RdC = changement de destination interdit au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, L₂ RdC + 1 = changement de destination interdit au rez-de-chaussée et étages 1 et au-delà).
- Justification : Mettre en cohérence la rédaction du règlement écrit avec la légende figurant dans le règlement graphique du PLUi.

MS_15**Objet : Article 15 – Bande de cent mètres**

- Préciser qu'en application de l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, ou trait de côte.
- Justification : Conformité réglementaire.

MS_16**Objet : Article 16 – Espaces proches du rivage**

- Revoir la rédaction actuelle et la compléter de la façon suivante : L'article L.121-13 du Code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs, toute extension limitée de l'urbanisation doit être justifiée et motivée selon la configuration des lieux ou l'accueil d'activités économiques exigeants la proximité immédiate de l'eau. Tout projet de construction situé en zone urbaine et à urbaniser au sein des espaces proches du rivage ne doit pas étendre le périmètre bâti existant, ni en modifier les caractéristiques de manière significative, ni entraîner une extension de l'urbanisation. Les zones agricoles et naturelles localisées au sein des espaces proches du rivage admettent uniquement les extensions limitées des bâtiments dont la vocation est admise au sein de la zone.
De plus en zone agricole et naturelle, en application de l'article L.121-11 du Code de l'urbanisme, la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles est autorisée, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. Les communes estuariennes ne sont pas soumises à ces dispositions.
Les dispositions des articles L.121-13 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux espaces proches du rivage ne sont pas applicables aux communes estuariennes.
- Justification : Conformité réglementaire et clarification des règles.

MS_17**Objet : Article 17 – Affouillements et exhaussements**

- Préciser que les dispositions découlant de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme ne s'appliquent pas aux espaces concernés par la présence de zones humides identifiées au règlement graphique du PLUi.
- Justification : Conformité réglementaire et clarification des règles.

MS_18**Objet : Article 18 – Mixité sociale**

- Supprimer le terme « locatifs » et corriger la référence de l'article du Code de la construction et de l'habitation comme suit : (...) en cas de réalisation d'une opération d'aménagement comportant plus de 10 logements, 20% de logements locatifs sociaux, au titre de l'article L.303-2-5 du Code de la construction et de l'habitation, est exigé.
Ne pas mentionner « locatifs » permet d'une part de n'exclure aucune forme d'accession sociale et d'autre part de devoir justifier de la nature juridique du logement dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.
- Justification : Faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

MS_19**Objet : Article 19 – Implantation des constructions**

- Concernant la règle spécifique relative à l'implantation des attiques, il convient de retirer le terme « voisin » dans la phrase suivante : (...), le retrait d'un mètre de la façade n'est pas imposé, dès lors que l'attique s'accroche à un pignon voisin selon un principe d'accroche.
- S'agissant de la règle spécifique relative aux voies et aux emprises publiques, celle-ci s'applique également dans le cas de la construction d'annexes : (...), les changements de destination, les réfections, l'extension des constructions existantes ou la construction d'annexes peuvent être autorisées, si et seulement si, le recul existant n'est pas réduit.
- Justification : Faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

MS_20**Objet : Article 20 – Hauteur**

- Indiquer le mode de calcul de la hauteur en mettant l'accent sur le terrain naturel avant travaux, comme base de référence. Ainsi, la hauteur maximale des constructions est exprimée, par rapport à la ou les façade(s) dominante(s), en nombre de niveaux ou en mètres, mesurée sur le terrain naturel avant travaux.
- Laisser la possibilité au porteur de projet d'exprimer la hauteur maximale des constructions (...), par rapport à la ou les façade(s) dominante(s), en mètres.
- Justification : Faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

MS_21**Objet : Article 22 – Toiture**

- Rajouter le paragraphe suivant : Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire quand ils sont visibles depuis la voie publique doivent être intégrés au plan de la toiture ou en surépaisseur. Ils doivent être de teinte uniforme et patinée sur l'ensemble de leur surface. Ils devront faire l'objet d'un traitement harmonieux.
- Justification : Promouvoir les énergies renouvelables (et en parallèle porter une attention particulière à l'insertion du projet dans le paysage).

MS_22**Objet : Article 23 – Clôture**

- Hors espaces naturels remarquables, les dispositions figurant dans l'article 23 ne sont pas applicables. Ce point sera exposé dans la suite du rapport.
- Les modifications apportées sont les suivantes :
 - Il n'est pas obligatoire que les portillons et portails soient être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur qu'en choix de matériaux.
 - Ne sont plus interdits les enrochements.
 - Les plaques préfabriquées de béton lisse sont reformulées de la façon suivante : « plaques en béton préfabriquées ».
- Justification : Faciliter l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme et adapter les règles relatives aux clôtures aux évolutions sociétales.

MS_23**Objet : Article 24 – Energie et ressource**

- Revoir l'intégralité de la rédaction de l'article 24 comme suit : L'article L.171-4-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoit une proportion minimale de toiture à couvrir par dispositif de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, solaire thermique...) ou végétalisation, ou autre dispositif équivalent. Cette obligation s'applique aux bâtiments qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :
 - Les bâtiments d'une emprise au sol égale ou supérieure à 500 m².
 - Les bâtiments non résidentiels (commerciaux, industriels administratifs, bureaux, écoles, équipements sportifs, hôpitaux, parkings couverts...).
 - Les bâtiments neufs, les rénovations lourdes et les extensions des bâtiments existants.
 À titre dérogatoire, les dispositions précédentes peuvent être écartées sur avis motivé de l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme, lorsque leur mise en place sont de nature à aggraver un risque ou lorsque leur installation présente une difficulté technique ou financière insurmontable. Pour les ICPE, le Décret 2023-1208 du 18 décembre 2025 définit les cas où tout ou partie de l'obligation peut être écartée ou soumise à des conditions de mise en œuvre spécifiques pour les installations soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application du livre V du Code de l'environnement dès lors que les obligations sont incompatibles avec les caractéristiques de l'installation.
- Justification : Conformité réglementaire.

MS_24**Objet : Article 25 – Surface non-imperméabilisée**

- Détailler les types de surface en fonction du coefficient de valeur écologique à appliquer.

Types de surface	valeur écologique
Pleine terre / espace vert naturel (prairies, jardins, haies, arbres, zones de pleine terre favorables à la vie du sol)	1.0
Toiture végétalisée / dalle végétale avec terre épaisse (ex : 40-80 cm selon le cas)	0.8
Surfaces semi-ouvertes végétalisées (dalles ajourées, treillis sur pelouse, clôtures végétales, murs végétalisés, soutènements verts)	0.5
Surfaces semi-perméables, non végétalisées (gravier, sable, dallages joints, pavés drainants, etc., sans végétation)	0.3
Surfaces imperméables (béton, bitume, dallage ou enrobé sans végétation, murs ou planchers totalement étanches)	0

- Justification : Clarifier les règles et faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

MS_25

Objet : Article 26 – Véhicules motorisés

& Article 27 – Vélo

- Compléter la rédaction actuelle de façon à prendre en compte les dispositifs végétalisés. Ainsi, (...), les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés dans l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation, ou ouverts au public doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.
- Substituer l'article L.151.30 par l'article R.151-44 du Code de l'urbanisme de la façon suivante :
En application de l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement doit être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
L'article R.151-44 du Code de l'urbanisme énonce un principe général d'adaptation des obligations de stationnement aux besoins du projet et à proximité des capacités de stationnement dans le respect des objectifs de diminution des déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols.
- Faire un lien entre l'application de l'article L.111-19 du Code de l'urbanisme et celle de l'article L.752-1 du Code du commerce. Ainsi, en vertu de l'article L.111-19 du Code de l'urbanisme, l'aire de stationnement ne doit pas excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue par l'article L.752-1 du Code du commerce.
- Expliquer la règle s'appliquant au nombre de place de vélos à réaliser dans le cas d'un projet d'équipement d'intérêt collectif et services publics. Ainsi le paragraphe suivant est remanié de cette manière : Dès lors que le bâtiment a pour vocation d'accueillir plus de sept salariés simultanément, un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisés d'une superficie minimum correspondant équivalente à 15% de l'effectif maximum d'agents ou usagers du service, accueilli simultanément, doit être réalisé.
Exemple : Bâtiment de bureaux – effectif maximum simultanée de 48 salariés.
Calcul : 15% de 48 = 7.2. On arrondit à l'entier supérieur, soit 8 emplacements vélos doivent être prévus.
- Justification : Conformité réglementaire et faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

MS_26

Objet : Article 28 – Voies et accès

Cet article reste inchangé en attendant d'être modifié dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

MS 43**Objet : Article 32 – Assainissement**

- Reformuler et compléter le 2^{ème} paragraphe relatif à l'assainissement de la façon suivante : Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un système d'assainissement collectif (zonage d'assainissement en vigueur), le raccordement au système d'assainissement collectif est rendu obligatoire conformément au code de la santé publique et sous réserve des capacités hydrauliques et organiques du système d'assainissement. Par la notion de « desservis » il faut entendre, que le collecteur arrive au droit de l'unité foncière, c'est-à-dire sous la voie publique bordant cette dernière ou sous la voie d'accès privée ou avec servitude de passage, qui dessert celle-ci. Ainsi, dans le cas où la desserte est indirecte, le raccordement est rendu obligatoire dans le cadre de l'instauration effective d'une seule servitude en amont du dépôt des dossiers de demande d'urbanisme. Si plusieurs propriétaires sont d'accords pour autoriser le passage, alors le raccordement au réseau de collecte pourra être également autorisé dans la mesure où les servitudes sont réellement instaurées. Sont jugées raccordables sans difficultés matérielles ou excessives, les immeubles desservis par le réseau de collecte des eaux usées lorsque la limite de propriété de l'unité foncière est située à moins de 30 mètres linéaires du collecteur.
- Justification : Conformité réglementaire.

RÈGLEMENT LITTÉRAL – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

Se référer à la nomenclature des zonages et sous-zonages figurant en annexe.

MS 27**Objet : Destinations et sous-destinations**

- En zone U, la phrase suivante est supprimée : ~~À ce titre, en cas de conditions contradictoires, seules les conditions prévues dans les dispositions générales s'appliquent.~~
En zones A et N, les trois phrases suivantes sont supprimées :
~~Les conditions présentées ci après sont cumulatives avec les conditions prévues à l'article 13 des dispositions générales portant sur la protection des périmètres de centralité. À ce titre, en cas de conditions contradictoires, seules les conditions prévues dans les dispositions générales s'appliquent.~~
~~Les changements de destination, hors exploitations agricoles et forestières, ne peuvent être autorisés à moins de 200 mètres d'un bâtiment d'élevage.~~
~~Les extensions et annexes des bâtiments existants, hors exploitations agricoles et forestières, ne peuvent être autorisées à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage.~~
- Justification :
 - Eviter une éventuelle confusion entre l'application des dispositions générales et l'application des dispositions spécifiques du règlement écrit du PLUi.
 - Mise en cohérence avec l'article 10 des dispositions générales.

MS 28**Objet : Clôture sur une voie ou emprise ouverte au public**

- En zones Uha, Uhb, Uhc, Uhd, Uhf, Uhe, Uj, Ut, Uyp, Uyi, Uyk ainsi qu'en zones A, Ac, Al, An, As, At, Atl, Av, Ay, Ayl, N, Nc, Na, Ns, Nt, Ntl, Ny et Nyl ; il est désormais possible d'édifier un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie en partie haute jusqu'à **1,20 mètres** (au lieu de **0.50 mètres**, **0.60 mètres** ou **0.70 mètres**).
- Justification : Cette modification vise à faciliter l'instruction des déclarations préalables pour la pose de clôture.

MS 29 *Se référer au tableau des règles principales en zone urbaine figurant en annexe.*

Objet : Volumétrie et implantation des constructions

- En zones Uha et Uhb**, corriger le « deux » tiers par un tiers dans le cas suivant : « Par dérogation, des décrochés peuvent être autorisés, si et seulement si, la rupture du front bâti est inférieure à **un tiers** de la limite et qu'une continuité visuelle soit assurée par la mise en place d'un dispositif s'intégrant dans le tissu urbain.
- En zones Uha et Uhb**, dorénavant les constructions doivent s'implanter **à l'alignement ou** en recul minimum de 3 mètres. ~~Par dérogation, seules les constructions inférieures à 3,50 mètres de hauteur peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative dans les bandes d'implantation de second plan. Dans ce cas, les constructions doivent se limiter sur deux tiers de la limite séparative.~~
- En zone Uhc**, à titre dérogatoire, les constructions situées à plus de **20 mètres** ~~30 mètres~~ de la voie ou de l'emprise ouverte au public peuvent s'implanter librement. Par dérogation, seules les constructions inférieures à **un niveau** ~~3,50 mètres de hauteur~~ **en tout point** peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative ~~dans les bandes d'implantation de second plan~~. Dans ce cas, les constructions doivent se limiter sur deux tiers de la limite séparative.

- **En zone Uhd**, à titre dérogatoire, les constructions situées à plus de **15 mètres** de la voie ou de l'emprise ouverte au public peuvent s'implanter librement. Par ailleurs, les constructions doivent s'implanter en recul minimum de **3 mètres** ~~5 mètres~~. Par dérogation, seules les constructions inférieures à un niveau peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative ~~dans les bandes d'implantation de second plan~~. Dans ce cas, les constructions doivent se limiter sur deux tiers de la limite séparative.
Le paragraphe suivant est inséré : **Les projets d'ensemble peuvent prévoir des constructions situées jusqu'en limite(s) séparative(s), si et seulement si, l'implantation des futures constructions participent à un rythme de façade cohérent depuis la voie ou l'emprise ouverte au public.**
- **En zone Uhf**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou un recul ne pouvant être supérieur à **15 mètres** ~~10 mètres~~. Par dérogation, seules les constructions inférieures à un niveau de hauteur peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative ~~dans les bandes d'implantation de second plan~~. Par conséquent, le schéma doit être modifié en conséquence (**marge de recul de 0 à 15 mètres** ~~et non de 0 à 10 mètres~~).
- **En zone Uhe**, il est précisé que par dérogation, seules les constructions inférieures à **un niveau 3,50 mètres de hauteur** ~~en tout point~~ peuvent s'implanter librement en recul des limites séparatives.
- Justification : Faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et permettre la concrétisation de projets non réalisables actuellement au vu du règlement écrit PLUi (notamment dans le cas de petites parcelles étroites).

MS 30**Objet : Extensions et annexes en zones A et N**

- Préciser que la limite des 50 m² pour l'extension d'une habitation autorisée et celle des 40 m² pour l'annexe d'une habitation fait bien référence à **l'emprise au sol**.
- Justification : Eviter la confusion entre l'emprise au sol et la surface de plancher. Faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

MS 31**Objet : Equipements d'intérêt collectif et services publics en zones A et N**

- Autoriser dorénavant **les constructions et installations d'équipements collectifs et/ou services publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors (conditions cumulatives) :**
 - Qu'elles soient nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectifs (stations de pompage, antennes relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, voie ferrée...) qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux ;
 - Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière à proximité ou sur un terrain concerné ;
 - Qu'elles s'intègrent au paysage sans porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Justification : Nécessité de mettre fin à l'interdiction de construire et d'installer des équipements collectifs et/ou services publics sous réserve (...) en zones agricole et naturelle telle qu'elle figure actuellement dans le règlement écrit du PLUi ; compte-tenu de la réalité des faits (stations d'épuration...).

MS 32**Objet : Equipements d'intérêt collectif et services publics en zones Ae et Ne**

En lien avec la modification ci-dessus citée :

- Dans les communes littorales, **les constructions d'équipements d'intérêt collectif ou services publics relevant de la compétence eau et assainissement, sont autorisées sous réserve d'obtenir au préalable un arrêté ministériel de dérogation à la loi Littoral.**
- Justification : Cette disposition concerne deux stations d'épuration ; celle de Plouézec et celle de Paimpol – cette dernière faisant l'objet d'un projet d'extension. Il convient de les identifier sur le règlement graphique par un zonage spécifique de type Ae ou Ne.

MS 33**Objet : Dispositions relatives à la zone Agv**

- Interdire dans les aires d'accueil pour les gens du voyage (Agv), **les exploitations agricoles et forestières**. A contrario, autoriser la construction de **blocs communs et l'installation de fosses toutes eaux en sous destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilée hors commune littorale.**
- Instaurer un **taux de non imperméabilisation de 20 % de l'unité foncière.**

▪ Justification :

- D'une part, permettre la création de nouvelles aires d'accueil pour les gens du pays répondant aux objectifs du schéma départemental des Côtes-d'Armor.
- D'autre part, réaliser des aménagements durables respectueux de l'environnement.

MS_34

Objet : Dispositions relatives aux zones As et Ns

- Interdire les constructions du fait que les zonages As et Ns se définissent comme étant des espaces agricoles et naturels à vocation d'équipement non bâti.
- Justification : Mettre en cohérence le zonage avec les dispositions figurant dans le règlement écrit du PLUi.

MS_44

Objet : Dispositions relatives à la zone AI

- Rectifier le champ d'application de la diversification d'une activité agricole en précisant que pour les destinations « commerce et activités de service » et « Equipement d'intérêt collectif et services publics », hors la diversification d'une activité agricole est autorisée à condition qu'elle ne soit pas constitutive d'extension de l'urbanisation.
- Justification : Mettre en cohérence le règlement écrit du PLUi avec les dispositions de la loi Littoral.

MS_35

Objet : Dispositions relatives aux zones At, Atl, Nt et Ntl

- Instaurer un taux de non imperméabilisation de 70 % de l'unité foncière.
- Justification : Réaliser des aménagements durables respectueux de l'environnement.

MS_36 / MS_45

Objet : Dispositions relatives aux zones Ay, Ayl, Ny et Nyl ainsi qu'aux zones Ae, Agv, An, At, Atl, As, Na, Ne, Nf, Nm, Ns, Nt et Ntl

- Revoir le régime des interdictions des destinations et sous-destinations concernées de la façon suivante : sont interdits sauf dispositions prévues à l'article 2.
- Justification : Permettre l'application de l'article 2 qui relate les autorisations en matière d'aménagement n'induisant pas de nouvelles constructions.

MS_37

Objet : Dispositions relatives à la zone Nf

- Revoir le régime des autorisations et interdictions (exploitations forestières, logements...).
- Rappeler que : Conformément à l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme, la sous-destination « exploitation forestière » dans le zonage Nf permet les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (ex : plateforme de stockage de bois, hangar pour le matériel forestier...) selon l'article R.151-25 du Code de l'urbanisme ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, selon l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.
- Justification : Prise en compte des observations émises par les partenaires institutionnels dans le cadre du projet de modification de droit commun n°1 du PLUi.

MS_38

Objet : Clôture en espace naturel remarquable (Nr, ...)

- Modifier la nature des aménagements possibles en espace naturel remarquable de façon à permettre :
 - Les ganivelles ou clôtures girondines constituées de lattes de bois verticales reliées par un fil galvanisé, d'une hauteur entre 1 et 1,5 mètre ;
 - Les clôtures en cordes ou câbles tendus entre piquets bois (grillage à mouton...) ;
 - Les clôtures semi-naturelles constituées de branches liées ou tressées entre piquets, avec poteaux.

Et à interdire :

La hauteur des clôtures, hors haies végétalisées, est limitée à 1,80 mètres. En cas de mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, ...), la hauteur du mur ne peut dépasser 0,60 mètres.

Les clôtures, hors portail et leurs supports, peuvent être composées :

- D'un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques ;
- De haies végétales doublées éventuellement d'un grillage ;
- De murs utilisant des matériaux locaux (pierre, terre, ferronnerie, bois, ...).

- Justification : Dans un espace naturel remarquable, le choix du type de écosystèmes fragiles (faune, flore, sol) et limiter l'impact paysager. Conform

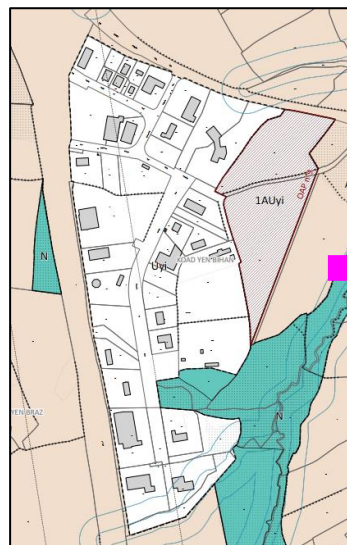
MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

MS_39

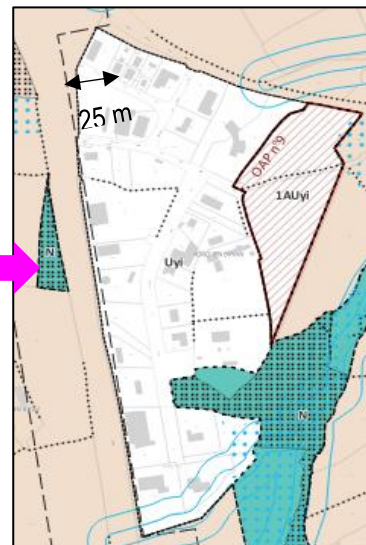
Objet : Prescription – Marge de recul – Commune de Bégard

- Intégrer le projet urbain de la Zone d'activités de Coat Yen Bian à Bégard dans les annexes du PLUi tel qu'il figurait dans le PLU de Bégard approuvé le 14 juin 2012 permettant de déroger à la Loi Barnier (article L.111-6 du Code de l'urbanisme). Cela se traduit par un réajustement de la marge de recul d'inconstructibilité de 25 mètres par rapport à la RD 767 sur le règlement graphique de la commune de Bégard.

PLUi en vigueur



PLUi modifié



- Justification : Cette évolution relève de l'erreur matérielle. L'étude de dérogation à la loi Barnier figurant au PLU communal a été réalisée dans le cadre de la révision du POS en vue d'assurer la compatibilité du document d'urbanisme avec les critères de qualité de la loi « entrées de ville » et de la circulaire du 13 mai 1996. L'objectif étant de réduire la marge de recul d'inconstructibilité de 100 mètres à 25 mètres le long de la RD 767, afin de permettre une urbanisation maîtrisée et cohérente avec les tissus bâtis existants, tout en préservant la qualité paysagère et les fonctionnalités environnementales du secteur. Lors de l'élaboration du PLUi, cette pièce n'a pas été intégrée.

MS_46

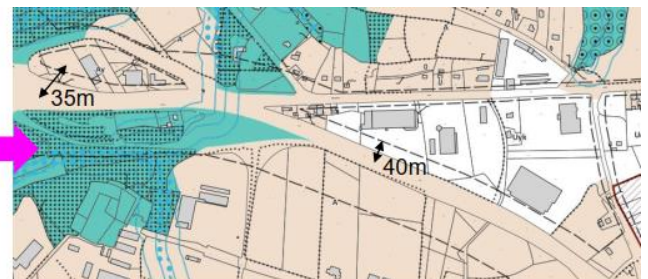
Objet : Prescription – Marge de recul – Commune de Plouisy

- Intégrer le projet urbain de la Zone d'activités de Kernilien à Plouisy tel qu'il figure dans le livre III permettant de déroger à la loi Barnier en annexe du PLUi. Cela se traduit par un réajustement de la marge de recul d'inconstructibilité abaissée à 35 mètres et à 40 mètres par rapport à la RN 12 sur le règlement graphique de la commune de Plouisy.

PLUi en vigueur



PLUi modifié



MISE À JOUR DES ANNEXES

MS_40

Objet : Actualisation des taux communal et départemental de la taxe d'aménagement

Document afférent : LIVRE II – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES – VOLUME 1 – 3. TAXE D'AMENAGEMENT.

- Depuis l'approbation du PLUi en décembre 2023, il convient de prendre en compte les délibérations des communes pour lesquelles le taux de la taxe d'aménagement a évolué (Pabu et Yvias).

Par ailleurs, il n'est plus nécessaire d'indiquer que : « De plein droit, la taxe d'aménagement sera applicable sur l'ensemble du territoire de l'agglomération au 1er janvier 2025 avec un taux minimal de 1%.

En outre, il convient de modifier le taux départemental liée à la taxe d'aménagement puisque celui-ci a augmenté en 2024 de 0.5 %, passant de 2 % à 2,5 %.

COMMUNE	TAUX INTERCOMMUNAL	TAUX COMMUNAL	TAUX DÉPARTEMENTAL
BEGARD	-	1%	2,5 % 2%
BELLE-ISLE-EN-TERRE	-	1%	2,5 % 2%
BOURBRIAC	-	1% (*)	2,5 % 2%
BRELIDY	-	1,5%	2,5 % 2%
BULAT-PESTIVIEN	-	1% (*)	2,5 % 2%
CALANHEL	-	1% (*)	2,5 % 2%
CALLAC	-	1% (*)	2,5 % 2%
CARNOET	-	1% (*)	2,5 % 2%
COADOUT	-	2%	2,5 % 2%
DUAULT	-	1%	2,5 % 2%
GRACES	-	1%	2,5 % 2%
GUINGAMP	-	5%	2,5 % 2%
GURUNHUEL	-	1% (*)	2,5 % 2%
KERFOT	-	1% (*)	2,5 % 2%
KERIEN	-	1% (*)	2,5 % 2%
KERMOROCH	-	0% (*)	2,5 % 2%
KERPERT	-	1% (*)	2,5 % 2%
LA CHAPELLE NEUVE	-	1% (*)	2,5 % 2%
LANDEBAERON	-	1% (*)	2,5 % 2%
LANLEFF	-	1%	2,5 % 2%
LANLOUP	-	1%	2,5 % 2%
LOC-ENVEL	-	1% (*)	2,5 % 2%
LOHUEC	-	1% (*)	2,5 % 2%
LOUARGAT	-	1,5%	2,5 % 2%
MAEL-PESTIVIEN	-	1% (*)	2,5 % 2%
MAGOAR	-	1% (*)	2,5 % 2%
MOUSTERU	-	1,5%	2,5 % 2%
PABU	-	0% 1% (*)	2,5 % 2%
PAIMPOL	-	2,5%	2,5 % 2%
PEDERNEC	-	1%	2,5 % 2%
PLEHEDEL	-	1%	2,5 % 2%
PLESIDY	-	2%	2,5 % 2%
PLOEZAL	-	1%	2,5 % 2%

COMMUNE	TAUX INTERCOMMUNAL	TAUX COMMUNAL	TAUX DÉPARTEMENTAL
PLOUBAZLANEC	-	2%	2,5 % 2%
PLOUEC-DU-TRIEUX	-	1,5%	2,5 % 2%
PLOUEZEC	-	2%	2,5 % 2%
PLOUGONVER	-	1,65%	2,5 % 2%
PLOUISY	-	1%	2,5 % 2%
PLOUMAGOAR	-	1%	2,5 % 2%
PLOURAC'H	-	1% (*)	2,5 % 2%
PLOURIVO	-	1%	2,5 % 2%
PLUSQUELLEC	-	1,52%	2,5 % 2%
PONT-MELVEZ	-	1% (*)	2,5 % 2%
PONTRIEUX	-	2%	2,5 % 2%
QUEMPEL-GUEZENNEC	-	2%	2,5 % 2%
RUNAN	-	1%	2,5 % 2%
SAINT-ADRIEN	-	1%	2,5 % 2%
SAINT-AGATHON	-	1%	2,5 % 2%
SAINT-CLET	-	1,5%	2,5 % 2%
SAINT-LAURENT	-	1,5%	2,5 % 2%
SAINT-NICODEME	-	1% (*)	2,5 % 2%
SAINT-SERVAIS	-	1,2%	2,5 % 2%
SENVEN-LE HART	-	1% (*)	2,5 % 2%
SQUIFFIEC	-	2%	2,5 % 2%
TREGLAMUS	-	1%	2,5 % 2%
TREGONNEAU	-	2%	2,5 % 2%
YVIAS	-	2,5 % 2%	2,5 % 2%

Tableau 8 - Liste des taux des communes

- Les délibérations insérées et classées par ordre alphabétique dans l'actuelle annexe du PLUi sont retirées et remplacées par un tableau synthétique listant pour chaque délibération : la date du Conseil municipal et le cas échéant le numéro de la délibération.

COMMUNE	NUMERO DELIBERATION	DATE CONSEIL MUNICIPAL
BEGARD	N°2024/52	12/04/2024
BELLE-ISLE-EN-TERRE	N°2017-11-060	23/11/2017
BOURBRIAC	-	
BRELIDY		14/11/2011
BULAT-PESTIVIEN	-	
CALANHEL	N°1309202404-DE	13/11/2024
CALLAC	-	
CARNOET	-	
COADOUT	N°35/2011	27/10/2011
DUAULT		17/11/2011
GRACES	N°20231215-D1052023-DE	15/12/2023
GUINGAMP		15/11/2011
GURUNHUEL	-	
KERFOT	-	

COMMUNE	NUMERO DELIBERATION	DATE CONSEIL
KERIEN	-	
KERMOROCH	N°20250206- D25_06_02_0010-DE	06/02/2025
KERPERS	-	
LA CHAPELLE NEUVE	-	
LANDEBAERON	-	
LANLEFF	-	
LANLOUP		15/10/2018
LOC-ENVEL	-	
LOHUEC	-	
LOUARGAT	N°20211125-70_11_21-DE	25/11/2021
MAEL-PESTIVIEN	-	
MAGOAR	-	
MOUSTERU		30/10/2020
PABU		22/10/2018
PAIMPOL	N°20201109-2020_118_DE	09/11/2020
PEDERNEC		27/11/2014
PLEHEDEL		28/11/2011
PLESIDY		09/03/2023
PLOEZAL		29/11/2011
PLOUBAZLANEC		19/11/2014
PLOUEC-DU-TRIEUX		28/11/2014
PLOUEZEC		15/11/2021
PLOUGONVER		23/10/2014
PLOUISY	N°2014/097	21/11/2014
PLOUMAGOAR		24/11/2014
PLOURAC'H	-	
PLOURIVO	N°20240603-DLB2024_062-DE	03/06/2024
PLUSQUELLEC	-	
PONT-MELVEZ	-	
PONTRIEUX		24/11/2014
QUEMPEL- GUEZENNEC		09/09/2014
RUNAN		25/10/2011
SAINT-ADRIEN		29/09/2022
SAINT-AGATHON		05/11/2014
SAINT-CLET		26/11/2014
SAINT-LAURENT		15/10/2018
SAINT-NICODEME	-	
SAINT-SERVAIS	N°2011-11-01	24/11/2011
SENVEN-LE HART	-	
SQUIFFIEC		03/11/2014
TREGLAMUS	-	
TREGONNEAU		09/04/2021
YVIAS	N°20241011-20240605-DE	07/10/2024

Tableau 9 - Liste des délibérations – Taux d'aménagement

■ Justification :

- Mettre en cohérence le PLUi avec la fiscalité notamment lors de la convocation des comités d'urbanisme d'information (CUa).
- Réduire le nombre de pages figurant dans l'annexe (pages 106 à 118).

MS_41

Objet : Actualisation de la liste des communes soumises au régime de déclaration préalable du permis de démolir pour les travaux de démolition

Document afférent : LIVRE II – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES – VOLUME 1 – 4. AUTORISATION D'URBANISME

- Remplacer le régime de la déclaration préalable par le régime du permis de démolir.
- Depuis l'approbation du PLUi en décembre 2023, il convient de prendre en compte les délibérations des communes instituant le régime du permis de démolir (Bréldy, Calanhuel, Lanleff, Ploubazlanec et Yvias).
- Les délibérations insérées et classées par ordre alphabétique dans l'actuelle annexe du PLUi sont retirées et remplacées par un tableau synthétique listant pour chaque délibération : la date du Conseil municipal et le cas échéant le numéro de la délibération.

COMMUNE	NUMERO DELIBERATION	DATE CONSEIL MUNICIPAL
BEGARD	N°2024/51	12/04/2024
BELLE-ISLE-EN-TERRE	N°2016-12-064	01/12/2016
BOURBRIAC	-	
BRELIDY	N°20240912-0506092024-DE	06/09/2024
BULAT-PESTIVIEN	-	
CALANHEL	N°1309202404-DE	13/09/2024
CALLAC	-	
CARNOET	-	
COADOUT	N°29/2011	21/06/2011
DUAULT	-	
GRACES		11/07/2011
GUINGAMP		24/02/2014
GURUNHUEL	N°05-05-2011	19/07/2011
KERFOT		06/07/2016
KERIEN	-	
KERMOROCH	-	
KERPERT	-	
LA CHAPELLE NEUVE	-	
LANDEBAERON	-	
LANLEFF	N°20240229-2023_03-DE	22/02/2024
LANLOUP	-	
LOC-ENVEL	-	
LOHUEC	-	
LOUARGAT		16/07/2013
MAEL-PESTIVIEN	-	
MAGOAR	-	
MOUSTERU		12/07/2011
PABU		18/07/2011
PAIMPOL	N°2013/093	27/05/2013
PEDERNEC		23/09/2011
PLEHEDEL	-	

COMMUNE	NUMERO DELIBERATION	DATE CONSEIL
PLESIDY	-	
PLOEZAL	-	
PLOUBAZLANEC	-	04/07/2025
PLOUEC-DU-TRIEUX	-	
PLOUEZEC	-	
PLOUGONVER	-	
PLOUISY	-	
PLOUMAGOAR	-	08/07/2011
PLOURAC'H	-	
PLOURIVO	N°20240404- DELIB2024_048-DE	04/04/2024
PLUSQUELLEC	-	
PONT-MELVEZ	-	
PONTRIEUX	-	
QUEMPER-GUEZENNEC	-	
RUNAN	-	16/04/2015
SAINT-ADRIEN	-	
SAINT-AGATHON	-	
SAINT-CLET	-	
SAINT-LAURENT	-	
SAINT-NICODEME	-	
SAINT-SERVAIS	-	
SENVEN-LE HART	-	
SQUIFFIEC	-	
TREGLAMUS	-	
TREGONNEAU	-	
YVIAS	N°20200708-DE	10/09/2020

Tableau 10 - Liste des délibérations – Permis de démolir

■ Justification :

- Actualiser la liste des communes concernées par le régime du permis de démolir dont les enjeux en matière de préservation du patrimoine peuvent être significatifs hors périmètre de protection du patrimoine (ABF).
- Réduire le nombre de pages figurant dans l'annexe (pages 106 à 118).

MS_42

Objet : Intégration de l'étude urbaine sur le secteur de Coat Yen Bian en vue de déroger à la Loi Barnier

Document afférent : LIVRE III – DEROGATION LOI BARNIER

- Intégrer le projet urbain de la Zone d'activités de Coat Yen Bian à Bégard dans les annexes du PLUi tel qu'il figurait dans le PLU de Bégard approuvé le 14 juin 2012 permettant de déroger à la Loi Barnier (article L.111-6 du Code de l'urbanisme).

L'étude de dérogation à la loi Barnier figurant au PLU de la commune de Bégard comporte une analyse du projet urbain appréciée selon des critères de qualité (nuisances, sécurité, qualité architecturale, qualité de l'urbanisme et des paysages). Cette étude permet de justifier que l'abaissement de la marge d'inconstructibilité à 25 mètres n'a pas d'incidence notable sur l'environnement. Par ailleurs, elle introduit notamment des mesures compensatoires à développer le long des grands axes en vue d'intégrer au mieux les futures constructions et leurs abords immédiats (plantations d'arbres de haut jet, maintien du maillage bocager existant).

Carte des contraintes



- 21

ANNEXES

REGLEMENT LITTERAL – NOMENCLATURE DES ZONAGES ET SOUS-ZONAGES

Zone urbaine dite “zone U”

Uh	Espace urbanisé à vocation résidentielle : Uha (tissu ancien), Uhb (centre-bourg), Uhc (pavillonnaire pré-1990), Uhd (pavillonnaire récent), Uhe (collectif), Uhf (traditionnel)
Ue	Espace urbanisé à vocation d'équipement
Ut	Espace urbanisé à vocation touristique
Uj	Espace urbanisé à vocation commerciale
Uy	Espace urbanisé à vocation économique : Uyp (de proximité), Uyi (intermédiaire), Uyk (majeure)

Zone agricole dite “zone A”

A	Zone agricole
Ac	Espace agricole à vocation d'extraction de matériaux ou de production d'énergie
Ae	Espace agricole à vocation d'équipement
Agv	Espace agricole à vocation d'accueil des gens du voyage
Al	Espace agricole proche du littoral
An	Espace agricole à fort enjeux environnementaux
As	Espace agricole à vocation d'équipement non bâti
At	Espace agricole à vocation touristique
Atl	Espace agricole à vocation touristique proche du littoral
Av	Espace agricole à vocation d'accueil de visiteurs
Ay	Espace agricole à vocation économique
Ayl	Espace agricole à vocation économique proche du littoral

Zone naturelle dite “zone N”

N	Espace naturel
Na	Espace naturel à fort enjeux environnementaux
Nc	Espace naturel à vocation d'extraction de matériaux ou de production d'énergie
Ne	Espace naturel à vocation d'équipement
Nf	Espace naturel lié à la gestion forestière
Nl	Espace naturel proche du littoral
Nm	Espace naturel maritime
Nmr	Espace naturel maritime remarquable au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme
Nr	Espace naturel remarquable au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme
Nre	Espace naturel remarquable à vocation d'équipement nécessitant la proximité immédiate de la mer
Nrs	Espace naturel remarquable à vocation d'équipement non bâti nécessitant la proximité immédiate de la mer
Nrt	Espace naturel remarquable à vocation touristique
Ns	Espace naturel à vocation d'équipement non bâti
Nt	Espace naturel à vocation touristique
Ntl	Espace naturel à vocation touristique proche du littoral
Ny	Espace naturel à vocation économique
Nyl	Espace naturel à vocation économique proche du littoral

REGLES PRINCIPALES EN ZONE URBAINE						
Zonage	Typologie	Hauteur des constructions	Implantation - Voie publique	Implantation - Limite séparative	Clôture - Voie publique	Clôture - Limite séparative
Uha	Centre-ville	Aucune disposition.	Alignement ou entre 0 et 3 mètres Dérogation : Au-delà de 15 mètres (libre) + Annexes.	Alignement ou en recul minimum de 3 mètres	Limitée à 1,80 mètres - Mur limité à 1,20 mètres.	Limitée à 2,10 mètres.
Uhb	Centre-bourg	Maximum 2 niveaux.	Alignement ou entre 0 et 3 mètres Dérogation : Au-delà de 15 mètres (libre) + Annexes.	Alignement ou en recul minimum de 3 mètres.	Limitée à 1,80 mètres - Mur limité à 1,20 mètres.	Limitée à 2,10 mètres.
Uhc	Néo-breton	Maximum 3 niveaux.	Entre 5 et 10 mètres Dérogation : Au-delà de 20 mètres (libre) + Annexes.	En recul de 3 mètres.	Limitée à 1,50 mètres - Mur limité à 1,20 mètres.	Limitée à 2,10 mètres.
Uhd	Pavillonnaire	Maximum 3 niveaux.	Entre 5 et 10 mètres Dérogation : Au-delà de 15 mètres (libre) + Annexes.	En recul de 3 mètres.	Limitée à 1,80 mètres - Mur limité à 1,20 mètres.	Limitée à 2,10 mètres.
Uhe	Grand collectif	Maximum 6 niveaux.	Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur.	Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur. Dérogation : Constructions existantes sans réduire le recul.	Limitée à 1,50 mètres - Mur limité à 1,20 mètres.	20%
Uhf	Corps de ferme	Maximum 2 niveaux.	Alignement ou entre 0 et 10 mètres Dérogation : Au-delà de 15 mètres (libre) + Annexes.	En recul de 3 mètres.	Limitée à 1,80 mètres - Mur limité à 1,20 mètres.	Limitée à 2,10 mètres.
Ue	Equipement	Maximum 15 mètres. Dérogation Stade Roudourou : 25 mètres.	Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur.	Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur. Dérogation : Constructions existantes sans réduire le recul.	Limitée à 1,80 mètres - Mur limité à 1,20 mètres.	30%
Ut	Tourisme	Dispositions générales.			Limitée à 1,80 mètres - Mur limité à 1,20 mètres.	70%
Uj	Espace commercial	Maximum 12 mètres.	Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur.	Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur. Dérogation : Constructions existantes sans réduire le recul.	Limitée à 2,10 mètres - Mur limité à 1,20 mètres.	
Uyp	Zone artisanale	Maximum 12 mètres.	Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur.	Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur. Dérogation : Constructions existantes sans réduire le recul.	Limitée à 2,10 mètres - Mur limité à 1,20 mètres.	30%
Uyi	Zone intermédiaire	Maximum 15 mètres.	Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur.	Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur. Dérogation : Constructions existantes sans réduire le recul.	Limitée à 2,10 mètres - Mur limité à 1,20 mètres.	
Uyk	Zone industrielle	Maximum 20 mètres.	Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur.	Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur. Dérogation : Constructions existantes sans réduire le recul.	Limitée à 2,10 mètres - Mur limité à 1,20 mètres.	

Envoyé en préfecture le 11/03/2026
Reçu en préfecture le 11/03/2026
Publié le
ID : 022-200067981-20260303-DEL202603_069-DE