

Urbanisme	Révision allégée n°1 du PLUi Prescription de la révision et définition des objets poursuivis et des modalités de concertation	Rapport

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Guingamp-Paimpol Agglomération a été approuvé par le Conseil d'Agglomération en date du 12 décembre 2023. Depuis son approbation, des évolutions ont été demandées et de nouveaux projets ont émergé, rendant nécessaire une adaptation du document. Une première évolution du PLUi à travers une procédure de modification simplifiée du PLUi a été engagée par arrêté du Président du 13 octobre 2025 dont l'approbation sera soumise au Conseil d'Agglomération lors de la séance du 3 mars 2026.

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-34 du Code de l'urbanisme, il est procédé à une révision du PLUi lorsqu'il est décidé :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les évolutions ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PLUi. Les orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) demeureront inchangées.

Objectifs poursuivis par la procédure de révision n°1 du PLUi

La révision allégée n°1 du PLUi envisagée poursuit notamment les objectifs suivants :

- Conforter l'attractivité du territoire en faisant face au défi de sobriété foncière grâce à une forme d'habitat plus dense et diversifiée ;
- Favoriser le développement de secteurs stratégiques dans le respect des ressources naturelles et de la biodiversité ;
- Renforcer l'intégration des corridors écologiques dans les projets d'aménagement ;
- Faciliter la production d'énergies renouvelables ;
- Garantir le maintien et le développement des activités commerciales et artisanales dans les centralités ;
- Optimiser l'utilisation du foncier dans les zones d'activités économiques ;
- Améliorer la lisibilité du document pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et l'appropriation du document par les administrés ;
- Corriger des erreurs matérielles.

Cette procédure a pour objectif de modifier les pièces du PLUi en portant notamment sur les points suivants :

- Actualiser le **rapport de présentation**, notamment les objectifs en termes de consommation foncière ;
- Revoir les dispositions du **règlement écrit**, notamment :
 - les règles relatives aux changements de destination des bâtiments au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ;
 - les règles relatives à l'implantation des constructions ;
 - les règles relatives à la hauteur ;
 - les règles liées au stationnement ;
 - les règles relatives aux voies et accès ;
 - la nomenclature des zonages et des sous-zonages spécifiques, notamment Nrt (Espace naturel remarquable à vocation touristique), 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).
- Prendre en compte le document-cadre de novembre 2025 pour les Côtes d'Armor pour les **installations photovoltaïques** sur les terrains agricoles, naturels ou forestiers ;
- Mettre à jour le **glossaire** et le déplacer à la suite du règlement écrit ;
- Actualiser les **prescriptions du règlement graphique** et notamment :
 - l'inventaire des changements de destination des bâtiments au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ;
 - l'inventaire du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
 - les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme ;
 - les linéaires commerciaux protégés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme ;
 - les marges de recul (secteurs concernés par la dérogation à la loi Barnier, liaisons d'intérêt départemental) ;
 - l'inventaire des zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
 - l'inventaire des cours d'eau au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
 - l'inventaire du linéaire bocager au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Faire évoluer les **zonages et les sous-zonages du règlement graphique**, notamment :
 - **Ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser (2AU)** suivantes :

COMMUNE	OAP	LOCALISATION
BRELIDY	Secteur 2 - OAP	Rue de la Mairie
GUINGAMP	Secteur 1 - OAP	Gare de Guingamp
PLÉHÉDEL	Secteur 4 - OAP	Kermarquer
PLOURIVO	Secteur 3 - OAP	Chemin Louis Armez
SQUIFFIEC	Secteur 3 - OAP	Rue de la Vallée
TREGONNEAU	Secteur 2 - OAP	Rue des Ecoles
YVIAS	Secteur 3 - OAP	La Petite Tournée

- Classer en zone constructible certaines parcelles actuellement classées en zone agricole et naturelle, et inversement déclasser certaines parcelles actuellement classées en zone constructible ;
- Classer, au sein des espaces agricoles et naturels, certains sites dans des sous-zonages spécifiques à vocations d'équipement, économique et touristique (Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées ...) ;
- Déclasser certaines parcelles actuellement classées en zones agricole et naturelle à forts enjeux environnementaux (An, Na...) ;
- Revoir la délimitation des espaces naturels remarquables dans certains secteurs de communes littorales et estuariennes ;

- Modifier les périmètres de certaines OAP sectorielles ;
- Modifier la représentation graphique des zonages et sous-zonages à partir de la nomenclature préalablement définie.
- Modifier le **cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation**, notamment avec :
 - La création d'une OAP thématique « Trame Verte et bleue » ;
 - L'évolution d'OAP sectorielles actuellement classées en zones urbaine et à urbaniser.
- Mettre à jour, le cas échéant, certaines **annexes** du PLUi.

Le PLUi vise à soutenir les projets communaux et intercommunaux, renforcer leur mise en œuvre dans un contexte marqué par les enjeux de sobriété foncière. La révision n°1 du PLUi prendra en compte les spécificités des communes et contribuera à améliorer l'appropriation du document par l'ensemble des acteurs du territoire.

Cette procédure a pour objet d'adapter le document d'urbanisme aux besoins identifiés tout en garantissant la cohérence avec les orientations du SCoT du Pays de Guingamp ainsi que du SRADDET et les objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Concertation préalable

Conformément à l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme, la prescription de la révision du PLUi doit préciser les objectifs poursuivis et les modalités de concertation conformément à l'article L.103-3 du même code.

- Objectifs poursuivis

Les modalités de cette concertation visent à assurer que le public puisse s'informer sur le contenu de la procédure et contribuer de manière adaptée à l'ampleur et à son objet.

La concertation vise à :

- Communiquer et sensibiliser les acteurs du territoire tout au long de la procédure ;
- Permettre à la population de formuler des remarques sur les évolutions envisagées ;
- Partager les orientations avec les partenaires et acteurs du territoire.

- Modalités de la concertation proposées

La concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à l'élaboration du projet de révision et jusqu'à l'arrêt du projet, avant la notification aux personnes publiques associées.

Les modalités d'organisation de la concertation se déploient de la manière suivante :

- Pour s'informer et consulter :

Une information régulière du public sera assurée par divers supports, afin de communiquer sur l'état d'avancement de la procédure par :

- L'organisation d'une réunion publique ;
- Un affichage au siège de l'Agglomération à Guingamp, dans les mairies des 5 autres pôles de l'Agglomération : Bégard, Bourbriac, Callac, Paimpol et Pontrieux ;
- La mise à disposition du public d'un dossier de présentation et d'information précisant les objectifs poursuivis par la révision du PLUi au siège de l'Agglomération, dans les mairies des 5 autres pôles de l'Agglomération ;
- La publication du dossier de révision n°1 du PLUi et des prochaines étapes sur le site internet de Guingamp-Paimpol Agglomération : <https://www.guingamp-paimpol-agglo.bzh/> (rubrique PLUi) ;
- Des compléments apportés au dossier de concertation au cours de la procédure (panneaux d'exposition).

- Pour participer et contribuer :

- Possibilité d'envoyer des observations par courrier au siège de la Communauté d'Agglomération ou par courriel à l'adresse suivante : plui@guingamp-paimpol.bzh
- Mise à disposition de registres papier disponibles sur les lieux de consultation : au siège de l'Agglomération, dans les mairies des 5 autres pôles de l'Agglomération au cours de la procédure ;
- Mise à disposition d'un registre numérique au cours de la procédure.

Ces modalités pourront être complétées au fil de la procédure si nécessaire.

Les observations émises par le public permettront d'enrichir le dossier.

Suite à cette période de consultation, le Conseil d'Agglomération délibérera afin de tirer le bilan de la concertation conformément à l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme.

Il est proposé au Conseil d'Agglomération de prescrire la révision allégée du PLUi, de définir les objectifs poursuivis par cette procédure et d'approuver les modalités de concertation associées, afin de garantir la mise en œuvre du projet dans un cadre réglementaire sécurisé.