

Modification n°1 du PLUi

***Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyk
pour l'extension de la zone d'activités
économiques de Kérizac à Plouisy***

Dossier de concertation préalable

***Concertation préalable ouverte du 21
juillet au 30 novembre 2026***

Pièces du dossier

Pièces administratives

- Délibération n°DEL2026-03-071 relative à la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyk
- Arrêté n° ARR2026-06-121 prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
- Délibération n°DEL2026-07-40 relative à la prescription de la réalisation d'une évaluation environnementale et à la définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation

Présentation de la procédure

- Panneau d'information n°1 sur l'objet de la procédure, son déroulement et la concertation préalable
- Note de présentation exposant le déroulement de la concertation préalable
- Localisation du site concerné par la procédure

Dossier de modification n°1

- Projet de dossier diffusé au cours du mois d'octobre (élaboration en cours)

Pièces administratives

Département des Côtes d'Armor
GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION**SEANCE DU MARDI 03 MARS 2026**

L'an deux mille vingt-six, le mardi 03 mars 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

ALLARD Ronan (*suppléant*) ; AUBRY Gwénaëlle (*suppléante*) ; BILLAUX Béatrice ; BOÉTÉ Cécile ; BOUILLENNEC Rachel ; BURLOT Gilbert ; CADUDAL Véronique ; CALLONNEC Claude ; CARADEC-BOCHER Stéphanie ; CHARLES Olivier ; CHEVALIER Hervé ; CLEC'H Vincent ; CONNAN Guy ; CONNAN Josette ; CORBEL Samuel (*suppléant*) ; DUMAIL Michel ; ÉCHEVEST Yannick ; GAREL Pierre-Marie ; GIUNTINI Jean-Pierre ; GOUDALLIER Benoît ; HERVÉ Gildas ; JOBIC Cyril ; 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 Philippe ; LE GOFF Yannick ; LE HOUÉROU Annie ; 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 ; LE VAILLANT Gilbert ; LEYOUR Pascal ; LINTANF Joseph ; LOZAC'H Claude ; MOURET Patricia ; NAUDIN Christian ; PAGNY Gilles ; PARISCOAT Dominique ; PIRIOU Claude ; PONTIS Florence ; PRIGENT Christian ; PRIGENT Marie-Yannick ; PUILLANDRE Elisabeth ; RANNOU Hervé ; RASLE-ROCHE Morgan ; RIOU Philippe ; ROLLAND Paul ; SALOMON Claude ; SAMSON-RAOUL Caroline ; SCOLAN Marie-Thérèse ; TALOC Bruno ; TERTRAIS Isabelle (*suppléante*) ; VIBERT Richard.

Conseillers d'agglomération - pouvoirs

BOULANGER Servane à DUMAIL Michel ; CHAPPÉ Fanny à RASLE-ROCHE Morgan ; DOYEN Virginie à LE MEAUX Vincent ; GOUAULT Jacky à CLEC'H Vincent ; GUILLOU Rémy à LE SAOUT Aurélie ; KERAMBRUN-LE TALLEC Agathe à VIBERT Richard ; LE JANNE Claudie à LE BLEVENNEC Gilbert ; SALLIOU Pierre à PONTIS Florence ; ZIEGLER Evelynne à LE GOFF Philippe.

Conseillers d'agglomération absents et excusés

BEGUIN Jean-Claude ; BOUCHER Gaëlle ; BREZELLE Marcel ; DUPONT Frédéric ; GRAEBER Sophie ; GUILLOU Claudine ; INDERBITZIN Laure-Line ; LARVOR Yannick ; LE FLOC'H Éric ; PRIGENT Jean-Yvon ; QUENET Michel ; VAROQUIER Lydie.

Nombre de conseillers en exercice : 88 Titulaires - 43 suppléants

Présents	67
Procurations	09
Votants	76
Absents	12

DEL2026-03-071

**JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUyk -
ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE KÉRIZAC-EST - COMMUNE DE PLOUISY**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-31 à L.153-44 ;
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 le projet d'ouverture à l'urbanisation portera sur :

COMMUNE	SECTEUR	ZONAGE	OAP	PARCELLES	SUPERFICIE
PLOUISY	KÉRIZAC EST	2AUyk	OAP n°7	D1055, E0063, E0064, E0095, E1783, E1786, E1800, E1801, E1802, E1941, E1943, ZA0011, ZA0012, ZA0018, ZA0019	10,33 ha

Considérant que le secteur 7 inscrit dans le cahier des OAP, classé en zone 2AUyk, situé sur la zone d'activités de Kérizac à Plouisy est annexé au projet d'ouverture à l'urbanisation ;

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

- Approuve la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyk « Kérizac-est » mentionnée dans le rapport de présentation ;
- Autorise le Président ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier ;
- Précise que la délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet de mesures de publicité prévues au code de l'urbanisme : affichage pendant un mois au siège de Guingamp-Paimpol Agglomération et dans la commune de Plouisy.

Fait et délibéré, les lieu, jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,

Le Président,
Vincent LE MEAUX



Le Secrétaire de séance,
Christian PRIGENT



Urbanisme et droit des sols	Justification de l’ouverture à l’urbanisation de la zone 2AUyk – Zone d’activités économiques de Kerizac-Est – Commune de Plouisy	7.0
	Rapporteur : Elisabeth PUILLANDRE	
Ambition n°1 - Être créatif et productif : Agir pour une terre créative et productrice de valeurs ajoutées		
Engagement 1.3 - Être acteur de l'économie locale		
Objectif 1.3.1 - Accompagner la création et la reprise d’entreprise		

RAPPORT DE PRESENTATION

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Guingamp-Paimpol Agglomération a été approuvé le 12 décembre 2023. Une première évolution du PLUi, à travers une procédure de modification simplifiée, a été engagée le 13 octobre 2025 dont l'approbation sera proposée au Conseil d'Agglomération du 03 mars 2026. Des évolutions ont été identifiées rendant nécessaire une nouvelle adaptation du document à travers une procédure de révision allégée du PLUi qui doit être prescrite au Conseil d'Agglomération du 03 mars 2026.

Pour répondre aux enjeux économiques du territoire et, notamment, inscrire Guingamp-Paimpol Agglomération dans la démarche « Territoires d'Industrie », il convient de :

- permettre l'extension de la zone d'activités économiques de Kérizac-Est, sur la commune de Plouisy ;
- d'ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser à moyen terme (2AUyk) lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

Dans le cadre de cette procédure, il sera proposé d'inscrire le secteur de la commune de Plouisy, nommé « Kérizac Est ».

COMMUNE	SECTEUR	ZONAGE	OAP	PARCELLES	SUPERFICIE
PLOUISY	KÉRIZAC EST	2AUyk	OAP n°7	D1055, E0063, E0064, E0095, E1783, E1786, E1800, E1801, E1802, E1941, E1943, ZA0011, ZA0012, ZA0018, ZA0019	10,33 ha

Cette procédure est tenue de respecter les dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, lequel indique 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.* ».

Porter à connaissance :

L'urbanisation du secteur de Kérizac Est, et spécifiquement l'accueil d'activités économiques, demeure soumise à la réalisation d'études de faisabilité techniques, réglementaires et économiques, afin d'assurer la prise en compte des impératifs de préservation du patrimoine naturel et, en particulier, de gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau.

Une vigilance particulière devra être accordée à :

- la présence de zones humides,

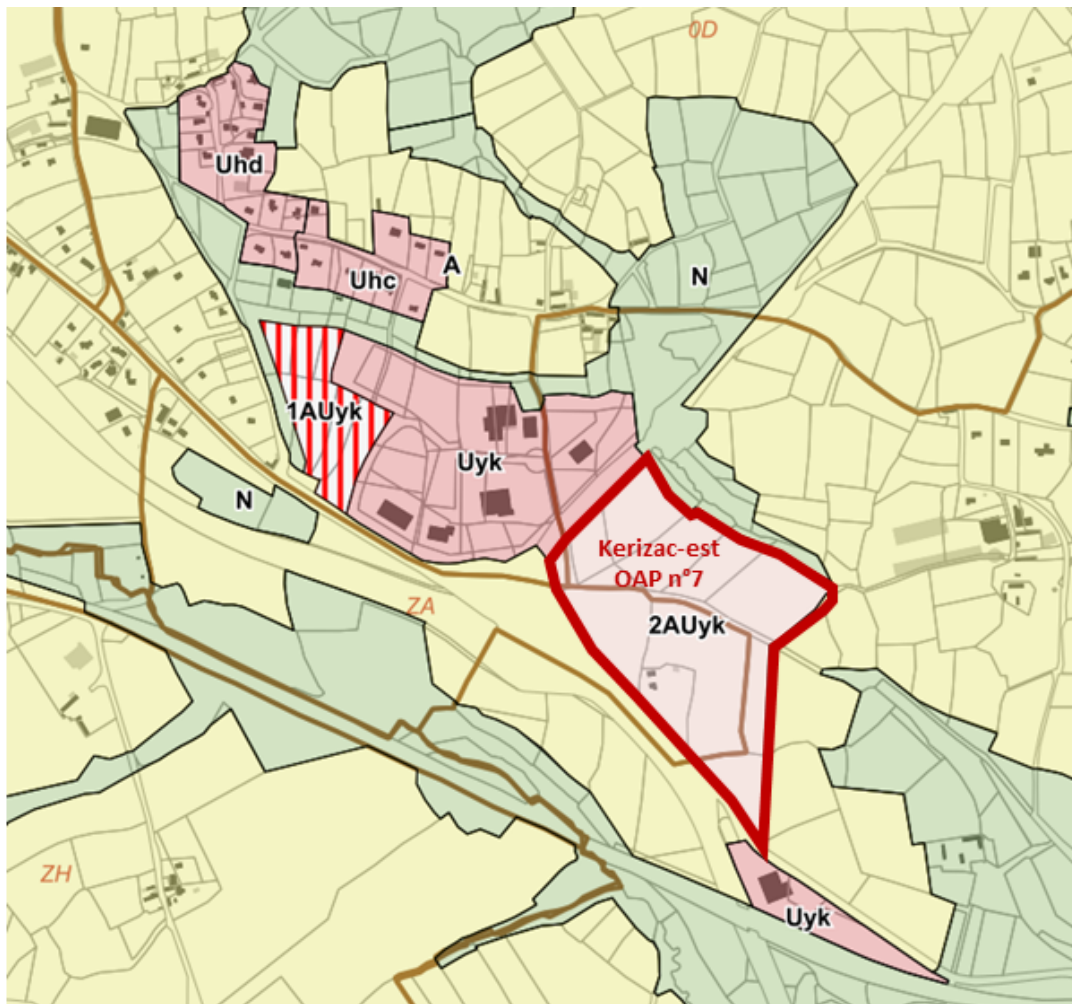
- la recherche d'une infiltration maximale des eaux de pluie et de ruissellement à la parcelle ou à l'échelle de l'opération, afin de ne pas altérer la qualité du cours d'eau et de ne pas aggraver les risques d'inondations en aval,
- la préservation du patrimoine faunistique et floristique local, ainsi que les éléments de bocage et le cours d'eau, a minima dans le respect des dispositions de l'OAP de ce secteur,
- la capacité d'alimentation en eau potable dans une approche globale,
- les solutions d'épuration pour le traitement des eaux usées.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyk
Zone d'activités économiques de Kérizac-Est – Commune de Plouisy - 10,33 ha

PROJET INSCRIT DANS LE SCoT ET LE PLUi

HISTORIQUE ET PRESENTATION DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (ZAE)

La **zone de Kérizac** est répertoriée comme **zone d'activités économiques (ZAE)** de 24 ha au sein de la commune de Plouisy. Créée le 28 juin 2007, elle est gérée et aménagée par **Guingamp-Paimpol Agglomération**, compétente en matière de développement économique. Le secteur centre du site classé en Uyk accueille 11 entreprises. Des gisements fonciers sont disponibles sur les secteurs à urbaniser à l'ouest (1AUyk) et à l'est (2AUyk) de la ZAE.



Extrait du règlement graphique du PLUi en vigueur

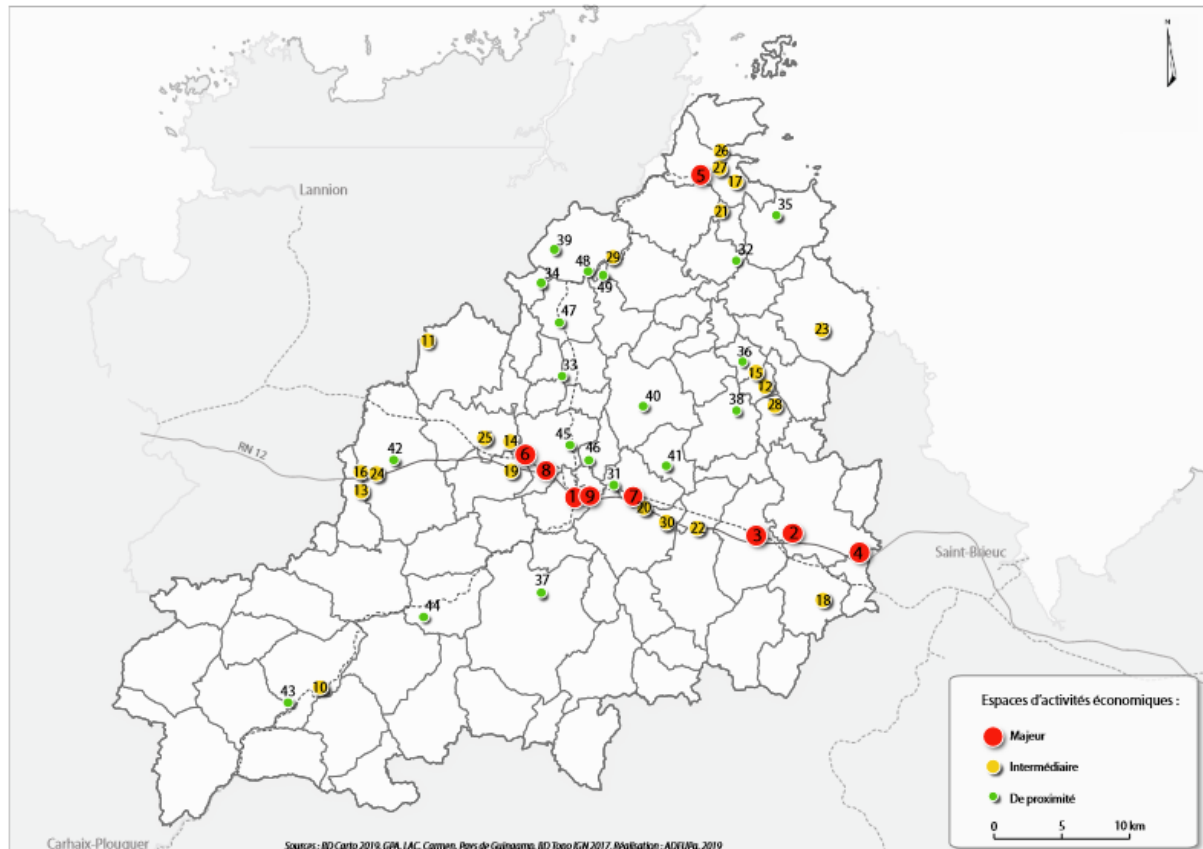
Sur la ZAE de Kérizac, 45% des unités foncières sont aujourd'hui disponibles :

- 2 unités foncières restent à commercialiser sur la partie ouest (zone 1AUyk)

- 4 unités foncières ne peuvent en l'état actuel du document d'urbanisme accueillir des entreprises et font l'objet de cette demande d'ouverture à l'urbanisation (zone 2AUyk).

KÉRIZAC-EST : SECONDE PHASE D'EXTENSION DE LA ZAE

- L'extension de la zone de Kérizac-Est s'inscrit dans les **orientations stratégiques du SCoT** en matière de développement économique. Ce dernier vise à favoriser l'accueil d'activités économiques tout en maîtrisant la consommation des espaces et en limitant l'étalement urbain.
- La zone de Kérizac-Est identifiée au SCoT comme **zone d'activités économiques majeure** (n°6 sur la carte ci-dessous) jouant un rôle important dans l'attractivité économique du territoire. Bien connectée aux infrastructures de transport, elle a un rayonnement qui dépasse les frontières du Pays de Guingamp.



Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, la zone de Kérizac-Est a été délimitée par un zonage 2AUyk en vue de permettre l'implantation d'entreprises programmée à moyen terme. Une réserve foncière de 10,33 ha a ainsi été inscrite dans le PLUi approuvé en 2023. Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation économique (OAP n°7 ci-dessous). L'urbanisation de ce secteur intègre des orientations d'aménagement relatives à l'accessibilité et à l'intégration paysagère.

SECTEUR 7. EXTENSION KERIZAC EST



Superficie :		10,33 hectares	
Répartition :			
0%	Habitat	0%	Mixité de fonction
100%	Activité économique	0%	Équipement
0%	Espace public	0%	Naturel

La seconde phase d'extension de la zone économique de Kerizac est conditionnée à l'est.

L'accès au site doit être réalisé à proximité du giratoire existant. Une aire de retournement, calibrée aux besoins de l'opération (usagers et services), doit permettre la bonne circulation au sein de l'opération.

L'insertion paysagère des constructions depuis la RD767 est un élément à prendre en compte lors de la conception du projet. Un front bâti doit être constitué au sud et à l'ouest de la zone dans un objectif d'insertion du projet depuis la RD767 et la RD712.

Le traitement des limites parcellaires par des haies et talus doit être préservé. Pour permettre la création d'accès, de voies et l'implantation des futures constructions, les éléments non conservés doivent faire l'objet d'une compensation.

L'urbanisation de la zone peut se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre la réalisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur.

Par ailleurs, le PLUi planifie l'ouverture à l'urbanisation de près de 50 hectares à vocation économique à proximité des zones urbaines ou des zones économiques référencées. Le développement de la zone d'activités économiques majeure de Kérizac-Est a bien été comptabilisé dans le compte foncier alloué par le SCoT au développement économique sur Guingamp-Paimpol Agglomération (35,76 ha).

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permet à Guingamp-Paimpol Agglomération de répondre aux objectifs fixés dans le SCoT et dans le PLUi.

BILAN DES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES DANS LES ZONES DÉJÀ URBANISÉES (U) ET À URBANISER (AU)

• Sur la zone de KÉRIZAC

SITE	NOM	ZONAGE PLUI	SURFACE DISPONIBLE		MAITRISE FONCIERE
			Théorique	Réelle	
1	KÉRIZAC OUEST	1AUyk	2,56	0,8	Publique
2	KÉRIZAC CENTRE	Uyk	0,84	0	Privée et publique
3	KÉRIZAC EST	2AUyk	10,33	0	Publique
	TOTAL		13,73	1	

Le site 1 « Kérizac-Ouest » : l'extension Kérizac-Ouest est concernée par une OAP n°6. Ce secteur dispose d'une capacité d'urbanisation de 2,56 ha. Il fait face à une problématique d'accès et de desserte de la zone due à la présence de zones humides qui rend difficile sa commercialisation et réduit les disponibilités foncières réelles à environ 0,8 ha.

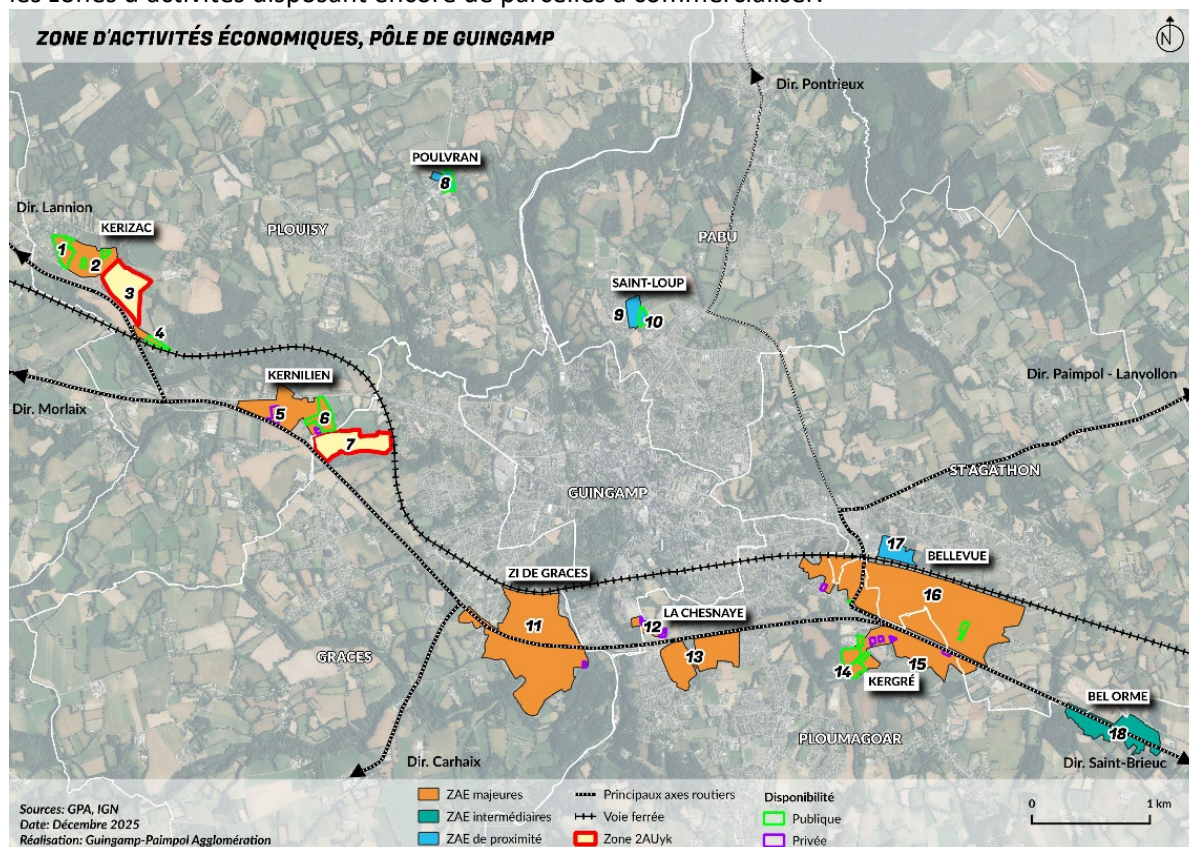
Le site 2 « Kérizac Centre » : le dernier lot ayant été commercialisé, le site ne présente désormais plus de disponibilité.

Le site 3 « Kérizac-Est » n'étant pas ouvert à l'urbanisation, il ne présente donc aucune disponibilité à ce jour.

Sur 13,73 ha de surfaces théoriques disponibles, en l'état, la superficie disponible pour permettre des implantations d'entreprises sur la commune de Plouisy est d'environ 1 ha, dont seulement 8 000 m² sont adaptés pour accueillir des implantations industrielles.

- **Sur le reste du pôle urbain de Guingamp**

Le pôle urbain de Guingamp est composé des communes de Grâce, Guingamp, Pabu, Plouisy, Ploumagoar et Saint-Agathon. L'analyse des disponibilités foncières ci-dessous porte uniquement sur les zones d'activités disposant encore de parcelles à commercialiser.



SITE	NOM	COMMUNE	ZONAGE PLUI	SURFACE DISPONIBLE	
				Théorique	Réelle
4	KERNILIEN	PLOUISY	Uyk	1,09	0
5	KERNILIEN PARK AR BRUG	PLOUISY	1AUyk	4,36	0
6	POUL VRAN	PLOUISY	Uyp	1,15	0,2
7	KERNILIEN	GRACES	2AUyk	11,32	0
9	RUCAER	PABU	1AUyp	0,92	0
11	ZI DE GRACES	GRACES	Uyk	0,45	0
12,13	LA CHESNAYE NORD	GUINGAMP / PLOUMAGOAR	Uyk	0,25	0
14,15	KERGRE	PLOUMAGOAR	1AUyk	3,39	0
16	BELLEVUE	ST-AGATHON / PLOUMAGOAR	Uyk	3,5	0,6

Le site 4 « Kernilien » n'a pas vocation à permettre l'implantation d'entreprises autres que celles liées à la société qui en détient la propriété. Il ne présente donc pas de disponibilité.

Le site 5 « Kernilien Park Ar Brug » : la partie la plus importante de ce site est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dispose théoriquement d'une capacité d'urbanisation de 4,36 ha. Néanmoins, l'aménagement de ce secteur et en particulier la création de son accès principal depuis la RD 100 (un accès depuis la RD 767 n'étant pas envisageable) ne peuvent se concevoir qu'en menant une réflexion globale à l'échelle de cette future zone majeure, dont la plus grande partie se situe sur la commune de Grâce et est classée en zone 2AUyk. Tant que cette dernière ne sera pas maîtrisée par l'Agglomération, le site ne présentera aucune disponibilité.

Le site 6 « Poul Vran » : la commercialisation et l'aménagement de ce site sont en cours d'achèvement. Le dernier lot encore disponible, d'une superficie de 2 000 m² environ, n'est pas adapté pour l'accueil d'activités industrielles.

Le site 7 « Kernilien » (Grâces) d'environ 11 ha n'étant ni maîtrisé par l'Agglomération, ni ouvert à l'urbanisation, il ne présente pas de disponibilité.

Le site 9 « Rucaer » (Pabu) ne permet pas d'envisager la commercialisation que d'un lot de 1 500 m² environ. Trop étroit, il n'est pas adapté pour l'accueil d'activités industrielles.

Le site 11 « Zi de Grâces » (Grâces) dispose d'un lot disponible de 4 500 m² environ. Ce lot n'est pas adapté pour l'accueil d'entreprises industrielles.

Les sites 12 et 13 « La Chesnaye » (Grâces) ne présentent pas de disponibilité (site 12 : dernier lot commercialisé et construit ; site 13 : dernier lot intégré dans un projet privé). De par leur superficie, aucun de ces lots n'est adapté pour l'accueil d'activités industrielles.

Sites 14 et 15 « Kergre » (Ploumagoar) : le site 14 offre deux lots disponibles de 3 000 m² environ (maîtrise publique) et 3 500 m² environ (privé) ; le site 15 dispose de deux lots disponibles de 2 000 m² environ (privé) et de 6 000 m² environ (public). De par leur superficie, aucun de ces lots n'est adapté pour l'accueil d'activités industrielles.

Sur le site 16 « Bellevue » (Ploumagoar), un lot à vocation industrielle ou d'entreposage d'environ 6 000 m² et un lot à vocation artisanale d'environ 3 000 m² peuvent être commercialisés.

L'analyse des gisements fonciers ci-dessus permet de justifier que l'aire urbaine de Guingamp (sans Plouisy) ne présente que 0,6 ha de surfaces disponibles pour l'accueil d'entreprises industrielles.

NECESSITE D'OUVRIR A L'URBANISATION LA ZONE 2AUyK : UN PROJET NECESSAIRE POUR LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

Une des orientations du PADD du PLUi approuvé en 2023 est de « conforter l'Agglomération comme une terre d'accueil et d'opportunité » (orientation n°10). Dans ce cadre, il est question de « renforcer les zones d'activités majeures à vocation industrielle en vue d'offrir une meilleure accessibilité et lisibilité sur le territoire ».

Quatre entreprises industrielles ont exprimé le souhait de pouvoir disposer de parcelles d'une superficie allant de 8 000 m² à 35 000 m² environ et situées à proximité du pôle urbain guingampais.

Parallèlement, on constate l'absence de lot de dimensions équivalentes aussi bien sur la commune de Plouisy que sur le pôle urbain de Guingamp.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyK de Kérizac-Est apparaît ainsi nécessaire pour le développement industriel de l'Agglomération.

FAISABILITE OPERATIONNELLE

MAITRISE FONCIERE : Le projet d'ouverture à l'urbanisation concerne les parcelles cadastrées D1055, E0063, E0064, E0095, E1783, E1786, E1800, E1801, E1802, E1941, E1943, ZA0011, ZA0012, ZA0018, ZA0019. Guingamp-Paimpol Agglomération maîtrise déjà l'intégralité du foncier de la zone concernée.

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

Rapport de présentation validé

Le

PROJET DE DELIBÉRATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-31 à L.153-44 ;

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 (ZAU) 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 le projet d'ouverture à l'urbanisation portera sur :

COMMUNE	SECTEUR	ZONAGE	OAP	PARCELLES	SUPERFICIE
PLOUSY	KÉRIZAC EST	2AUyk	OAP n°7	D1055, E0063, E0064, E0095, E1783, E1786, E1800, E1801, E1802, E1941, E1943, ZA0011, ZA0012, ZA0018, ZA0019	10,33 ha

Considérant que le secteur 7 inscrit dans le cahier des OAP, classé en zone 2AUyk, situé sur la zone d'activités de Kérizac à Plouisy est annexé au projet d'ouverture à l'urbanisation ;

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

- Approuve la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyk « Kérizac-est » mentionnée dans le rapport de présentation ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier ;
- Précise que la délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet de mesures de publicité prévues au code de l'urbanisme : affichage pendant un mois au siège de Guingamp-Paimpol Agglomération et dans la commune de Plouisy.

Arrêté du Président n°ARR2026-06-121

**Objet : Prescription de la modification n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération
concernant la zone de Kérizac à Plouisy**

Le Président de Guingamp-Paimpol Agglomération ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44, R.153-20 à R.153-22 relatifs à la procédure de modification du plan local d'urbanisme ;

Vue la délibération DEL2023-12-254 du Conseil d'Agglomération en date du 12 décembre 2023 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération en date du 3 mars 2026, relative à la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyk, dite de Kérizac Est, comprenant les parcelles cadastrées D1055, E0063, E0064, E0095, E1783, E1786, E1800, E1801, E1802, E1941, E1943, ZA0011, ZA0012, ZA0018, ZA0019, située sur la commune de Plouisy ;

Considérant qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération afin de prendre en compte les besoins économiques nouveaux du territoire en ouvrant la zone 2AUyk à l'urbanisation ;

Considérant que les adaptations envisagées des pièces du PLUi dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles ne portent pas atteinte aux orientations dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du Conseil d'Agglomération de Guingamp-Paimpol Agglomération a été prise afin de justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle des projets dans ces zones ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification ;

Considérant que le projet de modification n°1 du PLUi étant susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement au regard de l'emprise importante de la zone 2AUyk concernée, il apparaît opportun de le soumettre à la réalisation d'une évaluation environnementale d'office, sans recourir au préalable à la procédure d'examen au cas par cas, dans les conditions prévues aux articles R.104-19 à R.104-25 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la soumission du projet à évaluation environnementale rend obligatoire la tenue d'une concertation préalable ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLUi sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme avant l'ouverture d'une participation du public par voie électronique (PPVE) ;

DECIDE

Article 1 : Objet de l'arrêté et contenu de la procédure de modification n°1 du PLUi

Il est décidé d'engager la procédure de modification n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération, selon la procédure définie aux articles L.153-36 et suivants, L.153-41 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

Le projet de modification n°1 porte sur l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AUyk, dite de Kérizac Est, comprenant les parcelles cadastrées D1055, E0063, E0064, E0095, E1783, E1786, E1800, E1801, E1802, E1941, E1943, ZA0011, ZA0012, ZA0018, ZA0019, située sur la commune de Plouisy.

Article 2 : Objet de la procédure de modification n°1 du PLUi

La procédure de modification a pour objectif de modifier, notamment, les pièces suivantes du PLUi :

- Le rapport de présentation, notamment les objectifs en termes de consommation foncière ;
- Le règlement écrit ;
- Le zonage et le sous-zonage du règlement graphique en ouvrant à l'urbanisation la zone concernée ;
- Le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation de façon à faire évoluer l'OAP sectorielle portant sur la zone concernée ;
- Certaines annexes du PLUi.

Article 3 : Evaluation environnementale et concertation préalable

Le projet de modification n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération fera l'objet d'une évaluation environnementale et d'une concertation préalable en application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

Article 4 : Transmission pour avis du projet de modification

Le projet de modification n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération sera notifié aux Maires des 57 communes de la Communauté d'Agglomération, au Préfet des Côtes-d'Armor, à l'Autorité Environnementale et aux Personnes Publiques associées (visées aux articles L.132-7 à L.132-9 du Code de l'urbanisme) avant l'ouverture de la participation du public par voie électronique.

Article 5 : Participation du public par voie électronique

Il sera procédé à la participation du public par voie électronique sur le projet de modification n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération, auquel seront joints, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées et de l'Autorité Environnementale.

Les modalités de la participation du public par voie électronique seront précisées par arrêté du Président de Guingamp-Paimpol Agglomération.

Article 6 : Approbation du projet de modification

À l'issue de la participation du public par voie électronique, le projet de modification n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier et des observations du public, sera soumis à l'approbation du Conseil d'Agglomération.

Article 7 : Notification et affichage de l'arrêté

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage à la mairie de Plouisy et au siège de Guingamp-Paimpol Agglomération pendant un mois et une mention sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il sera également publié au recueil des actes administratifs de la Communauté d'Agglomération.

En application des articles L.2131-1 et R.2131-1 du code général des collectivités territoriales, le présent arrêté sera également transmis aux représentants de l'Etat dans le département, fera l'objet d'une publication sous forme électronique et sera mis à la disposition du public sur le site internet de l'Agglomération dans des conditions propres à en assurer la conservation, à en garantir l'intégrité et à en effectuer le téléchargement et ce pendant une durée minimale de deux mois.

Article 8 : Publication sur le Portail National de l'Urbanisme

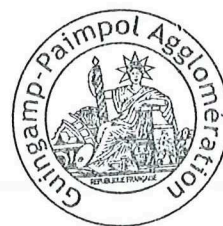
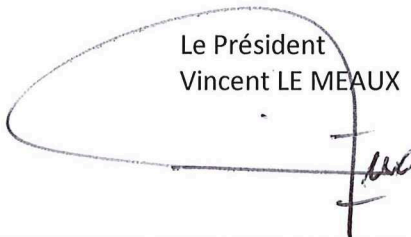
En application de l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, la publication du présent arrêté ainsi que celle des documents sur lesquels il porte s'effectue sur le portail national de l'urbanisme.

Article 9 : Voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication, conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative.

A Guingamp, le 18/06/2026

Le Président
Vincent LE MEAUX



Présentation de la procédure

Modification n°1 du PLUi

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyk pour l'extension de la zone d'activités économiques de Kérizac à Plouisy

Le projet de modification du PLUi

Le site de Kérizac-Est est déjà affecté par le PLUi à l'extension du parc d'activités de Kérizac, l'une des six zones majeures du territoire communautaire, mais est actuellement fermé à l'urbanisation dans l'attente d'une procédure de modification du PLUi.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyk doit permettre l'accueil d'entreprises, dans un contexte de pénurie foncière pour l'implantation d'activités nécessitant une grande emprise au sein du pôle urbain de Guingamp.

Les évolutions du PLUi porteront sur :

- Le passage en zone 1AUyk au règlement, impliquant la constructibilité immédiate de la zone.
- L'adaptation éventuelle des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement de la zone, si cela s'avère nécessaire pour mieux prendre en compte les enjeux d'aménagement identifiés, en matière d'environnement, de paysage, de déplacements, de réponse aux besoins économiques, etc.
- La mise à jour du rapport de présentation.

Guingamp-Paimpol agglomération a décidé de soumettre la modification n°1 du PLUi à évaluation environnementale.

Cette démarche vise à intégrer l'environnement dans l'élaboration du projet, en vue de limiter ses incidences, et à s'inscrire dans une démarche participative, avec la mise en œuvre d'une concertation préalable au cours de la phase étude.

Calendrier prévisionnel

Arrêté de prescription de la procédure 06/2026

Délibérations du conseil d'agglomération
Justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation 03/03/2026
Fixant les modalités de concertation 07/07/2026

Elaboration du dossier

Concertation préalable 21 juillet au 30 novembre 2026
Bilan de la concertation préalable 12/2026

Finalisation du dossier 01/2027

Consultation de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées

Participation du public par voie électronique printemps 2027

Approbation été 2027

Le site



Le site de Kérizac-est se situe à l'ouest de la commune et du bourg de Plouisy, en bordure des RD767 et RD712, à l'interface entre le parc d'activités économiques de Kérizac, des espaces agricoles et milieux naturels. Il présente une emprise de 10,33 ha appartenant à Guingamp-Paimpol Agglomération, occupée par des cultures agricoles et délimitées par plusieurs haies bocagères.

**Participez à la
concertation préalable
du 21 juillet au 30
novembre 2026**

Registre papier
disponible dans les
dossiers de concertation
mis à disposition en
mairie de Plouisy et au
siège de l'agglomération
à Guingamp, 11 rue de
la Trinité

Registre
dématérialisé sur
<https://www.democratie-active.fr/concertation-m1-plui-gpa/>
Accessible également
depuis www.guingamp-paimpol-agglo.bzh

Courrier ou courriel
auprès de
l'Agglomération :
plui@guingamp-paimpol.bzh

Déroulement de la concertation préalable

La concertation préalable vise à s'assurer que les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées puissent s'informer sur le contenu de la procédure et contribuer à la définition du projet de modification n°1 du PLUi. Elle se déroulera à partir **du 21 juillet 2026 et jusqu'au 30 novembre 2026**.

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

Pour s'informer et consulter :

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

- Un avis au public l'informant de la concertation préalable autour du projet de modification n°1 du PLU publié dans un journal local, affiché au tableau d'affichage extérieur du siège de l'Agglomération à Guingamp et de la mairie de Plouisy et publié sur le site de Guingamp-Paimpol Agglomération <https://www.guingamp-paimpol-agglo.bzh/> (rubrique PLUi) et sur le site de la commune de Plouisy <https://www.mairie-plouisy.fr> durant toute la période de concertation préalable;
- La mise à disposition du public d'un dossier de présentation et d'information ainsi que d'un panneau d'information sur la modification n°1 du PLUi au siège de l'Agglomération et à la mairie de Plouisy, consultables aux jours et heures habituelles d'ouverture au public ;
- La publication du projet de modification n°1 du PLUi sur le site internet de Guingamp-Paimpol Agglomération : <https://www.guingamp-paimpol-agglo.bzh/> (rubrique PLUi).

Pour participer et contribuer :

- Possibilité d'envoyer des observations par courrier au siège de la Communauté d'Agglomération à Guingamp-Paimpol Agglomération, 11 rue de la Trinité 2200 Guingamp, service planification, ou par courriel à l'adresse suivante : plui@guingamp-paimpol.bzh avec pour objet « Modification n°1 du PLUi : ZAE Kérizac-est » ;
- Mise à disposition d'un registre papier disponible à la mairie de Plouisy et au siège de l'agglomération au 11 rue de la Trinité 2200 Guingamp, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public durant la période de concertation préalable ;
- Mise à disposition d'un registre numérique durant la période de concertation préalable, accessible depuis le site de Guingamp-Paimpol Agglomération <https://www.guingamp-paimpol-agglo.bzh/> (rubrique PLUi).

A l'issue de la concertation préalable, le Conseil d'Agglomération délibérera afin de tirer le bilan de la concertation.

Localisation du site concerné par la procédure

Zone d'activités économiques de Kérizac actuelle

Site d'extension 2AUyk dit de Kérizac-est



Carte de situation

Localisation du site concerné par la procédure



Périmètre de la zone 2AUky sur vue aérienne et cadastre

Localisation du site concerné par la procédure



Périmètre de la zone 2AUky en vues aériennes