

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR – Commune de PAIMPOL
Délibération N° 2022/140

Département des Côtes d'Armor
COMMUNE DE PAIMPOL

DÉLIBÉRATION
Séance du lundi 19 décembre 2022

Date de la convocation : Mardi 13 décembre 2022.

Nombre de membres en exercice : 29

L'an deux mille vingt-deux, le lundi dix-neuf décembre, à dix-huit heures, les membres du conseil municipal de la commune, dûment convoqués, se sont réunis à la salle Mauffray à la maison des plaisanciers de Paimpol sous la présidence de Madame Fanny CHAPPÉ, Maire.

Etaient présents :

Mme Ghislaine AMELINE DE CADEVILLE, Mme Isabelle BATAILLER, M. Eric BINARD, Mme Gaëlle BOUCHER, Mme Servane BOULANGER M. Guy BOUVEAU, M. Robert BOZEC, Mme Jeannick CALVEZ, Mme Fanny CHAPPÉ, M. Guy CROISSANT, M. Michel DUMAIL, Mme Sylvie GODEST-TOULLELAN, M. Jacky GOUAULT, M. Philippe JEANNIN, Mme Jeanine LE CALVEZ, Mme Malika LE GRUIEC, Mme Christiane LE VAY, M. Goulven MORVAN, Mme Caroline OLLIVRO, Mme Marie-Christine PARROT, M. Yann QUÉRÉ, M. Eric SWARTVAGHER.

Etaient représentés : M. Morgan RASLE-ROCHE par délégation à Mme Fanny CHAPPÉ, Mme Annaik PERSON par délégation Mme Jeannick CALVEZ, M. Antonin MAHÉ par délégation à Mme Gaëlle BOUCHER, Mme Caroline BOYARD-OGOR par délégation à Mme Christiane LE VAY, Mme Rozenn TREGUER par délégation à Mme Caroline OLLIVRO, M. Michel QUÉNET par délégation à Mme Jeanine LE CALVEZ.

Absent : M. Jean-Yves de CHAISEMARTIN.

Secrétaire de séance : M. Goulven MORVAN.

Présents : 22

Représentés : 6

Votants : 28

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE
GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION

Rapporteur :

Le Conseil Communautaire de Guingamp-Paimpol agglomération a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et tiré le bilan de la concertation lors de sa séance du 27 septembre 2022 par 73 votes pour, 2 votes contre et 2 abstentions.

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR – Commune de PAIMPOL
Délibération N° 2022/140

Le projet présenté ce jour constitue l'aboutissement du travail de traduction réglementaire, des objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu le 17 mai 2022 et le 30 septembre 2019, à partir des enjeux engagés dans le diagnostic initial et des objectifs poursuivis à l'échelle de l'agglomération et de chacune des communes à échéance 2033.

Le projet de PLUi, accompagné des avis reçus, sera ensuite soumis à une enquête publique au cours de laquelle le public pourra faire part de ses observations. Après l'enquête publique, le projet pourra être ajusté pour prendre en compte les avis des personnes publiques associées, les conclusions du commissaire enquêteur ou des remarques émises à l'enquête. Ces modifications issues de l'enquête publique ne pourront pas affecter l'économie générale du projet de PLUi ;

Pour rappel, le projet de PLUi s'est fait en concertation avec le public, selon les modalités fixées par la délibération du Conseil Communautaire du 26 septembre 2017 et dont la délibération du 27 septembre 2022 tire le bilan.

L'arrêt du PLUi a ouvert une phase de consultation, pour recueillir l'avis de chaque commune membre de Guingamp Paimpol Agglomération, des Personnes Publiques Associées, des Personnes Publiques Concernées et autres organismes. Conformément aux articles R.153-4 et R.153-5 du Code de l'urbanisme, les Conseils Municipaux sont invités à émettre un avis, dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-15 ;

Vu les délibérations en Conseil Communautaire, en date du 26 septembre 2017, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et définissant les modalités de gouvernance et de concertation ;

Vu les délibérations en Conseil communautaire du 17 mai 2022 et 30 septembre 2019 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération en Conseil Communautaire, en date du 27 septembre 2022, arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et tirant le bilan de la concertation ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté ;

Vu l'avis favorable de la commission Ecologie, cadre de vie, logement, urbanisme,

Sur la proposition de la Maire et après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal, à l'unanimité,

Envoyé en préfecture le 22/12/2022

Reçu en préfecture le 22/12/2022

Affiché le

ID : 022-212201628-20221219-2022_140-DE

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR – Commune de PAIMPOL
Délibération N° 2022/140

EMET un avis favorable au projet de PLUi arrêté par le Conseil communautaire en date du 27 septembre 2022,

PROPOSE d'assortir son avis des remarques, demandes de précisions et adaptations mentionnées en annexe de la présente délibération,

AUTORISE la Maire ou son représentant à signer tous acte aux effets ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme au registre,
Pour la Maire et par délégation,
P/Le Directeur Général des Services,
Christine PERNOM-CLÉMENT

VILLE DE PAIMPOL
Acte certifié exécutoire
Transmis au Représentant
de l'Etat et affiché le 22/12/2022



Pour la Maire et par délégation,
P/Le Directeur Général des Services,
Christine PERNOM-CLÉMENT



Envoyé en préfecture le 22/12/2022

Reçu en préfecture le 22/12/2022

Affiché le

ID : 022-212201628-20221219-2022_140-DE

ARRET DU PLUI

1

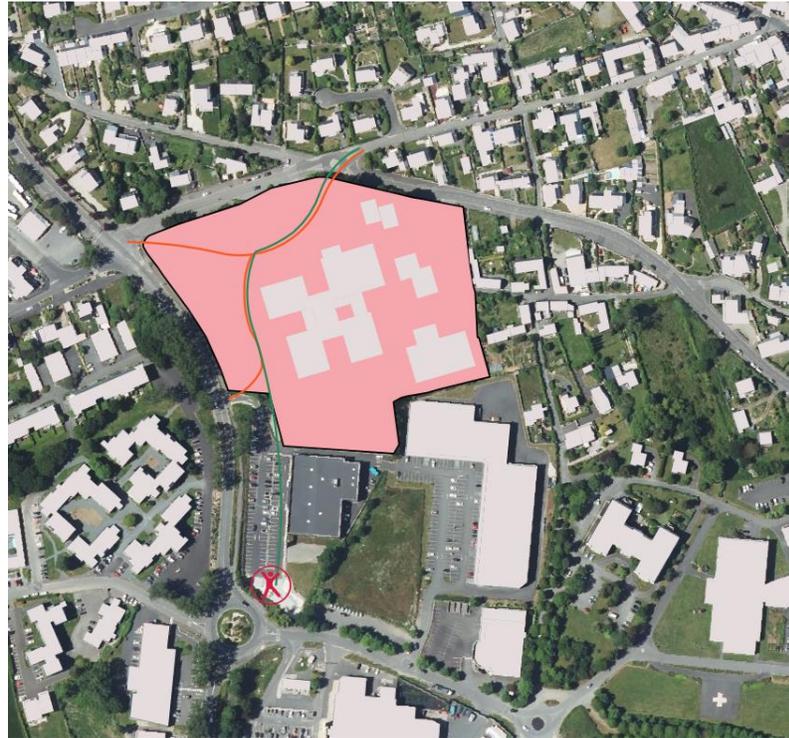
Demands modifications

OAP

PLUi arrêté

Proposition de modification

Envoyé en préfecture le 22/12/2022
 Reçu en préfecture le 22/12/2022
 Affiché le
 ID : 022-212201628-20221219-2022_140-DE



Superficie :	2,58 hectares		
Répartition :			
0%	Habitat	100%	Mixité de fonction
0%	Activité économique	0%	Équipement
0%	Espace public	0%	Naturel
Densité :	25 logements / hectare		
Nombre de logement (min) :	-		
Nombre de logements sociaux (min) :	-		
Système assainissement privilégié :	Collectif		
Programmation estimée :	2023-2027		

Superficie :	2,58 hectares		
Répartition :			
0%	Habitat	100%	Mixité de fonction
0%	Activité économique	0%	Équipement
0%	Espace public	0%	Naturel
Densité :	25 logements / hectare		
Nombre de logement (min) :	-		
Nombre de logements sociaux (min) :	-		
Système assainissement privilégié :	Collectif		
Programmation estimée :	2023-2027		

- Aménagement et voirie**
- Principe de cheminement doux
 - Principe de voirie
- Occupation du sol**
- Mixité d'activité
- Equipements et services publics**
- Sports et loisirs

Suppression de l'EBC : la peuplerai présente à cet endroit ne présente pas d'intérêt particulier permettant de justifier son classement.

Suppression de la marge de recul de 15 mètres par rapport à la rue Raymond Pellier

Modification du périmètre correspondant à la parcelle AX169.

PLUi arrêté

Dans le cadre de la réhabilitation de l'ancien collège de Goas Plat, une mixité de programme entre habitat, services et équipements et cellules commerciales est à prévoir.

L'espace boisé identifié au sud du site doit être maintenu. En complément, un travail de végétalisation autour des futures installations est à réaliser afin d'améliorer l'entrée de ville.

Les futures constructions doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport à la rue Raymond Pellier.

L'accès principal du site doit être réalisé au niveau de la rue de Goas Plat.

Aucun nouvel accès, en dehors de l'accès existant, ne peut être créé directement sur la rue Raymond Pellier.

En complément, des liaisons douces peuvent être créées pour améliorer la transversalité du site et l'accessibilité des structures proches.

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 et de la centralité.

Proposition de modification

Dans le cadre de la réhabilitation de l'ancien collège de Goas Plat, une mixité de programme entre habitat, services et équipements, (...) est à prévoir. Une grande partie des végétaux présents sur site devront être conservés et un travail de végétalisation autour des futures installations est à réaliser afin d'améliorer l'entrée de ville.

Une voie permettant de rejoindre l'accès existant sur la parcelle AX 171 devra être prévue. Au besoin, d'autres accès pourront être créés, notamment sur la rue de Goas-Plat.

En complément, des liaisons douces peuvent être créées pour améliorer la transversalité du site et l'accessibilité des structures proches.

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 et de la centralité.

PLUi arrêté

Dans un quartier résidentiel, le site a pour vocation d'accroître l'offre de logements.

Au vu du tissu homogène présent dans le secteur, une opération proposant une offre complémentaire (logements adaptés, résidences démontables, logements intergénérationnels, ...) est à envisager.

L'aménagement du site doit permettre sa traversée, piétonne ou motorisée.

L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble.

Proposition de modification

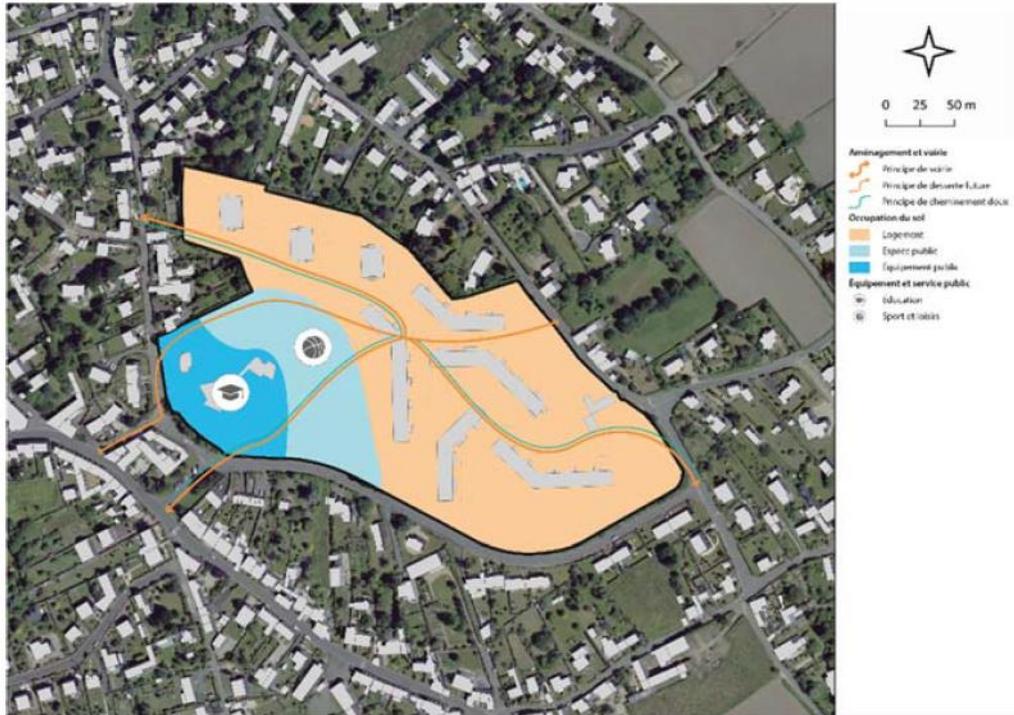
Dans un quartier résidentiel, le site a pour vocation d'accroître l'offre de logements.

Au vu du tissu homogène présent dans le secteur, une opération proposant une offre complémentaire (logements adaptés, résidences démontables, logements intergénérationnels, ...) est à envisager.

L'aménagement du site doit permettre sa traversée, piétonne ou motorisée.

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

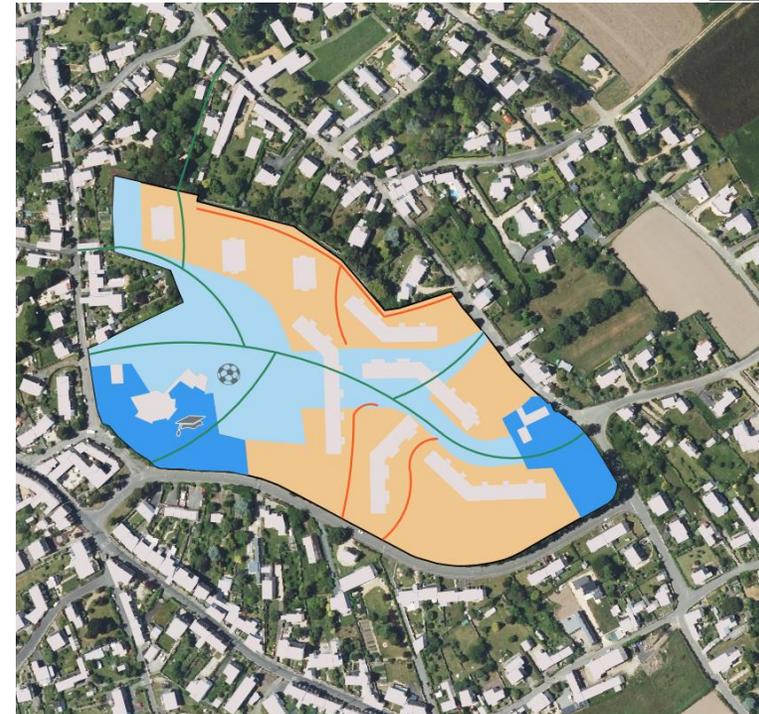
PLUi arrêté



Superficie :	5,91 hectares		
Répartition :			
70%	Habitat	0%	Mixité de fonction
0%	Activité économique	10%	Équipement
20%	Espace public	0%	Naturel
Densité :	60 logements / hectare		
Nombre de logement :	230 - 270		
Nombre de logements sociaux :	220 - 250		
Système assainissement privilégié :	Collectif		
Programmation estimée :	2023-2027		

Proposition de modification

Envoyé en préfecture le 22/12/2022
 Reçu en préfecture le 22/12/2022
 Affiché le
 ID : 022-212201628-20221219-2022_140-DE



Superficie :	5,91 hectares		
Répartition :			
70%	Habitat	0%	Mixité de fonction
0%	Activité économique	10%	Équipement
20%	Espace public	0%	Naturel
Densité :	60 logements / hectare		
Nombre de logement :	230 - 270		
Nombre de logements sociaux :	220 - 250		
Système assainissement privilégié :	Collectif		
Programmation estimée :	2023-2027		

- Aménagement et voirie**
- Principe de cheminement doux
 - Principe de voirie
- Occupation du sol**
- Logements
 - Espaces publics
 - Equipements publics
- Equipement et service public**
- Sports et loisirs
 - Education
- Modification de la répartition
« Occupation du sol »**
- Modification tracés
cheminements doux et voiries**

PLUi arrêté



Superficie :	1,47 hectare		
Répartition :			
100%	Habitat	0%	Mixité de fonction
0%	Activité économique	0%	Équipement
0%	Espace public	0%	Naturel
Densité :	25 logements / hectare		
Nombre de logement :	37		
Nombre de logements sociaux :	6		
Système assainissement privilégié :	Collectif		
Programmation estimée :	2023-2027		

Proposition de modification

Envoyé en préfecture le 22/12/2022
 Reçu en préfecture le 22/12/2022
 Affiché le
 ID : 022-212201628-20221219-2022_140-DE



Superficie :	1,54 hectare		
Répartition :			
100 %	Habitat	0%	Mixité de fonction
0%	Activité économique	0%	Équipement
0%	Espace public	0%	Naturel
Densité :	25 logements/hectare		
Nombre de logements :	38		
Nombre de logements sociaux :	7		
Système assainissement privilégié :	Collectif		
Programmation estimée :	2023-2027		

PLUi arrêté

Dans un quartier résidentiel, le site est destiné à accueillir une nouvelle offre de logements.

La haie existante au nord-ouest est à maintenir. De plus, au vu de la localisation du site, un traitement végétalisé des limites séparatives est à prévoir.

Un accès unique, par la rue de Kerlegan, doit être réalisé. Une aire de retournement, calibrée aux besoins de l'opération (usagers et services), doit permettre la bonne circulation au sein de l'opération.

Si possible, un accès piéton permettant de relier la rue de Kerlegan, au niveau de l'aire de jeux de Poulafret, peut venir compléter le maillage doux existant.

L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble.

Proposition de modification

Dans un quartier résidentiel, le site est destiné à accueillir une nouvelle offre de logements.

La haie existante au nord-ouest est à maintenir. De plus, au vu de la localisation du site, un traitement végétalisé des limites séparatives est à prévoir.

Dans tous les cas et compte tenu du tissu urbain environnant, un soin particulier devra être apporté aux choix architecturaux. Dans ce cadre, un travail préalable pourra être mené avec l'Architecte des bâtiments de France.

Un accès unique devra être réalisé en tenant compte de la topographie ainsi que des caractéristiques des voies existantes (rétrécissement rue de Kerlegan, carrefour entre la rue de Min Guen et la rue de Kerlegan, ...).

Les surfaces dédiées aux voiries et leurs accessoires devront être réduites au maximum en envisageant la réalisation d'une aire de stationnement groupée et la piétonisation des accès aux habitations.

Si possible, un accès piéton permettant de relier la rue de Kerlegan, au niveau de l'aire de jeux de Poulafret, peut venir compléter le maillage doux existant.

L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble.

PLUi arrêté



Superficie :	0,66 hectare		
Répartition :			
100%	Habitat	0%	Mixité de fonction
0%	Activité économique	0%	Équipement
0%	Espace public	0%	Naturel
Densité :	20 logements / hectare		
Nombre de logement (min) :	13		
Nombre de logements sociaux (min) :	2		
Système assainissement privilégié :	Collectif		
Programmation estimée :	2023-2027		

Proposition de modification

Envoyé en préfecture le 22/12/2022
 Reçu en préfecture le 22/12/2022
 Affiché le
 ID : 022-212201628-20221219-2022_140-DE



Superficie :	0,66 hectare		
Répartition :			
80 %	Habitat	0%	Mixité de fonction
10 %	Activité économique	10%	Équipement
0%	Espace public	0%	Naturel
Densité :	20 logements/hectare		
Nombre de logements :	13		
Nombre de logements sociaux :	2		
Système assainissement privilégié :	Collectif		
Programmation estimée :	2023-2027		

Aménagement et voirie
 — Principe de cheminement doux
 — Principe de voirie

Occupation du sol
 ■ Logements

Patrimoine
 🌳 Cadre paysager remarquable
 🕒 Vue à préserver

Modification des cheminements doux et voiries
Diminution du retrait obligatoire par rapport au cimetière (de 10m à 5m)

PLUi arrêté

À l'arrière de la mairie de Kérity, de l'Église Saint-Samson et du cimetière, le site est propice pour accueillir une densification de l'offre résidentielle existante.
L'aménagement du site doit essentiellement tenir compte de la quiétude nécessaire. À ce titre, les futures constructions doivent respecter un recul d'une dizaine de mètres par rapport au cimetière.
Ce recul peut permettre la traversée et l'accès, piéton et motorisé, au site.
La vue remarquable de l'Anse de Beauport depuis la rue du même nom est à préserver autant que possible.
L'urbanisation de la zone doit faire l'objet d'un projet d'ensemble.

Proposition de modification

À l'arrière de la mairie de Kérity, de l'Église Saint-Samson et du cimetière, le site est propice pour accueillir une densification de l'offre résidentielle existante.
L'aménagement du site doit essentiellement tenir compte de la quiétude nécessaire. À ce titre, les futures constructions doivent respecter un recul **d'environ 5 mètres par rapport au cimetière.**
La vue remarquable de l'Anse de Beauport depuis la rue du même nom est à préserver autant que possible.
L'urbanisation de la zone peut se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement à condition de ne pas compromettre la réalisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur et de la centralité.

Proposition ajout



Envoyé en préfecture le 22/12/2022
Reçu en préfecture le 22/12/2022
Affiché le
ID : 022-212201628-20221219-2022_140-DE

Situé dans le centre-ville de Paimpol, l'îlot désigné devra faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

Dans le but d'accroître l'offre de logements en centre-ville, il sera prévu une démolition-reconstruction des hangars existants permettant notamment d'adapter le bâti aux contraintes du plan de prévention des risques d'inondation et de submersion marine.

Le bâtiment situé sur la rue de la Marne présentant un intérêt patrimonial, il devra faire l'objet d'une réhabilitation.

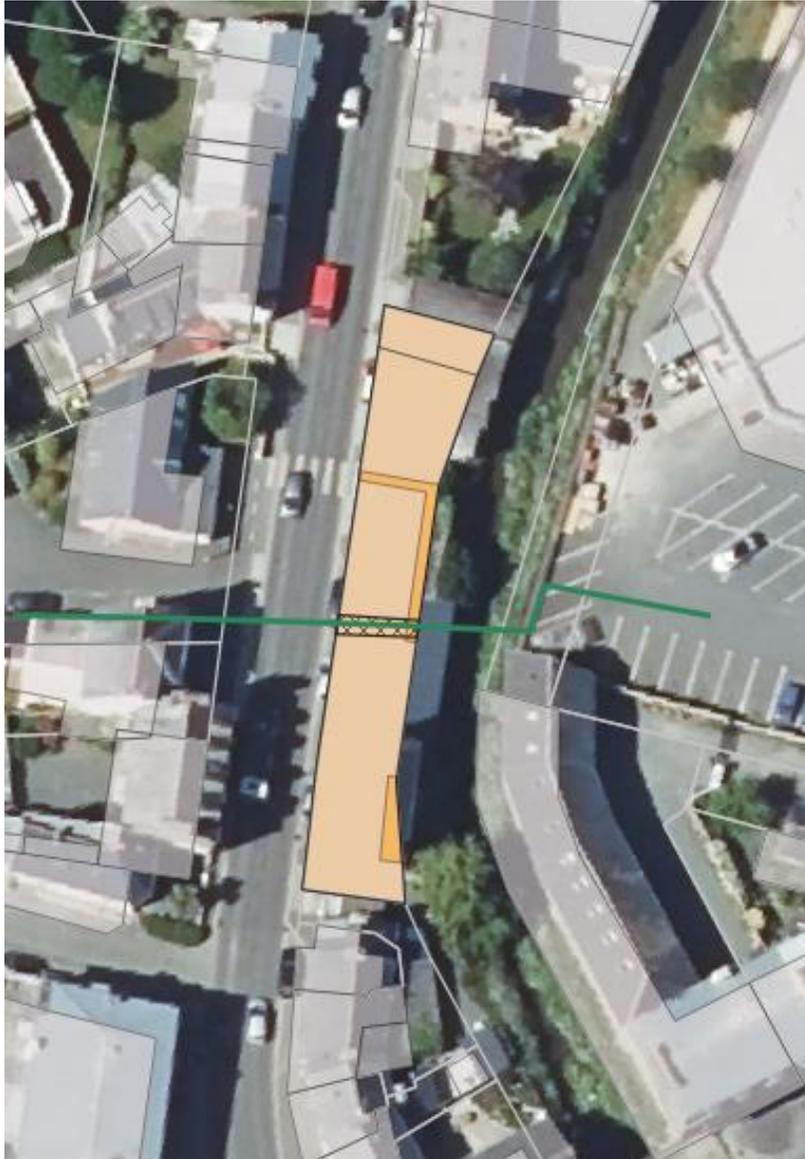
Les surfaces dédiées au commerce pourront être conservées.

Un mail piéton établissant une nouvelle liaison entre la promenade existante au bord du Quinic et la rue de la Marne sera créé.

Le projet devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Proposition ajout

Envoyé en préfecture le 22/12/2022
Reçu en préfecture le 22/12/2022
Affiché le
ID : 022-212201628-20221219-2022_140-DE



Situé dans le centre-ville de Paimpol, l'îlot désigné devra faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

Dans le but d'accroître l'offre de logements en centre-ville, il sera prévu une démolition-reconstruction du bâti dégradé permettant notamment d'adapter les constructions aux contraintes du plan de prévention des risques d'inondation et de submersion marine.

Le bâtiment situé au sud présentant un intérêt patrimonial, il devra faire l'objet d'une réhabilitation.

Les surfaces dédiées au commerce pourront être créées.

Un espace public établissant une nouvelle liaison entre la promenade existante au bord du Quinic et la rue de la Marne pourra être prévu.

Le projet devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

2

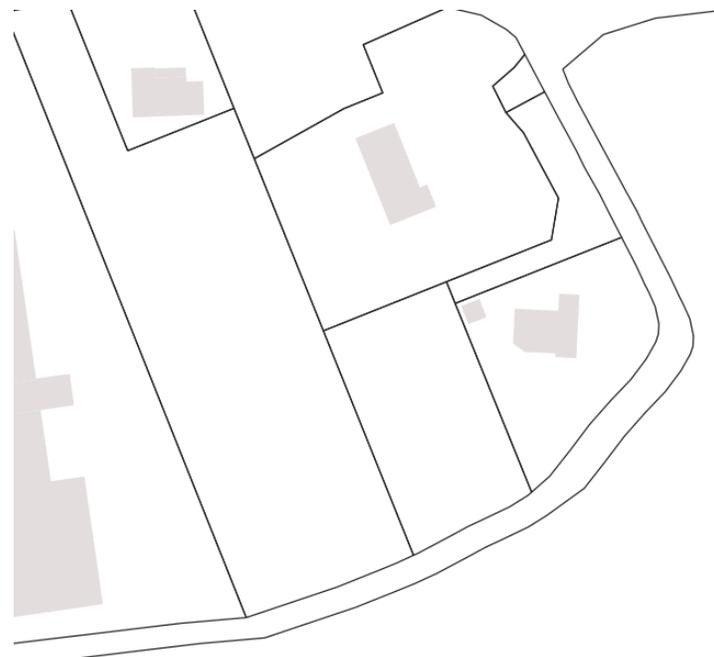
Demandes modifications

Espaces boisés classés

PLUi arrêté



Proposition de modification

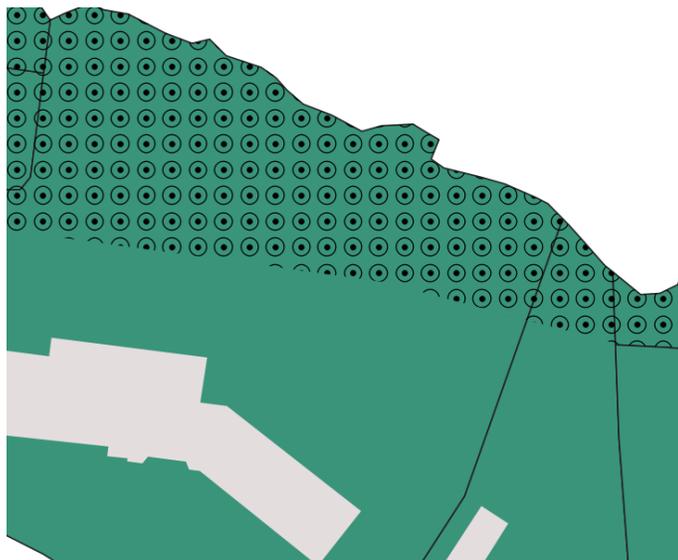


Envoyé en préfecture le 22/12/2022
Reçu en préfecture le 22/12/2022
Affiché le
ID : 022-212201628-20221219-2022_140-DE

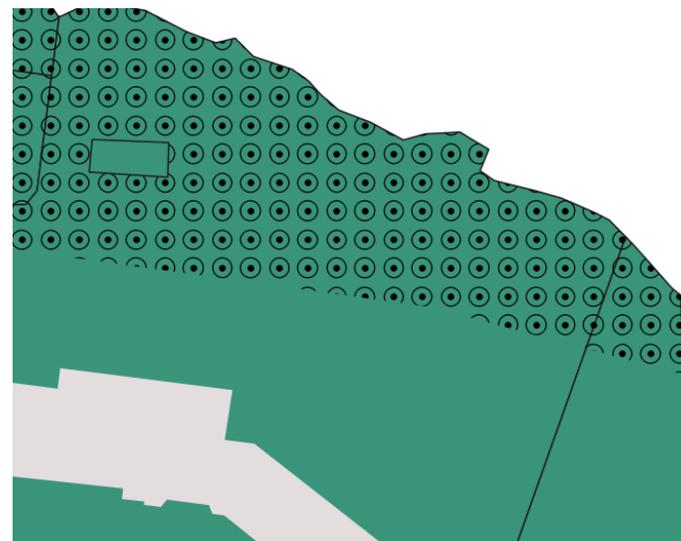
Ajout d'un EBC sur la parcelle AC 169

Suppression EBC car construction existante sur les parcelles AR 65 et 66

PLUi arrêté

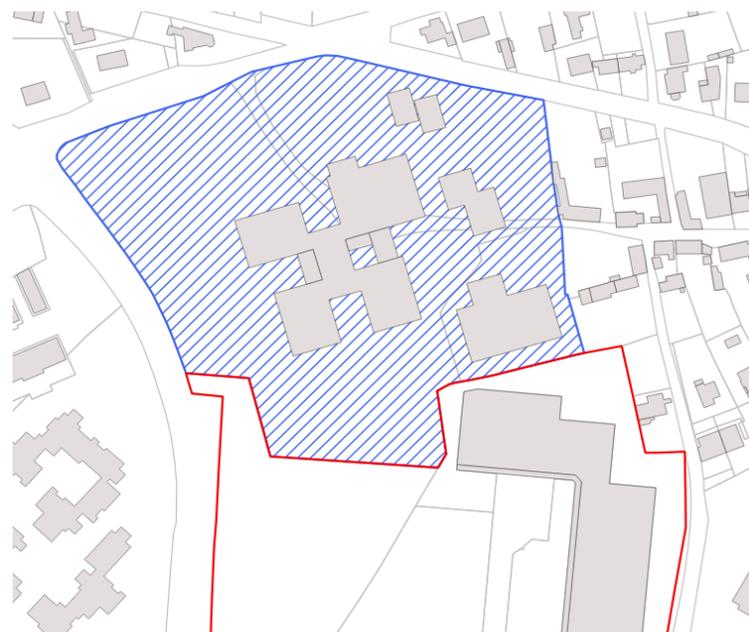
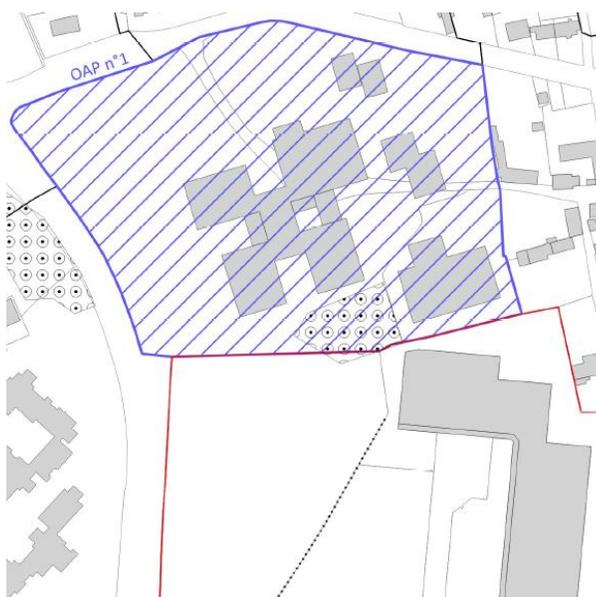


Proposition de modification



Envoyé en préfecture le 22/12/2022
Reçu en préfecture le 22/12/2022
Affiché le
ID : 022-212201628-20221219-2022_140-DE

Suppression EBC sur l'emprise de la piscine de la parcelle AP 11



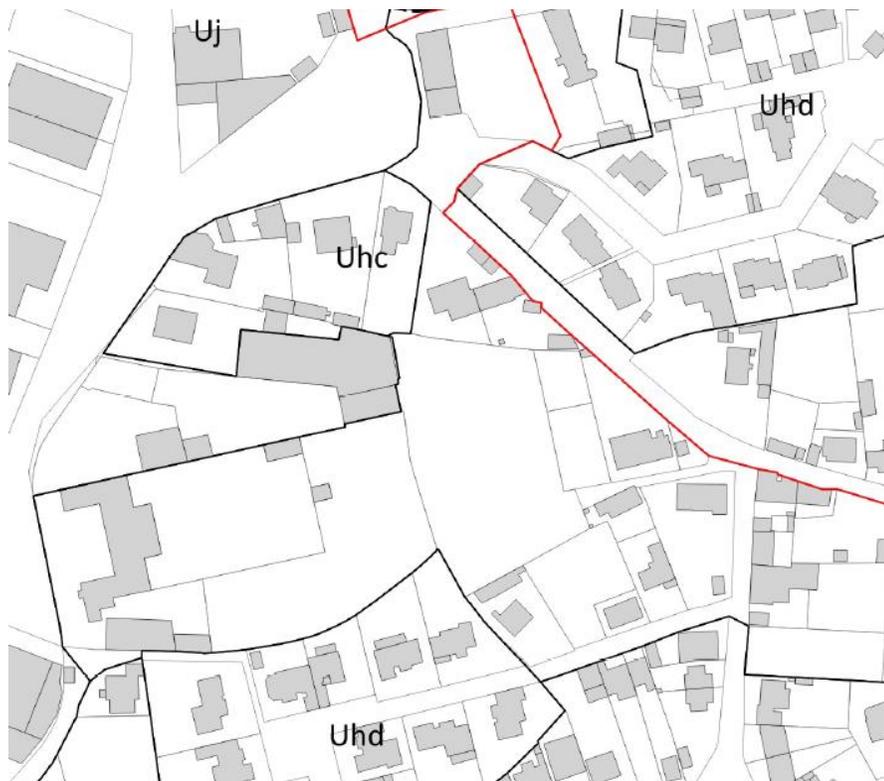
Suppression EBC sur la parcelle AX 169 car peuplerai ne présente pas assez d'intérêt pour nécessiter son classement.

3

Demandes modifications

Zonage

PLUi arrêté



Proposition de modification

Envoyé en préfecture le 22/12/2022
Reçu en préfecture le 22/12/2022
Affiché le
ID : 022-212201628-20221219-2022_140-DE



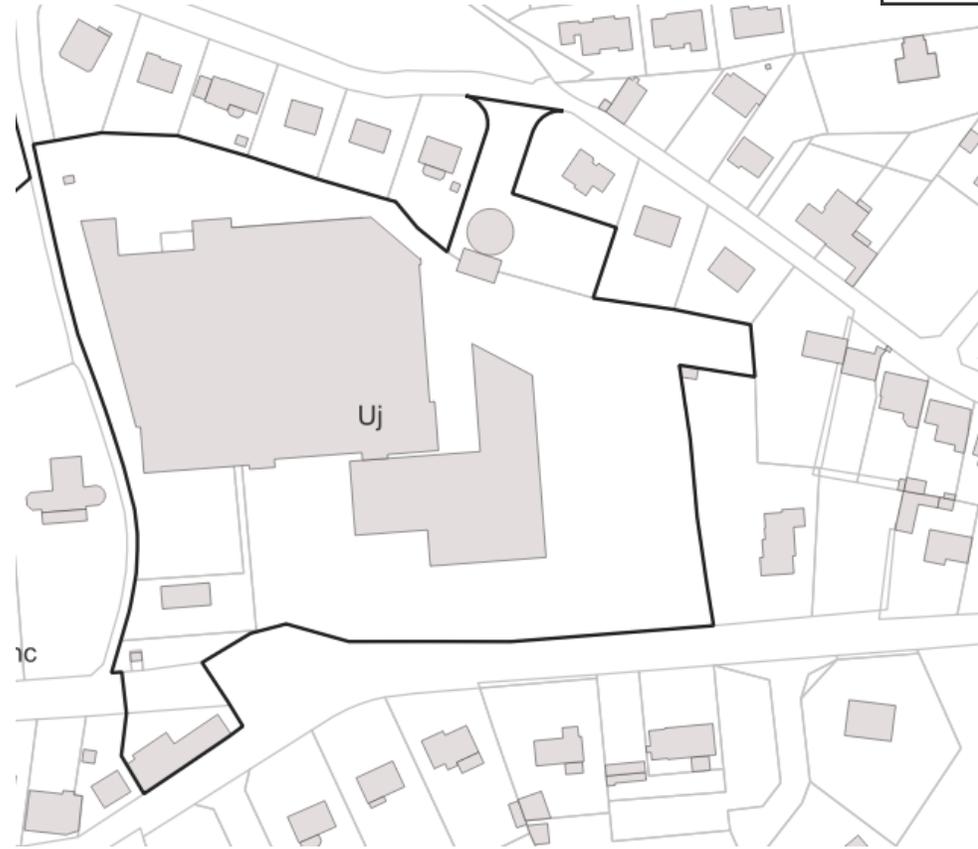
Changement de zonage des parcelles AC 184, 332, 396, 397, 331 : Uj vers Uhf pour permettre la réalisation de logements

PLUi arrêté



Proposition de modification

Envoyé en préfecture le 22/12/2022
Reçu en préfecture le 22/12/2022
Affiché le
ID : 022-212201628-20221219-2022_140-DE



**Changement de zonage
de la parcelle AS 32 :
Uhc vers Uj afin
d'intégrer le parking
existant.**

PLUi arrêté



Proposition de modification



Envoyé en préfecture le 22/12/2022
Reçu en préfecture le 22/12/2022
Affiché le
ID : 022-212201628-20221219-2022_140-DE

- 1. Changement de zonage des parcelles AS 94 et 97 : Ue vers Uhd car présence d'une maison d'habitation**
- 2. Changement de zonage de la parcelle AS 53 : Ue vers Uhe pour permettre la réalisation de logements suite au déménagement du centre des finances publiques**
- 3. Changement de zonage des parcelles AS 64 et 65 : Uhe vers Uhc car PA déposé pour la réalisation de maisons individuelles**

PLUi arrêté



Proposition de modification

Envoyé en préfecture le 22/12/2022
Reçu en préfecture le 22/12/2022
Affiché le
ID : 022-212201628-20221219-2022_140-DE



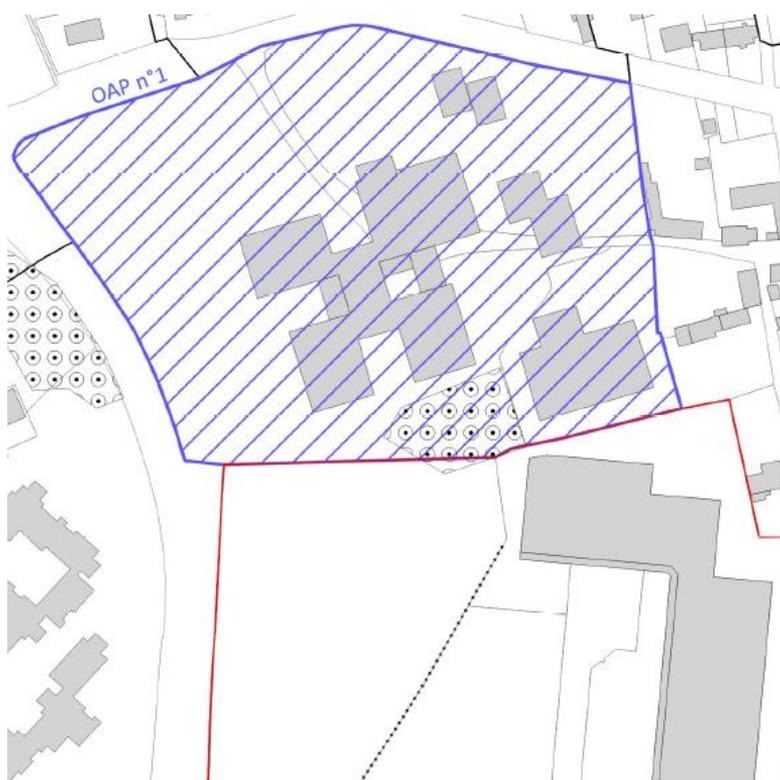
Changement de zonage de la parcelle AE 368 : Uyi vers Uhc permettre le changement de destination du bâtiment.

3

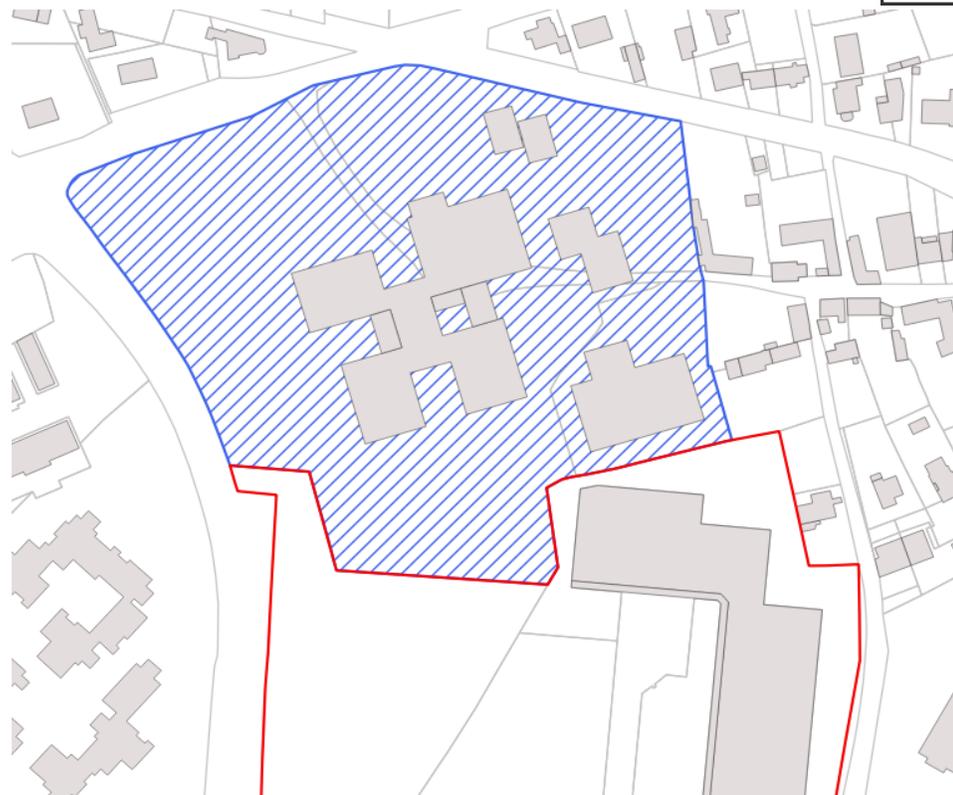
Demandes modifications

Périmètre de centralité
commerciale

PLUi arrêté



Proposition de modification



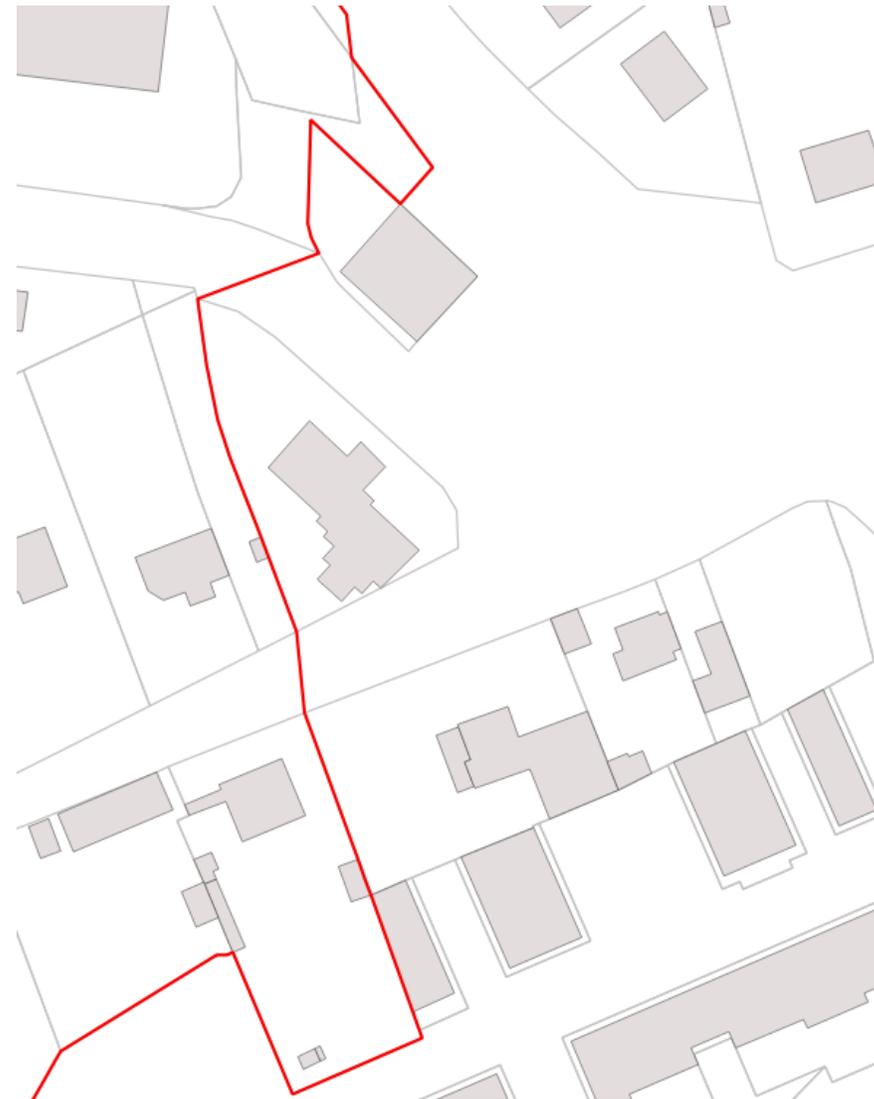
Envoyé en préfecture le 22/12/2022
Reçu en préfecture le 22/12/2022
Affiché le
ID : 022-212201628-20221219-2022_140-DE

Modification du périmètre de centralité commerciale afin de prendre en compte le découpage exact de la parcelle AX 169

PLUi arrêté



Proposition de modification



Envoyé en préfecture le 22/12/2022
Reçu en préfecture le 22/12/2022
Affiché le
ID : 022-212201628-20221219-2022_140-DE

**Modification du PCC
afin d'intégrer les
parcelles AE 295 et
368 et AX 57 et 58**

PLUi arrêté



Proposition de modification



Envoyé en préfecture le 22/12/2022
Reçu en préfecture le 22/12/2022
Affiché le
ID : 022-212201628-20221219-2022_140-DE

**Modification du
périmètre du PCC afin
d'exclure les parcelles
332, 396, 397, 184, 331,
400, 152, 328, 327, 156,
329, 402**

3

Demandes modifications

Emplacements réservés

Proposition ajout

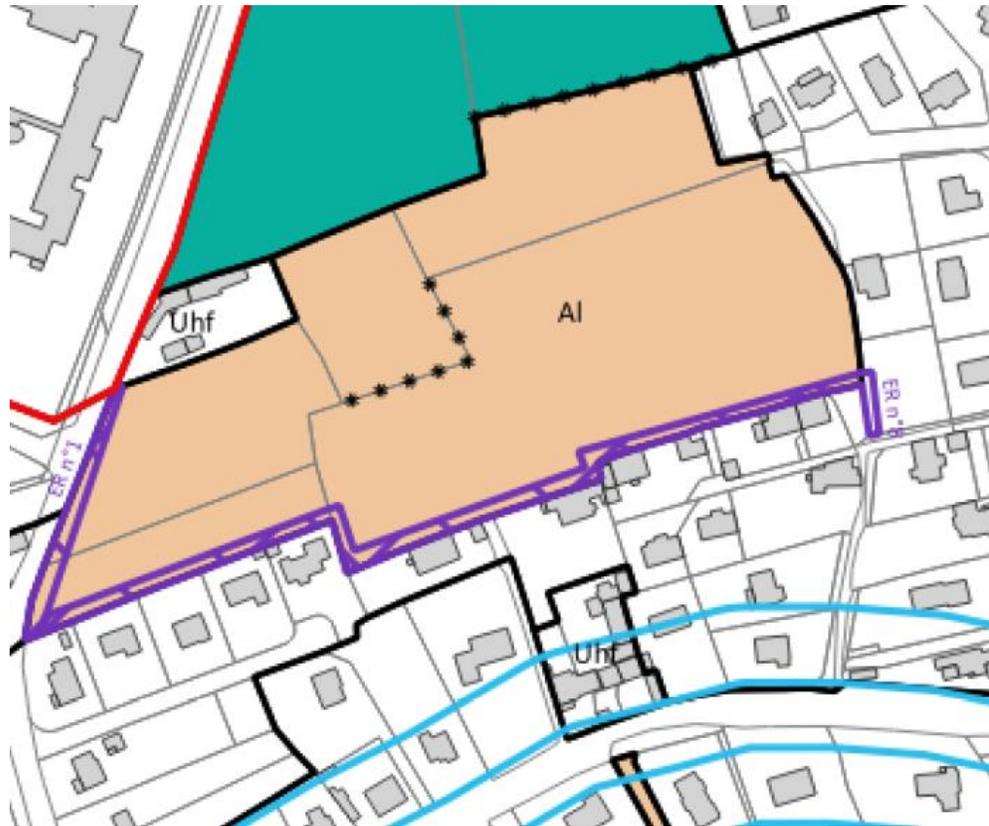


Parcelles AD 561, 943, 1014.
Réalisation d'un cheminement piétons entre la rue de la marne et la rue du Quinic.
L : 3m l: 50m



Parcelle AD 412.
Réalisation d'un cheminement piétons entre la rue de la marne et le mail piéton du Quinic.
L : 3m l: 7m

PLUi arrêté



Proposition de modification

Envoyé en préfecture le 22/12/2022
Reçu en préfecture le 22/12/2022
Affiché le
ID : 022-212201628-20221219-2022_140-DE



**Simplification du tracé de l'emplacement réservé n°8
L 320 m ; l 3m**



Hôtel de ville
BP92 | Rue Pierre Feutren
22502 Paimpol cedex

Ti-kêr
BP92 | Straed Pierre Feutren
22502 Pempoull cedex

02 96 55 31 70
contact@ville-paimpol.fr

www.ville-paimpol.fr

