

# Guingamp-Paimpol Agglomération

# PLUi

*Plan Local d'Urbanisme Intercommunal*



RAPPORT DE PRÉSENTATION  
LIVRE V - JUSTIFICATION DES CHOIX

Envoyé en préfecture le 09/02/2023

Reçu en préfecture le 09/02/2023

Affiché le

ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI\_1\_05-AU

## Table des matières

PREAMBULE.....	4
a. Approches et démarches .....	5
b. Évaluation des choix retenus.....	7
1. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES AU TITRE DES	
OBJECTIFS CADRES .....	13
a. Intégration des objectifs de protection de l'environnement internationaux, communautaires ou nationaux.....	13
b. Intégration des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale .....	15
c. Intégration des objectifs du Programme Local de l'Habitat .....	26
d. Prise en compte des objectifs du Plan Climat-Air-Énergie Territorial.....	32
2. DELIMITATION DES ZONES RETENUES .....	37
a. Délimitation des zones urbaines, « U ».....	37
b. Délimitation des zones à urbaniser, « AU » .....	46
c. Délimitation des zones naturelles, « N ».....	50
d. Délimitation des zones agricoles, « A » .....	53
3. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES .....	56
a. La structure du règlement .....	56
b. Les dispositions réglementaires portant sur l'environnement.....	56
c. Les dispositions réglementaires portant sur le choix des destinations et sous-destinations.....	66
d. Les dispositions réglementaires portant sur la protection architecturale.....	70
e. Les dispositions réglementaires portant sur l'insertion architecturale et paysagère des projets.....	72
f. Les autres dispositions réglementaires.....	75
4. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....	81
a. Les OAP sectorielles.....	81
Les OAP thématiques.....	121
5. ÉVALUATION DU PLUi.....	123

## Préambule

En application de l'article L.151-4 du code de l'Urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.

A cette fin, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Guingamp-Paimpol Agglomération se base sur les études et analyses spécifiques en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. La démographie, le travail, l'emploi, l'économie, le logement, l'habitat, la consommation foncière, le potentiel de densification, les transports, la mobilité et la morphologie urbaine du territoire ont été observés et synthétisés pour façonner la politique d'aménagement de l'Agglomération.

L'analyse de la géographie, du milieu naturel, de l'occupation du sol, du patrimoine architectural, des aménagements présents, des ressources en eau et en énergies, des risques, des nuisances et des pollutions existantes ont permis de conforter, d'orienter les choix d'aménagement pour une meilleure prise en compte du milieu qui compose notre territoire.

L'ensemble de ces études a pu être réalisé dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ou dans le cadre l'élaboration de documents directement ou indirectement assimilés à l'urbanisme et l'aménagement du territoire (Diagnostic agricole, Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local de l'Habitat, Plan Climat-Air-Énergie Territoriale, Projet de territoire, ...). L'appui du document sur les études complémentaires sera spécifiquement mentionné.

Conscient des enjeux de son territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) détermine le projet politique retenu pour le développement de Guingamp-Paimpol Agglomération pour les dix prochaines années. Ces choix politiques sont traduits réglementairement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement littéral ou graphique.

Dans ce cadre, l'ensemble des pièces du présent document se répond. Seules les annexes et notamment les servitudes d'utilité publique issues de directives supérieures s'appliquent aux autorisations d'urbanisme sans faire l'objet d'une justification dans le rapport de présentation et le PADD.

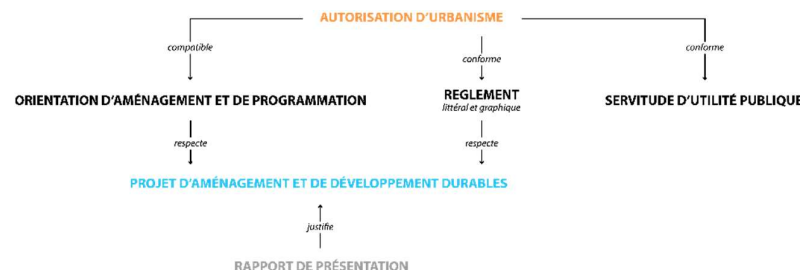


Figure 1 : Articulation des pièces du PLUi

En application de l'article R.151-2 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mentionnées à l'article L.151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L.151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R.151-19, des zones urbaines ou à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R.151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L.151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent article.



En application de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, il est précisé que le rapport de présentation :

- **1°** Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnées à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- **2°** Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- **3°** Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement ;
- **4°** Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- **5°** Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- **6°** Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- **7°** Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

## a. Approches et démarches

### Concept original

Lancé en septembre 2017, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la nouvelle agglomération de Guingamp-Paimpol a pour conviction d'appuyer le développement du territoire, notamment son aménagement, autour de la qualité et du cadre de vie préservés.

### Scénarii envisagés

Fort de cette volonté commune, plusieurs options se sont offertes à l'Agglomération :

#### Scénario A : Adaptation aux évolutions règlementaires

Au vu de la disparité de documents d'urbanisme communaux, par leur nature, leur date d'approbation, leurs écritures, ..., se pose la question d'une simple mise à jour et une uniformisation des règles sur le territoire.

Une option qui conduit à :

- Doter 22 communes soumises au règlement national d'urbanisme (RNU), d'un document d'urbanisme ;
- Renforcer 9 communes soumises à une carte communale, d'un Plan Local d'Urbanisme ;
- Mettre à jour 18 Plans Locaux d'Urbanisme communaux avec les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR ;
- Prendre en compte pour les nouvelles dispositions règlementaires, applicables à la date de prescription du document, pour les 57 communes de l'Agglomération.

Un scénario permettant de consolider une base commune dans un premier temps, avant de l'amender, de le consolider et de le développer.

#### Scénario B : Préservation appuyée des terres agricoles et naturelles

En complément du scénario A, un regard plus exigeant sur la consommation foncière peut être apporté.

Il s'agit de contrôler l'étalement urbain tant que possible pour :

- Maintenir les équilibres du territoire dans les destinations des sols (naturelles, agricoles, urbanisées) ;
- Inscrire l'Agglomération dans la politique de sobriété foncière ;
- Lutter contre l'étalement urbain ;
- Redonner du poids aux centralités.

Un projet d'aménagement qui s'inscrit, au-delà d'une adaptation au cadre réglementaire, dans une volonté de tendre vers un territoire sobre et vertueux en termes de consommation foncière.

### Scénario C : Structurer l'aménagement autour des éléments naturels et paysagers

Dans la finalité d'améliorer la qualité et le cadre de vie présents sur le territoire, le scénario C permet de construire un projet d'aménagement autour des éléments naturels et paysagers remarquables et ordinaires. Cette option entend :

- Placer les espaces de respiration, au sein des enveloppes urbaines, au centre des réflexions d'aménagement ;
- Prévoir des dispositions pour lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur ;
- Prescrire des orientations spécifiques au niveau des franges urbaines.

Une alternative complète et en parfaite adéquation avec l'objectif initial.

### Un scénario affirmant une réduction de la consommation foncière, tout en préconisant l'intégration des éléments remarquables

Le document, ci-présent, souhaite affirmer sa volonté spontanée d'une recherche de l'excellence environnementale, essentiellement à travers une réduction de la consommation foncière. La recherche d'intégration et de structuration autour d'éléments remarquables et ordinaires est explicitement encouragée et recommandée.

Ce choix des élus de l'Agglomération se base sur cette volonté commune, mais aussi sur un principe de réalité et la nécessité de fédérer l'ensemble des communes, acteurs et habitants du territoire autour d'un premier document d'urbanisme intercommunal.

C'est dans cet esprit affirmé, mais non dogmatique, que Guingamp-Paimpol Agglomération a construit le présent document et participé à l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp.

Cette intention, volontaire, s'est vu confortée par l'adoption de la Loi n°2021-1104, portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dites Loi Climat et Résilience, en date du 22 août 2021.

L'ensemble des méthodes, définitions et dispositions réglementaires présentées ci-après s'inscrit dans cette philosophie. Philosophie partagée avec le Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur.

## b. Évaluation des choix retenus

L'appréciation des choix retenus, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et notamment l'impact environnemental de ceux-ci, peut se baser sur les grandes thématiques présentées dans l'axe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, « Viser l'excellence environnementale, un atout majeur de valorisation et d'amélioration du cadre de vie ». L'eau, la biodiversité, la consommation foncière, l'identité patrimoniale, l'énergie et la résilience des aménagements prévus sont les items structurants de l'évaluation.

Pour chaque élément, il convient, dans un premier temps, de présenter les grandes obligations règlementaires qui s'imposent au document, soit une planification minimaliste, au « fil de l'eau » des normes et lois applicables. Le cas échéant, les propositions retenues pour fortifier l'engagement du territoire vers l'excellence environnementale sont exposées.

### La protection de l'eau et de son milieu

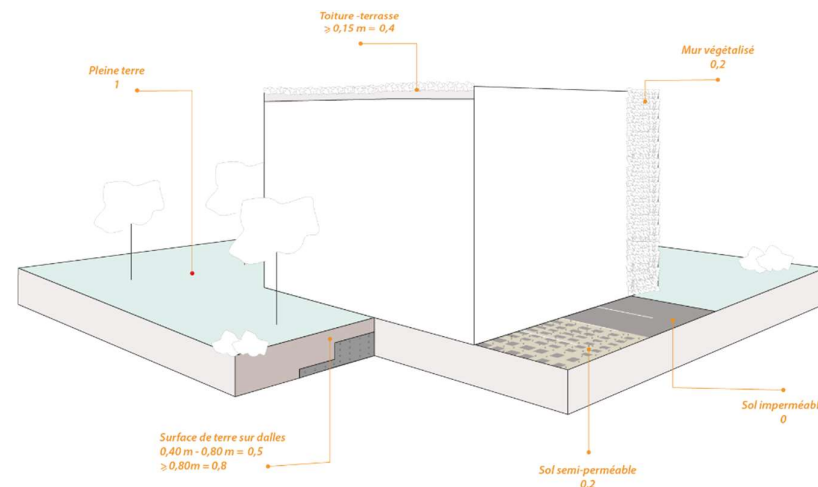
Les différentes alertes sur les réseaux d'assainissement et les rejets d'eaux non traitées dans le milieu naturel ont pu démontrer l'impuissance des anciens documents d'urbanisme et du règlement national d'urbanisme sur le traitement des eaux usées et eaux pluviales.

Limité dans son champ d'action, le PLUi prône la mise en place de systèmes d'assainissement, collectif ou non, adaptés à la future construction et au milieu dans lequel elle s'inscrit.

Au lendemain de la loi Climat et Résilience, le document intègre immédiatement les dispositions relatives à l'installation d'un système de récupération, de stockage et d'utilisation des eaux pluviales pour les constructions de plus de 1000m<sup>2</sup>, en dehors des exploitations agricoles et forestières.

En complément, le document d'urbanisme intercommunal tient à saisir l'opportunité prévue par l'article L.151-22 du code de l'urbanisme, d'imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. Cette démarche a pour objectif de limiter la part des eaux pluviales dans les réseaux de traitement des eaux usées. Pour ce faire, un coefficient de valeur pour l'écosystème est mis en place dans le règlement.

La mise en place de système de récupération des eaux grises et noires est également une condition *sine qua non* pour l'installation d'une activité aux abords d'une zone maritime identifiée.



#### Coefficients de valeur pour l'écosystème :

Surface de pleine terre	1
Surface de terre sur dalles de sous-sol (épaisseur supérieure à 0,80m)	0,8
Surface de terre sur dalles de sous-sol (épaisseur comprise entre 0,40m et 0,80m)	0,5
Surface de terre sur toiture-terrasse (épaisseur supérieure à 0,15m)	0,4
Surface de murs végétalisés	0,2
Surface de sol semi-perméable	0,2
Surface imperméabilisée	0

Figure 2 : Coefficient de valeur pour l'écosystème selon la nature des travaux

## La préservation d'une Trame Verte et Bleue

En identifiant comme enjeux forts l'ensemble des Espaces Proche du Rivage (EPR), des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral, des sites du Conservatoire du Littoral, des espaces Natura 2000, des Espaces Naturels Remarquables (ENR) ou Sensibles (ENS) et certains périmètres de captage d'eau, le PLUi va au-delà des obligations réglementaires.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), les espaces liés à la gestion forestière, les espaces identifiés à risque au titre de l'atlas des zones inondables, mais aussi, le solde des Espaces Naturels Sensibles et des Périmètres de captage d'eau sont identifiés et classés en zones naturelles.

Toutes ces identifications s'ajoutent aux terres naturelles, de par l'occupation du sol présent.

Les éléments ponctuels de nature, dite ordinaire, sont également intégrés au zonage naturel le plus proche en cas de continuité reconnue.

Ainsi, si 20,3% du territoire est reconnu en tant qu'espace naturel et forestier, il s'agit de 28,11% de l'Agglomération qui est identifié dans le cadre du document, soit près de 315km<sup>2</sup>. Cette analyse ne prend pas compte des espaces maritimes et espaces isolés uniquement protégés par une prescription (boisement, zone humique, landes et tourbières, bocage, ...).

A noter que le règlement propose également l'identification et la création d'une bande inconstructible autour des cours d'eau recensés.

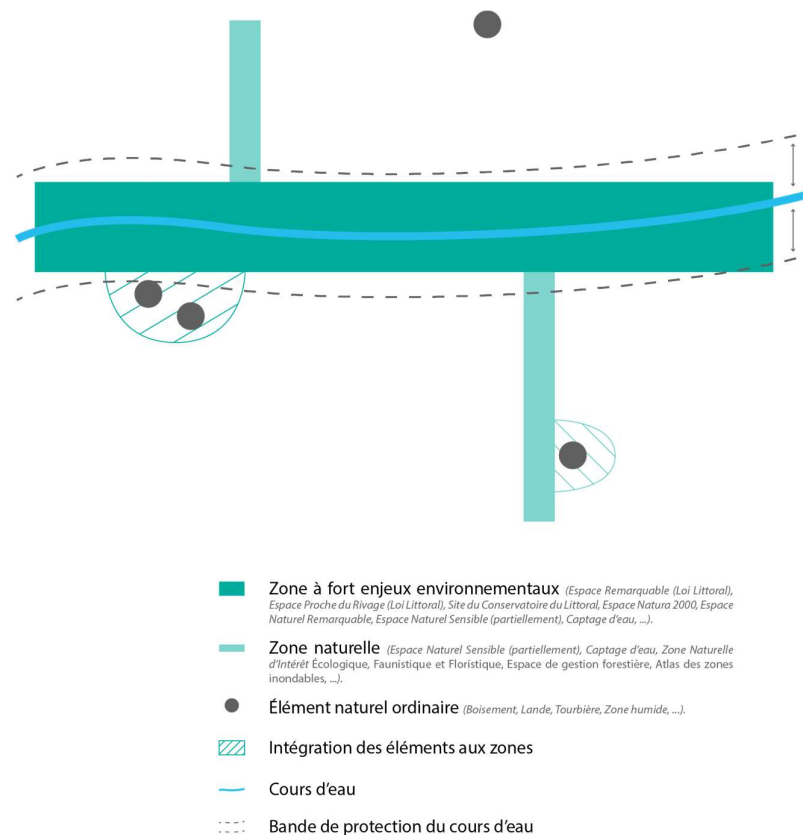


Figure 3 : Schéma des principes de protections de la Trame Verte et Bleue

## La réduction de la consommation foncière

La récente modification de l'article L.151-5 du code l'urbanisme, précise la nécessité de réduire, de moitié, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée entre 2011 et 2021. Par contraintes techniques, le document ci-présent se base sur une consommation foncière entre 2008 et 2018, estimée à 430 hectares.

Pour autant, le document prévoit d'être plus vertueux quant à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers dénués de toutes formes d'urbanisation. Au-delà de cet objectif général, il s'agit essentiellement d'un effort consenti au niveau de l'offre résidentielle, au vu du potentiel existant sur le territoire.

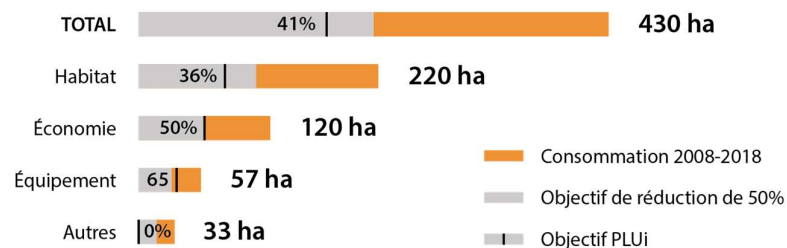


Figure 4 : Objectif de modération de la consommation foncière

Une réduction prospective de la consommation foncière qui doit être mise en parallèle de la superficie projetée dans les anciens documents d'urbanisme et notamment les 26 PLU communaux antérieurs à ce document. Ainsi, avant l'élaboration du PLUi, 515 hectares étaient réservés à une ouverture rapide à l'urbanisation (équivalent aux zones 1AU) et 450 hectares pour une urbanisation à plus long terme. Une programmation plus vertueuse et maîtrisée de 148 hectares sur 57 communes a été retenue contre 965 hectares sur 26 communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme.

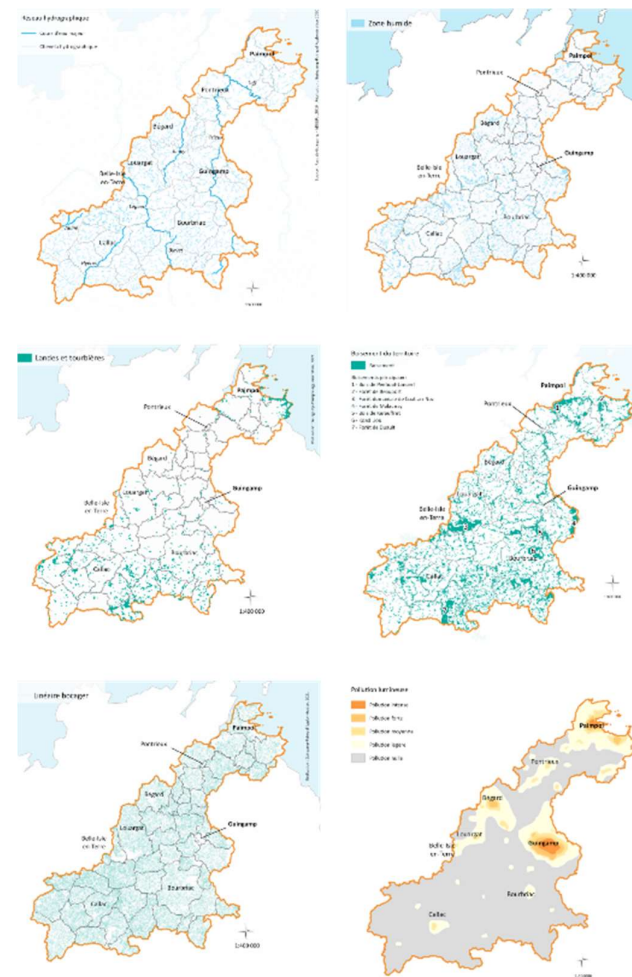
Cette analyse ne prend pas en compte les 27 hectares programmés pour l'extension des carrières de Tréglamus et de Calanhel dans le cadre du PLUi. Il s'agit d'une programmation de consommation allant au-delà du PLUi et temporaire, au vu des obligations de remise en état des sites.

La réduction de la consommation foncière pour les dix prochaines années n'équivaut pas au déclin de la constructibilité du territoire. Au contraire, le territoire projette d'accélérer le rythme de construction par années, passant de 257 nouvelles constructions sur la période précédente à 333 nouvelles résidences pour les prochaines années. La mobilisation du parc existant, les projets de renouvellement urbain et l'aménagement des potentiels urbains sont les leviers utilisés pour répondre à ce double enjeu.

## La conservation de l'identité patrimoniale

Le présent document s'est construit autour d'une volonté de préservation du cadre de vie. La protection de la Trame Verte Bleue et des six sous-trames (réseau hydrographique, zone humide, milieux littoraux, boisement, landes et tourbières et bocage) prend une part prépondérante dans cet objectif. A noter l'intégration de la sous-trame « Landes et Tourbières » et sa protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dans le document d'urbanisme. Le recensement de ces éléments constitue un premier niveau de préservation entre 57 communes, limitant ainsi les ruptures sur 1.122km<sup>2</sup>.

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme à l'échelle intercommunale permet d'intégrer, dans un second temps, les conclusions de l'atlas de paysage conçu au niveau départemental.



Carte 1 : Les sous-trames de la TVB

## La transition énergétique

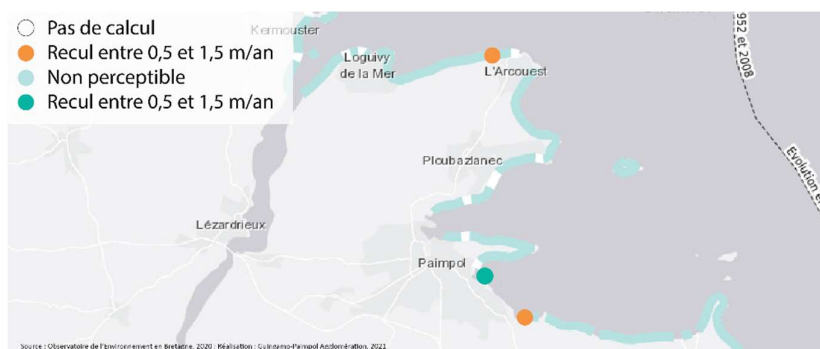
La récente création de l'article L. 151-42-1 du Code de l'Urbanisme, précise que « le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels l'implantation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est soumise à conditions, dès lors qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant. ».

En identifiant les enjeux environnementaux pesant sur la faune et la flore, ainsi que les conditions de voisinage avec des secteurs habités, pour tenir compte des enjeux de préservation du cadre de vie et limiter les nuisances, le PLUi délimite des secteurs de développement préférentiels pour l'éolien. L'intégration d'une OAP Thématique « Eolien » vise également à fixer des recommandations en lien avec les enjeux environnementaux identifiés et les principaux enjeux paysager et patrimoniaux.

## La résilience de l'aménagement

La prise en compte des Plans de Préventions des Risques, quels qu'ils soient, dans l'aménagement et le développement de l'Agglomération est une obligation pour tous document d'urbanisme.

Concernant les risques non pris en compte dans les Plans de Prévention, ils sont estimés, à l'heure actuelle, faible. Toutefois, leurs évolutions sont constamment étudiées. Prémunir 57 communes d'un document d'urbanisme unique, prévaut d'une rapidité d'exécution et d'adaptabilité en cas de progression d'un risque spécifique.



Carte 2 : Évolution du trait de côte – Observatoire de l'Environnement en Bretagne, 2020



## 1. Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au titre des objectifs cadres

### a. Intégration des objectifs de protection de l'environnement internationaux, communautaires ou nationaux

Conformément à l'alinéa 4° de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, le présent document doit expliquer les choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national.

#### Respect des objectifs en termes de la protection de la biodiversité

Les directives suivantes sont prises en compte dans l'ensemble du document. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal vise, à travers l'identification des six sous-trames composant la Trame Verte et Bleue (TVB), une préservation forte des milieux présents sur le territoire. Le document amorce l'ambition d'intégrer un volet trame « noire » portant sur la pollution lumineuse.

#### Objectifs internationaux

##### Agenda 2030 - Organisation des Nations Unies, 2015

- Objectif 14 - Conserver et exploiter de manière durable les océans, les mers et les ressources marines aux fins de développement durable. Respecter un juste équilibre entre la préservation de cette biodiversité exceptionnelle et l'exploitation des ressources marines ;
- Objectif 15 - Préserver et restaurer les écosystèmes terrestres, en veillant à les exploiter de façon durable, gérer durablement les forêts, lutter contre la désertification, enrayer et inverser les processus de dégradation des sols et mettre fin à l'appauvrissement de la biodiversité.

##### Countdown 2010, Union Internationale pour la Conservation de la Nature, 2010

- Mettre un terme, au niveau européen, à la perte de la biodiversité.

#### Objectifs communautaires

##### Pacte vert pour l'Europe - Union Européenne, 2022

- Restaurer la nature et permettre à la biodiversité de prospérer à nouveau ;
- Restaurer les forêts, les sols, les zones humides et les tourbières d'Europe.

#### Objectifs nationaux

##### Loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages - République française, 2016

- Inscrire dans le droit un principe de non régression selon lequel la protection de l'environnement ne peut faire l'objet que d'une amélioration constante ;
- Instauration d'un principe de solidarité écologique qui consacre l'importance des liens entre la préservation de la biodiversité et les activités humaines. Ce principe de solidarité s'applique aux territoires et il est utile pour définir les actions de préservation et de restauration mises en œuvre pour préserver et restaurer la trame verte et bleue à travers les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques ;
- Éviter les atteintes à la biodiversité, à défaut les réduire et, en dernier recours, compenser les impacts résiduels pour les projets d'aménagement ;
- Intégrer une dimension environnementale dans l'urbanisation commerciale : nouvelles dispositions applicables aux centres commerciaux comme la végétalisation des toitures, l'installation de production d'énergies renouvelables, la lutte contre l'artificialisation des sols dans les aires de parkings.

### Intégration des objectifs de gestion écologique de la ressource en eau

Guingamp-Paimpol Agglomération s'inscrit dans une volonté de défense de sa ressource en eau. Des mesures de protection sur son prélèvement, l'alimentation et son rejet sont mises en place. Plusieurs éléments sont répertoriés comme essentiels, il s'agit de la ressource elle-même, mais aussi de la capacité du milieu et de la porosité du sol.

#### Objectifs internationaux

##### Agenda 2030 - Organisation des Nations Unies, 2015

- Objectif 6 - Garantir l'accès à l'eau et à l'assainissement et assurer une gestion durable des ressources en eau ;
- Accélération de la protection des captages d'eau ;

- Intégration des problématiques de qualité et de quantité d'eau l'aménagement du territoire en vue d'atteindre les objectifs fixés dans le cadre de la directive cadre sur l'eau (DCE).

#### Objectifs communautaires

##### *Directive-cadre européenne sur l'eau - Union Européenne, 2000*

- Renforcer les principes de gestion de l'eau par bassin-versant hydrographique (SDAGE, SAGE) ;
- Atteindre un bon état des masses d'eau superficielle et souterraine à l'horizon 2015.

#### Objectifs nationaux

##### *Loi sur l'eau et les milieux aquatiques - République française, 2006*

- Reconnaissance du droit à l'eau pour tous ;
- Prise en compte de l'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources en eau ;
- Protéger les zones d'alimentation des captages, zones humides et zones d'érosion diffuse ;
- Permettre la circulation des poissons migrateurs, ainsi que les mouvements naturels des fonds des rivières ;
- Accroître les compétences des communes en matière de contrôle et de réhabilitation des dispositifs d'assainissement non collectif ou des raccordements aux réseaux, ainsi que de contrôle des déversements dans les réseaux.

## Inscription du territoire vers la transition énergétique

L'inscription du territoire dans une démarche de transition énergétique est confortée, en matière d'urbanisme, à travers les dispositions prises dans le document. Comme précisé ci-après, le PLUi prend compte des éléments identifiés au niveau du Plan Climat-Air-Énergie Territorial.

#### Objectifs internationaux

##### *Pacte de Glasgow pour le climat, COP26, 2021*

- Maintenir l'augmentation de la température moyenne mondiale à un niveau bien inférieur à 2°C par rapport aux niveaux préindustriels ;
- Poursuivre les efforts pour la limiter à 1,5°C ;
- Abandonner les combustibles fossiles.

#### *Agenda 2030 - Organisation des Nations Unies, 2015*

- Objectif 7 - Garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables durables et modernes à un coût abordable ;
- Doubler la part de consommation énergétique finale couverte par les énergies d'ici 2030 ;
- Encourager la sobriété et l'efficacité énergétique.

#### Objectifs communautaires

##### *Pacte vert pour l'Europe - Union Européenne, 2022*

- Financer la rénovation des bâtiments, l'accès à une mobilité à zéro et à faibles émissions, ou encore une aide au revenu ;
- Exiger des États membres qu'ils augmentent l'utilisation des énergies renouvelables pour le chauffage et le refroidissement de +1,1 point de pourcentage chaque année, jusqu'en 2030.

#### Objectifs nationaux

##### *Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets - République française, 2021*

- Améliorer l'isolation des logements ;
- Obliger l'installation des panneaux solaires ou des toits végétalisés quand on construit ou rénove lourdement des grands bâtiments.

##### *Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte - République française, 2015*

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation énergétique du bâtiment ;
- Accélérer la rénovation énergétique des logements ;
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables et aux matériaux durables pour la construction.

## b. Intégration des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale

Élaboré en étroite collaboration, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Guingamp-Paimpol Agglomération reprend, peu ou prou, les dispositions règlementaires du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp.

Cependant, le document intercommunal se distingue par une forte ambition de résorption de la vacance des logements qui va conduire à construire moins de logements neufs pour répondre aux besoins.

Au vu du potentiel foncier existant sur le territoire, l'Agglomération prône la diminution du phénomène d'étalement urbain et de la consommation foncière engendrée.

Conformément à l'article L.131-1 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territorial est compatible avec :

[...]

2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;

[...]

8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;

9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;

10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;

11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L. 112-4 ;

12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;

[...]

15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;

16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ;

[...]

18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement.

De ce fait, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est considéré compatible avec les documents ci-nommés.

Grands objectifs du SCoT (DOO)	Intégrés dans le PLUi (PADD)
1. Préserver l'environnement et ses ressources pour garantir un développement pérenne et la qualité de vie des habitants :	
1.1. Préserver l'armature verte et bleue, support de services écosystémiques essentiels	
<ul style="list-style-type: none"> <li>S'appuyer sur la trame verte et bleue du SCoT pour identifier, préserver et relier entre eux les espaces importants pour la préservation de la biodiversité et des corridors écologiques ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 1.2.1] Permettre l'accomplissement du cycle de vie des espèces en identifiant et protégeant les espaces de la Trame Verte et Bleue, notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>Les réservoirs de biodiversité majeurs : site Natura 2000, Espace Naturel Remarquable, site du Conservatoire du Littoral ;</li> <li>Les réservoirs de biodiversité complémentaires : ZNIEFF, Espace Naturel Sensible ;</li> <li>Les éléments isolés, ou en continuité, de ces espaces (boisement, lande, zone humide, ...).</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuivre l'augmentation des connaissances (identifier les zones humides, boisements, landes, linéaires bocagers et milieux littoraux supplémentaires) ;</li> </ul>	Engagement hors cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. L'orientation du SCoT est à appliquer au fil des procédures d'évolution du document.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Prescriptions spécifiques aux différentes sous-trames (les boisements et les forêts, le bocage, les landes et tourbières, les zones humides, les cours d'eau, les milieux littoraux, l'estran et le milieu marin) ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 1.2.2] Maintenir les marqueurs paysagers que sont les boisements. Il s'agit notamment de préserver et garantir la bonne gestion des massifs forestiers principaux du territoire ;</li> <li>[Orientation 1.2.6] Préserver les arbres remarquables ;</li> <li>[Orientation 1.2.7] Préserver le maillage bocager identifié. L'aménagement et la destruction de ces linéaires seront soumis à conditions particulières ;</li> <li>[Orientation 1.2.12] Protéger les espaces de landes, milieux d'intérêt écologique (landes à bruyères, tourbières ...) ;</li> <li>[Orientation 1.2.10] Protéger les zones humides ;</li> <li>[Orientation 1.1.1] Identifier les cours d'eau et protéger leurs abords par la mise en place d'une bande d'inconstructibilité le long des berges afin de préserver la qualité de l'eau ;</li> <li>[Orientation 1.1.13] Prendre en compte les enjeux environnementaux (espèces et habitats) des milieux marins et littoraux dans les projets d'aménagement du littoral pour ne pas porter atteinte à ces milieux.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver la fonctionnalité écologique par la protection des réservoirs et des continuités écologiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 1.2.3] Éviter toute nouvelle rupture des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue et conforter les continuités.</li> </ul>
1.2. Préservation des ressources naturelles	

- La ressource en eau (garantir l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et les ressources en eau disponibles, assurer la protection des périmètres de captage d'eau, préconise l'installation de système de récupération d'eaux pluviales, subordonner le développement de l'urbanisation à la capacité des réseaux et des stations d'épurations, maîtriser les ruissèlements d'eaux pluviales, ...);
- [Orientation 1.1.6] Assurer un développement cohérent avec les ressources disponibles et les capacités d'approvisionnement du territoire, en tenant compte des modélisations de la raréfaction de la ressource en eau ;
  - [Orientation 1.1.2] Préserver la qualité de l'eau potable : adaptation de l'occupation du sol sur les bassins et aires d'alimentation de captages d'eau afin d'éliminer les risques de pollution (périmètres de protection notamment) ;
  - [Orientation 1.1.4] Assurer l'adéquation entre le développement du territoire et l'acceptabilité du milieu récepteur ;
  - [Orientation 1.1.7] Développer la récupération des eaux pluviales et la réutilisation des eaux usées épurées en alternative aux prélèvements d'eau dans le milieu naturel ou l'utilisation d'eau potable ;
  - [Orientation 1.1.12] Favoriser l'infiltration de l'eau.
  - [Orientation 3.7.2] Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif : conditionner l'urbanisation à la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) ou semi-collectif ;
  - [Orientation 3.7.3] Conditionner le développement urbain, dans les zones prioritaires définies par les SAGE, à l'absence de rejets directs d'eaux traitées dans le milieu récepteur superficiel.
  - [Orientation 3.7.4] Viser une gestion des eaux pluviales efficiente et intégrée au développement urbain ;
  - [Orientation 3.7.5] Encourager la perméabilité du sol dans le développement urbain du territoire ;
  - [Orientation 3.7.6] Intégrer des principes de gestion des eaux pluviales dans les aménagements, approchant du cycle naturel : noues, fossés, revêtements perméables.
- Les ressources minérales (préserver les abords des carrières, conditionner l'extraction de sable coquillier et l'ouverture de toute nouvelle carrière, ...);
- [Orientation 2.6.9] Conditionner l'ouverture de nouvelles activités d'extractions (carrières, mines, sable coquillier ...) à des impacts environnementaux quantifiés et maîtrisés ;
  - [Orientation 2.6.10] Permettre l'extension maîtrisée des carrières existantes sur le territoire (Carrière de Calanhel, Carrière de Tréglamus, ...).
- Les déchets et le réemploi des matières premières (garantir un accès de proximité aux déchetteries, centres de tri, centre de stockage, ...);
- [Orientation 2.6.6] Encourager une gestion durable des déchets du territoire.
- Le sol, une ressource non renouvelable à protéger.
- [Orientation 1.3.1] Maintenir les équilibres du territoire dans les destinations des sols (naturelles, agricoles, urbanisées).

### 1.3. Miser sur le développement des énergies renouvelables locales

- La filière bois (assurer la pérennité et l'exploitation de la ressource) ;
- L'énergie éolienne (promouvoir la modernisation et la densification des parcs éoliens existants) ;
- L'énergie photovoltaïque (favoriser le développement d'équipements photovoltaïques sur les toits de tous les bâtiments et parking sous réserve de la protection du paysage, permettre le développement de parcs au sol dans les friches industrielles, anciennes décharges, carrières, ...);
- [Orientation 2.6.5] Développer et diversifier les procédés de production d'énergies renouvelables :
    - Filière bois : favoriser la préservation de la ressource en permettant son entretien, son exploitation et valorisation, en permettant notamment la mise en place de chaudière(s) industrielle(s) bois déchets et de chaufferies bois ;
    - Éoliennes : permettre le développement de parcs éoliens selon la capacité du territoire et en assurant leur intégration dans le paysage ;
    - Solaire : favoriser le développement de dispositifs d'énergie solaire (thermiques et photovoltaïques), notamment sur les grandes surfaces à vocation commerciale, de service

<ul style="list-style-type: none"> <li>Le solaire thermique (favoriser le développement) ;</li> </ul>	<p>ou d'équipement, y compris sur les aires de stationnement dédiées. Afin de ne pas artificialiser des sols à vocation agricole ou naturelle, la reconversion d'espaces délaissés et de friches (anciennes décharges et carrière, friches industrielles, sites pollués, zone de danger SEVESO ...) pour le déploiement de fermes solaires est à privilégier. Ce développement devra intégrer les enjeux environnementaux afin de ne pas impacter les secteurs patrimoniaux ;</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>L'énergie hydraulique et marine (permettre la réalisation d'équipements de production sous réserve de ne pas entraver à la circulation de la faune) ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hydraulique : accompagner le développement de la production d'énergie hydraulique intégrant les enjeux environnementaux, notamment en garantissant la protection et circulation de la faune aquatique et le transport des sédiments.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>La méthanisation (permettre la réalisation d'équipements).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 2.6.7] Permettre le développement des énergies renouvelables par la diversification des activités, notamment les activités agricoles.</li> </ul>
<b>1.4. Préserver et façonner le paysage, écrin de la vie quotidienne des habitants et gage d'une attractivité durable du territoire</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtriser l'urbanisation aux abords des vallées ;</li> </ul>	<p>Orientation croisée avec les dispositions prévues dans le cadre de la protection des milieux et de la trame verte et bleue, notamment au niveau de la protection des cours d'eau et des boisements identifiés.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Valoriser les vues emblématiques ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 2.4.5] Valoriser les panoramas remarquables et sites de lecture du grand paysage (perspectives, belvédères) ;</li> <li>[Orientation 8.21.1] Protéger et valoriser les vues sur les grands paysages, les espaces maritimes, les espaces naturels et agricoles ;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les panoramas ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 8.21.2] Maintenir les espaces de respirations paysagères dans les espaces urbanisés.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aménager de manière adaptée les abords du patrimoine remarquable ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 8.21.3] Mettre en valeur les monuments historiques et les autres éléments remarquables, vecteur d'attractivité et d'identité du territoire ;</li> <li>[Orientation 8.21.4] Assurer un traitement qualitatif et respectueux du cadre historique dans les espaces de co-visibilité avec les sites et édifices patrimoniaux remarquables ;</li> <li>[Orientation 8.21.5] Valoriser les vues sur les éléments emblématiques du bâti existant, afin de promouvoir le patrimoine local.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver le bocage ;</li> </ul>	<p>Orientations croisées avec les dispositions prévues pour la protection des sous-trames identifiées.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les boisements ;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les chemins creux ;</li> </ul>	<p>Orientation ne faisant pas l'objet d'une identification spécifique au titre des "chemins creux". Leurs prises en compte et préservation sont assurées à travers le choix de zonage, agricole ou naturel, les linéaires bocagers, et les itinéraires doux identifiés.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre un frein à la dispersion des zones d'activités économiques ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 1.3.10] Conditionner la création et l'extension de toute nouvelle zone d'activités économiques au remplissage effectif des zones existantes de même vocation, situées sur un même secteur géographique et proposant des tailles de lots comparables ;</li> <li>[Orientation 4.9.9] Repenser l'organisation des zones d'activités économiques existantes en optimisant les espaces sous-utilisés, notamment en agissant sur la densification des espaces libres, la mutation du bâti existant et la requalification des friches. Ce maillage est le garant de l'emploi dans les communes les plus rurales.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser les projets urbains cohérents et les opérations d'ensemble ;</li> </ul>	<p>Orientation croisée avec les dispositions prévues dans le cadre de la priorisation du développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Limitier les éléments de pollution visuelle ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 1.2.14] Informer sur la « trame noire » qui constitue un réseau des sites peu ou pas concernés par la pollution lumineuse et donc favorisant la vie et les déplacements de certains organismes nocturnes.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir des « espaces de respiration » entre les secteurs urbanisés (coupure d'urbanisation).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 8.22.4] Limiter l'urbanisation linéaire du trait de côte et promouvoir le développement urbain des communes littorales perpendiculairement au trait de côte.</li> </ul>
<b>1.5. Mettre en valeur le patrimoine, héritage de l'histoire du territoire et des modes de vies d'antan</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Identifier et préserver le patrimoine bâti ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 2.5.2] Mettre en valeur les sites remarquables (classés/inscrits), le patrimoine architectural exceptionnel (Sites Patrimoniaux Remarquables de Pontrieux, Paimpol et Guingamp, Monuments Historiques) ;</li> <li>[Orientation 2.5.5] Identifier et préserver les éléments du patrimoine bâti et vernaculaire (non protégés) identitaires de la région, grâce à une réglementation adéquate à leur maintien et évolution (travaux de rénovation, création d'ouvertures, etc.) : <ul style="list-style-type: none"> <li>Éléments témoins de croyances et pratiques religieuses (églises, chapelles, etc.) ;</li> <li>Éléments civils et militaires (châteaux, remparts, fortifications, etc.) ;</li> <li>Éléments témoins de l'époque féodale (moulins, manoirs, colombiers, etc.) ;</li> <li>Infrastructures et ouvrages civils (ponts, cales, digues, etc.) ;</li> <li>Éléments témoins de l'épopée des Terre-Neuvas et de la modernisation du littoral datant du XIXème siècle ;</li> <li>Éléments bâtis témoins des débuts de l'industrie dans la région ;</li> <li>Édifices caractéristiques de l'architecture traditionnelle (maisons rurales, anciens corps de ferme, résidences balnéaires du XIXème et XXème siècle, etc.).</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les éléments caractéristiques des anciens logis tout en permettant leur modernisation.</li> </ul>	
<b>1.6. Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques et aux nuisances</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Risque inondation, submersion marine et érosion (prise en compte de l'évolution du trait de côte, règles adéquates pour la protection des populations dans les zones à risques, ...) ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 3.8.2] Prendre en compte les risques d'inondations et de submersion marine, existants et futurs, en : <ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrant les risques de submersion marine et les documents réglementaires supérieurs, ainsi que l'évolution du trait de côte ;</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tenant compte des risques d'inondation liés aux cours d'eau identifiés dans les plans de prévention ou atlas complémentaires.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Risque technologique (règles adéquates pour y maîtriser le développement de l'urbanisation, ...);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 3.7.7] Réduire l'exposition des biens et des personnes aux nuisances et risques technologiques, notamment en : <ul style="list-style-type: none"> <li>Évitant la proximité entre les habitations et les activités industrielles faisant l'objet d'une identification spécifique;</li> <li>Tenant compte des risques liés aux ruptures potentielles de barrages et au Transport de Matières Dangereuses (TMD) dans le choix des secteurs à urbaniser.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Risque de mouvement de terrain (règles adéquates dans les secteurs concernés);</li> </ul>	Le niveau de risque de retrait-gonflement des argiles est réputé faible pour faire l'objet d'une disposition réglementaire. L'information est toutefois disponible au niveau des annexes du document.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nuisances (privilégier des secteurs à l'écart des zones de bruit, ...);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 3.7.8] Prendre en compte les sources de nuisances sonores dans les opérations urbaines, afin de limiter voire éviter l'exposition de nouvelles populations.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le risque lié au Radon (prévoir en cas de risque avéré, une réponse adaptée).</li> </ul>	Contenu de l'analyse réalisée dans le cadre de l'État initial de l'Environnement, aucune orientation spécifique n'est retenue dans le cadre du PLUi. Un suivi de l'évolution du risque est réalisé.
<b>2. Améliorer l'attractivité du territoire par le confortement des piliers du paysage économique, de l'armature urbaine et l'optimisation des espaces urbanisés</b>	
<b>2.1. Un développement en accord avec la capacité d'accueil du territoire</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir une production de logements et un développement économique en adéquation avec la capacité de l'environnement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 3.7.1] Garantir un développement en adéquation avec les capacités épuratoires du territoire, l'acceptabilité des ouvrages épuratoires et du milieu naturel à l'échelle locale et du bassin versant.</li> </ul>
<b>2.2. Lieux et modes d'urbanisation</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Priorité à la production au sein des espaces déjà bâtis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 7.18.5] S'appuyer sur l'ensemble des gisements fonciers identifiés dans les agglomérations, villages et espaces déjà urbanisés, notamment aux abords des polarités;</li> <li>[Orientation 7.18.6] Mobiliser, à minima la moitié des dents creuses existantes sur le territoire afin de densifier les centres urbains et améliorer la proximité des services;</li> <li>[Orientation 7.18.7] Inciter la mobilisation des grandes parcelles sous-occupées (fonds de jardins mobilisables) à hauteur de 5%, pour permettre la densification des agglomérations, villages et espaces déjà urbanisés.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Encadrer le développement dans l'espace littoral</li> </ul>	Orientations croisées avec les dispositions prévues dans le cadre de la prise en compte des milieux marins et des "espaces de respiration" au titre du SCoT.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Encadrer l'extension de l'urbanisation dans les communes littorales</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Encadrer l'urbanisation dans les espaces proches du rivage</li> </ul>	



- Préserver le front de mer : les coupures d'urbanisation

- Préserver les espaces remarquables du littoral

### 2.3. S'appuyer sur l'armature territoriale pour un maillage cohérent des équipements, services et infrastructures

- Optimiser le niveau d'équipement dans le Pays de Guingamp ;

- [Orientation 6.16.4] Maintenir et adapter l'offre de services publics existante sur l'ensemble du territoire en prenant en compte l'armature urbaine ;
- [Orientation 6.16.5] Renforcer l'offre de services et d'équipements ordinaires et plus spécifiques au sein des pôles urbains et relais.

- Dynamiser les centralités par une implantation des commerces au plus près des habitants (préserver le commerce de centralité, réguler le commerce périphérique, encadrer l'évolution du commerce diffus existant, ...) ;

- [Orientation 7.18.11] Maintenir les équipements, services et commerces de proximité qui répondent aux besoins quotidiens de proximité des ménages et anticiper les évolutions liées au vieillissement démographique (services médicaux mutualisés, habitats intergénérationnels, adaptation des logements ...) ;
- [Orientation 7.18.12] Favoriser l'implantation des équipements culturels, sportifs, associatifs dans les centralités, afin d'y préserver l'attractivité ;
- [Orientation 9.24.3] Favoriser les implantations commerciales et plus globalement la diversité des fonctions urbaines au sein de périmètres de centralités, à proximité des habitations existantes et futures ;
- [Orientation 7.18.13] Imposer à l'ensemble des nouvelles implantations (commerciales) de moins de 300m<sup>2</sup> à s'installer au sein des centralités ;
- [Orientation 9.24.4] Limiter fortement le développement commercial périphérique par le seul développement des zones périphériques de Saint-Loup (Pabu) et de Kerpuns-Malabry (Paimpol).

- Document d'Aménagement Artisanal et Commercial.

Orientations spécifiques au SCoT. Les principes exposés sont partiellement repris dans les orientations ci-dessus.

### 2.4. Répondre aux besoins des habitants par une production de logements participant au dynamisme des centralités et aux étapes d'un parcours résidentiel

- Une production de logements adaptée aux besoins du territoire (objectif de production annuelle de logement : 333) ;

- [Orientation 6.16.1] Prévoir la réalisation de 333 logements chaque année (dont 315 résidences principales). Cet objectif intègre la construction de logements neufs, mais aussi la reconquête des logements vacants.

- Rééquilibrer les productions (conforter les polarités) ;

- [Orientation 6.16.2] Planifier, pour chaque commune, le nombre de constructions en fonction de l'armature urbaine, l'offre de services et équipements, de transports, de professions de santé, mais aussi selon le taux de logements vacants ;
- [Orientation 6.16.3] Permettre le développement de chaque commune du territoire.

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer un territoire de proximité et dynamiser les centralités (objectif de 60% de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine) ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 7.18.4] Poursuivre les actions engagées en matière de renouvellement urbain, et de revitalisation des centres ;</li> <li>▪ [Orientation 7.18.9] Favoriser les opérations d'ensemble en priorisant la reconquête des friches existantes, notamment à proximité des espaces publics, des accès, des équipements et des services de proximité, mais également en prenant en compte les offres de stationnement et de transports publics ;</li> <li>▪ [Orientation 7.18.10] Réinvestir le cadre bâti à travers une intervention forte sur les logements vacants et la requalification des quartiers anciens.</li> <li>▪ [Orientation 9.23.2] Intégrer, dans les objectifs de production de logements, l'ambition de l'Agglomération de reconquête de 15% du parc de logements vacants existants sur 6 ans, soit 22% des logements vacants à remettre sur le marché en 10 ans ;</li> <li>▪ [Orientation 9.23.3] Adapter l'effort de reconquête de la vacance en fonction du taux de logements vacants présents sur la commune et un principe de solidarité. Les objectifs de réductions des logements vacants se décomposent de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Taux inférieur à 5% : Objectif de reconquête de 5% ;</li> <li>▪ Taux entre 5% et 7,5% : Objectif de reconquête de 10% ;</li> <li>▪ Taux entre 7,5% et 10% : Objectif de reconquête de 15% ;</li> <li>▪ Taux entre 10% et 12,5% : Objectif de reconquête de 16% ;</li> <li>▪ Taux entre 12,5% et 15% : Objectif de reconquête de 17% ;</li> <li>▪ Taux entre 15% et 17,5% : Objectif de reconquête de 18% ;</li> <li>▪ Taux entre 17,5% et 20% : Objectif de reconquête de 19% ;</li> <li>▪ Taux supérieur à 20% : Objectif de reconquête de 20%.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Optimiser les extensions urbaines (objectif de 20 logements à l'hectare) ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 7.18.3] Atteindre une densité résidentielle moyenne de 20 logements / hectare (densité brute) à l'échelle de l'Agglomération. Au vu des différences intrinsèques du territoire, la densité se décline de la sorte : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 12 logements/hectare, pour les communes issues du maillage rural ;</li> <li>▪ 20 logements/hectare, pour les pôles relais ;</li> <li>▪ 25 logements/hectare, pour les pôles urbains et centralités.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer la mixité sociale (développer l'offre de logement sociaux à proximité des aménités et des services, ...) ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 6.17.4] Faciliter la mixité sociale et intergénérationnelle, notamment dans les pôles, en favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux, ainsi que la production de logements abordables ;</li> <li>▪ [Orientation 6.17.5] Améliorer la qualité du parc social ancien pour proposer une offre durable de logements à la fois qualitative et à un coût maîtrisé ;</li> <li>▪ [Orientation 6.17.6] Favoriser la création et l'implantation du logement social en réhabilitation et rénovation, pour participer à l'effort de reconquête des logements vacants dans les centralités.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>Diversifier l'habitat et favoriser la mixité urbaine ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 6.17.1] Encourager la diversification des formes urbaines produites dans un souci de réduction de la consommation foncière de l'Agglomération et de rééquilibrage du parc de logements en faveur de l'habitat groupé, intermédiaire, semi-collectif et collectif ;</li> <li>[Orientation 6.17.2] Encourager la diversification des tailles et typologies de logements produits, dans un souci d'adéquation de l'offre et de la demande. Il s'agira, dans un contexte de vieillissement de la population, de mettre en œuvre des projets de logements de petite taille et accessibles ;</li> <li>[Orientation 6.17.3] Permettre la rénovation, l'adaptation, la transformation des logements existants pour répondre aux enjeux de résorption de la vacance et d'attractivité des centralités, et de tendre plus largement vers l'excellence environnementale.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Accueillir les gens du voyage ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 6.17.7] Garantir l'accueil de publics spécifiques (personnes âgées, handicapées, jeunes, saisonniers, gens du voyage, etc.) au sein du territoire, en prenant en compte les dispositions du PLH et des documents supra (SDAVG, PDALHPD, ...) ;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Proposer un développement de l'habitat respectueux de l'environnement et préserver le cadre de vie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 9.23.8]. Lutter contre la précarité énergétique par la rénovation thermique des logements, dans le respect de la qualité patrimoniale des lieux.</li> </ul>
<b>2.5. Développer la complémentarité des différents modes de transports actifs et collectifs</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer le rôle de carrefour ferroviaire et routier ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 4.9.1] Renforcer les portes d'entrées ferroviaires du territoire, notamment le Pôle d'Échange Multimodal de Guingamp en lien avec la Ligne à Grande Vitesse et les lignes secondaires ferroviaires (Callac, Guingamp et Paimpol) ;</li> <li>[Orientation 4.9.2] Renforcer la porte d'entrée maritime de l'Agglomération en assurant une desserte adaptée à son attractivité ;</li> <li>[Orientation 4.9.3] S'appuyer sur le réseau viaire (RN12, D767, D787, D786, D9, D7 ...) pour développer des portes d'entrée complémentaires sur le territoire.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver et renforcer la desserte par le rail ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 4.9.4] Maintenir un maillage ferroviaire cohérent avec l'échelle du territoire, notamment l'axe Paimpol-Guingamp-Callac ;</li> <li>[Orientation 4.9.5] Protéger les embranchements ferroviaires dédiés au transport de fret à proximité des zones économiques ;</li> <li>[Orientation 6.16.9] Améliorer l'accessibilité au train, notamment par le maintien et le renforcement d'aires de stationnement réservées aux usagers.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser le développement d'usages partagés de l'automobile ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 6.16.8] Améliorer l'offre d'aires de covoiturage autour des carrefours stratégiques et portes d'entrée du territoire.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Optimiser l'offre de transport en commun ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 5.14.6] Développer l'articulation entre les sites touristiques majeurs, les centralités et secteurs d'hébergement identifiés, notamment en développant l'offre en transport en commun et les aménagements liés aux déplacements doux ;</li> <li>[Orientation 5.14.6] Développer l'articulation entre les sites touristiques majeurs, les centralités et secteurs d'hébergement identifiés, notamment en développant l'offre en transport en commun et les aménagements liés aux déplacements doux.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>Proposer un aménagement notamment du stationnement, favorisant les modes actifs ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 7.18.20] Favoriser le développement des modes déplacements doux, notamment en améliorant les cheminements et l'offre de stationnement pour les vélos.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer l'offre d'itinéraires pour les modes actifs ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 4.9.6] Étoffer l'offre de voies adaptées aux circulations douces en lien avec le Schéma régional « Véloroute » et les portes d'entrée du territoire ;</li> <li>[Orientation 5.14.7] Densifier le maillage des itinéraires touristiques existants (sentiers de randonnées pédestres, équestres et vélo, voies vertes ...), en améliorant leur visibilité et interconnexion et en privilégiant les modes doux et actifs.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver la qualité du réseau routier.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 6.16.7] Renforcer l'accessibilité du territoire envers les services, les bassins d'emplois et les équipements.</li> </ul>
<b>2.6. Appuyer la stratégie économique en priorité sur les ressources du territoire</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver la fonctionnalité des activités agricoles (affirmer la vocation des terres agricoles, encadrer la création de logements de fonction dans l'espace agricole, réglementer les changements de destination, ...) ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 5.12.1] Limiter les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles, en modérant la consommation d'espace, en réduisant la fragmentation de l'espace agricole et en veillant à la compatibilité des usages et des formes de l'urbanisation limitrophes de l'agriculture ;</li> <li>[Orientation 5.12.2] Permettre la modernisation et la mise aux normes des exploitations, notamment pour garantir leur maintien et faciliter leur reprise ;</li> <li>[Orientation 5.12.3] Encourager la diversification et l'innovation des exploitations agricoles ;</li> <li>[Orientation 5.12.5] Permettre l'évolution des friches agricoles, sous réserve de la compatibilité du futur projet avec le milieu environnant ;</li> <li>[Orientation 5.12.8] Encadrer l'installation des exploitants agricoles à proximité de leurs exploitations, afin de garantir la sécurité et le bon fonctionnement de l'activité.</li> <li>[Orientation 5.12.9] Autoriser la création et extension d'une activité (commerciale, fabrication, transformation ...) annexe à l'exploitation, sous réserve de n'y vendre que des produits issus de l'exploitation et ne devenant pas l'activité principale ;</li> <li>[Orientation 5.12.10] Contrôler la possibilité de changement de destination des anciennes exploitations pour l'installation d'activité commerciale et artisanale.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Soutenir le développement des activités littorales et maritimes (réserver des espaces, à terre, pour les activités liées à la mer, encourager l'amélioration du niveau d'infrastructures, ...) ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 5.13.1] Conforter la sphère productive maritime en créant de nouveaux espaces et en veillant à ne pas porter atteinte aux écosystèmes littoraux et marins ;</li> <li>[Orientation 5.13.2] Permettre et pérenniser les installations et extensions des activités de loisirs nautiques à proximité immédiates de leur milieu préférentiel (mer, rivière ...), sous réserve de ne pas porter atteinte aux écosystèmes ;</li> <li>[Orientation 5.13.3] Adapter les espaces portuaires et les infrastructures nautiques au développement des activités maritimes.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver, mettre en valeur et renforcer l'accessibilité des atouts touristiques du Pays (mettre en valeur les paysages et patrimoines du territoire, porter une attention particulière aux entrées de ville ou de Pays, améliorer l'offre de circuits touristiques et diffuser la fréquentation touristique, ...)</li> </ul>	<p>Orientation croisée avec les dispositions portant sur la mise en valeur des paysages et du patrimoine.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 4.9.10] Améliorer qualitativement les entrées de villes et bourgs, notamment les portes d'entrée du territoire (Callac, Guingamp, Paimpol ...)</li> <li>[Orientation 4.9.11] Repenser la lisibilité des entrées de villes et de bourgs en tenant compte de l'intégration des nouveaux projets dans leur environnement</li> <li>[Orientation 8.20.5] Garantir un traitement qualitatif des espaces à vocation économique situés en franges urbaines et en entrées de ville, entrées de bourgs.</li> </ul> <p>Orientation croisée avec les dispositions pour l'amélioration des itinéraires pour les modes actifs.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser l'intégration des activités compatibles avec l'habitat dans les centralités</li> <li>Promouvoir une offre foncière attractive (organiser le maillage des zones d'activités pour répondre aux besoins du territoire, optimiser les espaces économiques pour garantir leur attractivité, améliorer la qualité des espaces économiques, ...)</li> </ul>	<p>Orientation croisée avec les dispositions portant sur l'implantation de cellules commerciales.</p> <p>Orientation croisée avec les dispositions visant à identifier et conditionner les zones d'activités sur le territoire.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Soutenir le développement de l'accès au très haut débit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 5.15.6] Accompagner les politiques publiques favorisant le développement d'infrastructures de communications numériques en veillant particulièrement à : <ul style="list-style-type: none"> <li>Desservir les secteurs stratégiques de l'Agglomération (centres urbains, zones d'emplois, équipements structurants ...)</li> <li>Garantir l'accès aux réseaux de communication en milieu rural, de telle sorte que le cadre de vie proposé et les moyens de communication modernes constituent un facteur d'attractivité à moyen terme</li> </ul> </li> <li>[Orientation 7.19.10] Limiter les impacts paysagers et environnementaux des infrastructures liées au développement des communications numériques sur le territoire.</li> </ul>
<b>3. Analyse croisée : comptes fonciers</b>	
<b>3.1. Contenir les extensions urbaines</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduire de 50% le rythme de consommation de l'espace sur la prochaine décennie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 1.3.5] Fixer un maximum de consommation foncière principale, en extension des enveloppes urbaines, de 175 hectares, équivalent à une réduction de la consommation foncière de 60% par rapport à la période 2008-2018.</li> <li>[Orientation 1.3.6] Proportionner la consommation foncière principale de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>45% destinés au développement d'habitat et de projet urbain mixte</li> <li>35% destinés au développement des activités économiques</li> <li>20% destinés au renforcement d'équipements et autres infrastructures.</li> </ul> </li> <li>[Orientation 1.3.7] Prévoir à titre exceptionnel une consommation foncière complémentaire de 27 hectares pour le développement des carrières à l'horizon 2040</li> </ul>

- Assurer l'ouverture progressive de l'urbanisation des secteurs en extension urbaine.

- [Orientation 1.3.12] Conditionner l'extension d'espaces commerciaux périphériques à l'absence d'autres possibilités (renouvellement urbain, densification, mobilisation de friches ...) sur la zone concernée ;
- [Orientation 9.23.1] Conditionner les extensions urbaines à la mise en œuvre, à l'échelle communale d'actions de résorption de la vacance.

### 3.2. Adapter la consommation foncière aux enjeux propres des différentes collectivités

- Guingamp-Paimpol Agglomération se distingue par une forte ambition de résorption de la vacance, objectif de limiter à 185 hectares la consommation foncière). « Orientation-Bilan » des dispositions prévues sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération. Le PLUi prend note de cette différenciation et des objectifs qui en découlent.

Tableau 1 : Prise en compte des objectifs du SCoT dans le PADD

## c. Intégration des objectifs du Programme Local de l'Habitat

Lors de leur élaboration respective, le Programme Local de l'Habitat et le Plan Local d'Urbanisme ont opté, en lien avec le SCoT, pour le même scénario de croissance démographique (+ 0,3% par an). Ainsi, les objectifs chiffrés, notamment la programmation de 333 nouvelles résidences, sont semblables.

En vertu de la recherche de sobriété en termes de consommation foncière, les documents présentés mettent en avant la reconquête de logement ancien en permettant leur adaptation aux modes de vies actuelles et à la demande sur le territoire.

Grands objectifs du PLH (Programme d'actions)	Pris en compte dans le PLUi (PADD)
1. Maintenir un rythme volontariste de production de logements respectueux des équilibres et des ressources du territoire	
1.1. Produire une offre suffisante et assurer un équilibre territorial	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Produire des résidences principales en nombre suffisant pour atteindre l'objectif démographique ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 6.16.1] Prévoir la réalisation de 333 logements chaque année (dont 315 résidences principales). Cet objectif intègre la construction de logements neufs, mais aussi la reconquête des logements vacants.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Répartir l'offre en fonction de critères objectifs tenant compte de la démographie et du niveau d'équipement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 6.16.2] Planifier, pour chaque commune, le nombre de constructions en fonction de l'armature urbaine, l'offre de services et équipements, de transports, de professions de santé, mais aussi selon le taux de logements vacants ;</li> <li>[Orientation 6.16.3] Permettre le développement de chaque commune du territoire.</li> </ul>
1.2. Favoriser et accompagner le renouvellement urbain	
<ul style="list-style-type: none"> <li>(Re)produire du logement dans les centralités ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 7.18.1] Recentrer le développement des communes autour des centres historiques, notamment le centre-ville de Guingamp et de Paimpol pour permettre au territoire de bénéficier de centralités d'Agglomération animées et attractives à l'échelle locale, voire départementale.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer et valoriser le patrimoine des centres-bourgs ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 7.19.1] S'appuyer sur les éléments identitaires forts des centralités pour renforcer l'identité du territoire ;</li> <li>[Orientation 7.19.2] Veiller à la bonne insertion et la qualité architecturale des projets publics ou privés dans le tissu existant ;</li> <li>[Orientation 7.19.3] Porter une attention sur l'aménagement et la qualité architecturale des rez-de-chaussée, notamment dans les cœurs de ville, où le déplacement piétonnier est majoritaire afin de préserver et conforter l'ambiance de ces lieux de vie.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lutter contre l'étalement urbain ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 7.18.2] Favoriser la densification des agglomérations, villages et espaces déjà urbanisés afin de limiter l'étalement de la tâche urbaine et l'accroissement des pressions sur les milieux agricoles ou naturels.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rapprocher les habitants des centralités et de leur aménités (commerces, services, vie culturelle, lien social, ...) ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 9.24.1] Développer le niveau de service et d'équipement en fonction du développement démographique ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 9.24.2] Veiller au maintien d'un maillage d'équipements de proximité sur tout le territoire.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Faire du renouvellement urbain un levier de production d'une nouvelle offre de logements en cœur de ville, avec une approche résolument opérationnelle de la reconquête du bâti ancien et dégradé ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 9.23.3] Adapter l'effort de reconquête de la vacance en fonction du taux de logements vacants présents sur la commune et un principe de solidarité. Les objectifs de réductions des logements vacants se décomposent de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>Taux inférieur à 5% : Objectif de reconquête de 5% ;</li> <li>Taux entre 5% et 7,5% : Objectif de reconquête de 10% ;</li> <li>Taux entre 7,5% et 10% : Objectif de reconquête de 15% ;</li> <li>Taux entre 10% et 12,5% : Objectif de reconquête de 16% ;</li> <li>Taux entre 12,5% et 15% : Objectif de reconquête de 17% ;</li> <li>Taux entre 15% et 17,5% : Objectif de reconquête de 18% ;</li> <li>Taux entre 17,5% et 20% : Objectif de reconquête de 19% ;</li> <li>Taux supérieur à 20% : Objectif de reconquête de 20%.</li> </ul> </li> <li>[Orientation 9.23.4] Mener une politique de renouvellement urbain, démolition/reconstruction, ambitieuse, constitutive d'un nouveau modèle de développement urbain ;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre des opérations globales et transversales afin de ne pas se limiter au seul enjeu résidentiel ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 7.18.15] Développer des projets mixtes et innovants mêlant habitat, commerces, services et artisanat dans un objectif de renforcement des mixités, urbaines, sociales et générationnelles ;</li> <li>[Orientation 7.18.16] Prévoir les conditions nécessaires à l'installation et au maintien du développement du commerce et de l'artisanat.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir des centres-villes et centres-bourgs dynamiques grâce à l'accueil de nouveaux ménages et au maintien des habitants et activités actuels.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 8.22.3] Garantir une cohabitation entre les différents usages dans les espaces habités et les activités économiques, en limitant les nuisances pour les populations : aménager des transitions paysagères, espaces tampons, etc.</li> </ul>
<b>1.3. Favoriser la qualité des opérations d'habitat</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rendre de l'attractivité aux centres-villes ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 7.19.4] Porter une attention particulière au traitement et aux aménagements des espaces publics, places et lieux de rencontres (coordination des différents modes de circulation, insertion paysagère des différentes formes urbaines, qualité architecturale des projets, ...) ;</li> <li>[Orientation 7.19.5] Faciliter la fréquentation des centres-bourgs, centres-villes et renouveler leur image à travers une intervention globale sur la qualité de l'espace public, l'environnement commercial et la mise en valeur touristique du patrimoine urbain.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Faire accepter la densité ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 8.20.4] Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles opérations en extension. Il s'agit de porter une attention particulière aux interfaces entre espaces bâtis et agricoles/naturels.</li> </ul>



- [Orientation 8.21.5] Porter une attention sur l'implantation et le gabarit des nouvelles constructions afin de ne pas entraver les fenêtres visuelles remarquables.
- [Orientation 8.22.1] Adapter la densité selon l'environnement. Il convient de densifier de manière plus importante à proximité des cœurs de villes et des pénétrantes par rapport aux opérations à proximité d'une zone agricole ou naturelle ;
- Porter attention sur l'insertion des formes urbaines dans le contexte environnant, en adaptant le gabarit des constructions, le rythme, l'orientation, etc.

## 2. Mobiliser le parc existant comme levier de réponse aux besoins en logements et d'attractivité des centralités

### 2.1. Reconquérir le parc structurellement vacant

- Lutter contre la vacance structurelle et remobiliser ce gisement comme alternative à la production neuve ;
- [Orientation 9.23.2] Intégrer, dans les objectifs de production de logements, l'ambition de l'Agglomération de reconquête de 15% du parc de logements vacants existants sur 6 ans, soit 22% des logements vacants à remettre sur le marché en 10 ans.

### 2.2. Massifier l'amélioration du parc existant et optimiser sa performance énergétique

### 2.3. Mobiliser des dispositifs opérationnels innovants en faveur de la reconquête du parc privé

### 2.4. Lutter contre l'habitat indigne et indécemment

- Lutter contre la précarité énergétique ;
- [Orientation 9.23.8] Lutter contre la précarité énergétique par la rénovation thermique des logements, dans le respect de la qualité patrimoniale des lieux.

## 3. Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales

### 3.1. Encourager la mixité sociale via le développement d'une offre locative diversifiée sur le territoire

- Répartir l'offre sociale nouvelle sur le territoire communautaire et suivre la programmation annuelle ;
- [Orientation 9.25.4] Encourager la diversification : Des statuts d'occupation, sur l'intégralité du territoire, en favorisant la réalisation de logements locatifs, notamment sociaux. La production de ces logements devra être fléchée sur les centralités du territoire (pôles urbains, pôles relais ...).

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintenir un bon niveau d'offre en logement social dans les polarités telles qu'identifiées dans le SCoT et le PLUi ;</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 6.17.4] Faciliter la mixité sociale et intergénérationnelle, notamment dans les pôles, en favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux, ainsi que la production de logements abordables ;</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adapter la production en fonction du niveau de service et des besoins ;</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 6.17.5] Améliorer la qualité du parc social ancien pour proposer une offre durable de logements à la fois qualitative et à un coût maîtrisé.</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer l'offre locative sociale à partir de l'existant plutôt qu'en neuf.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 6.17.6] Favoriser la création et l'implantation du logement social en réhabilitation et rénovation, pour participer à l'effort de reconquête des logements vacants dans les centralités.</li> </ul>             |

### 3.2. Accompagner l'accès abordable

### 3.3. Expérimenter des solutions innovantes pour l'habitat de demain

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accompagner les projets d'innovation sociale ou environnementale.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 9.25.1] Accompagner les projets d'habitat solidaire, partagé ou intergénérationnel ;</li> <li>▪ [Orientation 9.25.3] Favoriser l'innovation énergétique en encourageant la conception bioclimatique, voire passive, le recours aux énergies renouvelables et aux matériaux biosourcés à l'échelle du bâti (construction ou réhabilitation).</li> </ul> |
|---|--|

## 4. Mieux répondre aux besoins spécifiques

### 4.1. Développer des solutions spécifiques pour les publics et difficulté potentielle

### 4.2. Proposer des solutions diversifiées pour répondre à la pluralité des besoins et attentes des seniors et des personnes en situation de handicap

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser l'adaptation de l'habitat à l'âge ou au handicap.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 9.25.2] Favoriser la proximité entre lieux de vie et lieux d'habitat pour anticiper le vieillissement de la population et permettre la réalisation de projets d'habitations spécifiques (résidences seniors, logements de petite taille situés en centralité ...).</li> </ul> |
|---|---|

### 4.3. Répondre aux besoins des personnes en grande précarité

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proposer une solution d'habitat aux plus fragiles ;</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 9.25.4] Encourager la diversification :</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Améliorer les solutions d'hébergement et d'insertion pour les personnes en grande précarité ;</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des tailles et typologies de logements produits pour répondre aux besoins des habitants, tout au long de leur parcours résidentiel. Il s'agira plus particulièrement de mettre en œuvre des projets de logements de petite taille, implantés dans les centralités (proximité des services, des commerces ...), et répondant aux besoins d'une population vieillissante, de jeunes ménages cherchant des biens en location, des travailleurs saisonniers, etc.</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accompagner les ménages en difficulté dans leurs parcours résidentiels ;</li> </ul>                      |   |

#### 4.4. Répondre aux besoins des gens du voyage

- Respecter les engagements du SDAHGV 2019-2025 ;
- Mieux identifier et répondre aux besoins d'habitat adapté.
- [Orientation 6.17.7] Garantir l'accueil de publics spécifiques (personnes âgées, handicapées, jeunes, saisonniers, gens du voyage, etc.) au sein du territoire, en prenant en compte les dispositions du PLH et des documents supra (SDAVG, PDALHPD, ...).

#### 5. Définir et asseoir le rôle et le positionnement de Guingamp-Paimpol Agglomération comme pilote et fédérateur des interventions habitat

##### 5.1. Mettre en œuvre la politique de l'habitat et la stratégie de gestion de la demande et des attributions du logement social

##### 5.2. Poursuivre l'observation des évolutions du marché local et du contexte général

Tableau 2 : Prise en compte des objectifs du PLH dans le PADD

## d. Prise en compte des objectifs du Plan Climat-Air-Énergie Territorial

Conformément à l'article L.229-26 du code de l'environnement, le PCAET définit sur le territoire :

1° Les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter, en cohérence avec les engagements internationaux de la France ;

2° Le programme d'actions à réaliser afin notamment d'améliorer l'efficacité énergétique, de développer de manière coordonnée des réseaux de distribution d'électricité, de gaz et de chaleur, d'augmenter la production d'énergie renouvelable, de valoriser le potentiel en énergie de récupération, de développer le stockage et d'optimiser la distribution d'énergie, de développer les territoires à énergie positive, de favoriser la biodiversité pour adapter le territoire au changement climatique, de limiter les émissions de gaz à effet de serre et d'anticiper les impacts du changement climatique.

Ce programme d'actions tient compte des orientations générales concernant les réseaux d'énergie arrêtées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévu à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

De ce fait, le Plan Climat-Air-Énergie Territorial et le Plan Local d'Urbanisme de l'Agglomération ont été réalisés parallèlement, dans le respect d'un même projet de territoire.

Les dispositions réglementaires et actions prévues entre les deux documents ne s'entravent pas et permettent la réalisation des projets visant à tendre vers l'excellence environnementale que ce soit en termes de ressources, de préservation du milieu, de sobriété énergétique ou de mobilité.

Grands objectifs du PCAET (Programme d'actions)	Pris en compte dans le PLUi (PADD)
1. Développer l'exemplarité du service public comme moteur de la transition	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Décarboner la mobilité des collectivités, en accompagnant les communes vers une mobilité décarbonée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 9.24.5] Concevoir les futures opérations d'aménagement selon un lien étroit entre urbanisme et transports ;</li> <li>[Orientation 9.24.6] Identifier les pôles générateurs de flux à l'échelle communale et favoriser la mise en œuvre de liaisons douces depuis les centralités vers ces pôles et vice-versa (école, médiathèque, ...) ;</li> <li>[Orientation 4.11.7] Diminuer les besoins de mobilités en développant de nouveaux espaces et des lieux d'échange et d'innovation en lien avec les nouvelles pratiques sociétales (espace de coworking, télétravail ...).</li> </ul>
2. Organiser la résilience du territoire aux effets du changement climatique	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Finaliser un PLUi intégrateur des enjeux transversaux de sobriété ;</li> </ul>	« Orientation générale » portant sur la réalisation du document.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lutter contre l'érosion de la biodiversité et des milieux ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 1.1.3] Maintenir les éléments naturels jouant un rôle épuratoire pour la préservation de la qualité de la ressource en eau, notamment par la préservation des zones humides et les haies bocagères.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Connaître et faire connaître la richesse patrimoniale pour mieux la préserver ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 2.4.1] Préserver et valoriser les identités du socle paysager, en lien avec l'atlas des paysages ;</li> <li>[Orientation 2.4.2] Accompagner les évolutions des grands paysages en maintenant les éléments qui caractérisent chaque grande entité paysagère (côte du Goëlo, plateau trégorois, massif armoricain) ;</li> <li>[Orientation 2.4.4] Protéger les espaces de nature emblématique et reconnue et encourager leur promotion en permettant la mise en place de projets de valorisation ;</li> <li>[Orientation 2.4.5] Permettre la création et l'évolution de sites faisant la promotion et la sensibilisation auprès du public des enjeux environnementaux locaux à l'instar des Maisons Nature (Centre Forêt Bocage, Centre Régional d'Initiation à la Rivière ...), du Palacret, de la maison de l'estuaire de Plourivo, etc.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la gestion conservatoire des zones à enjeux patrimonial fort ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 1.2.1] Permettre l'accomplissement du cycle de vie des espèces en identifiant et protégeant les espaces de la Trame Verte et Bleue, notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>Les réservoirs de biodiversité majeurs : site Natura 2000, Espace Naturel Remarquable, site du Conservatoire du Littoral ;</li> <li>Les réservoirs de biodiversité complémentaires : ZNIEFF, Espace Naturel Sensible ;</li> <li>Les éléments isolés, ou en continuité, de ces espaces (boisement, lande, zone humide, ...).</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmenter le linéaire de haies bocagères et améliorer leur exploitation ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>[Orientation 1.2.5] Protéger les petits boisements et les boisements stratégiques selon leur intérêt écologique, en veillant, au cas par cas, à ne pas compromettre une activité bénéfique à leur entretien ou leur exploitation ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 1.2.8] Encourager la reconquête du bocage dans les secteurs où le maillage paraît fragmenté.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en œuvre la compétence GEMAPI sur le risque d'inondation ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 3.8.2] Prendre en compte les risques d'inondations et de submersion marine, existants et futurs, en : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégrant les risques de submersion marine et les documents réglementaires supérieurs, ainsi que l'évolution du trait de côte ;</li> <li>▪ Tenant compte des risques d'inondation liés aux cours d'eau identifiés dans les plans de prévention ou atlas complémentaires.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver et garantir un accès équitable à une ressource en eau de qualité ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 1.1.10] Anticiper la pression sur la ressource en eau face au changement climatique.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accompagner les mesures d'économie d'eau ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 1.1.8] Promouvoir les dispositifs modes de gestion/aménagements/végétalisation limitant les besoins en eau, etc. ;</li> <li>▪ [Orientation 1.1.9] Favoriser ces dispositions pour les bâtiments publics, économiques et commerciaux, existants et futurs.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Améliorer le rendement des réseaux AEP et Assainissement ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 3.7.1] Garantir un développement en adéquation avec les capacités épuratoires du territoire, l'acceptabilité des ouvrages épuratoires et du milieu naturel à l'échelle locale et du bassin versant ;</li> <li>▪ [Orientation 3.7.2] Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif : conditionner l'urbanisation à la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) ou semi-collectif ;</li> <li>▪ [Orientation 3.7.3] Conditionner le développement urbain, dans les zones prioritaires définies par les SAGE, à l'absence de rejets directs d'eaux traitées dans le milieu récepteur superficiel.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver / Améliorer la qualité de l'eau.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 7.19.6] Prendre en compte et préserver les éléments naturels (cours d'eau, boisements, landes, ...) à proximité des espaces urbanisés ;</li> <li>▪ [Orientation 7.19.7] Permettre une gestion efficace et intégrée des eaux pluviales en favorisant les aménagements paysagers des espaces publics et privés, en limitant l'imperméabilisation des sols ;</li> <li>▪ [Orientation 7.19.8] Favoriser la récupération des eaux pluviales et leur réutilisation, notamment sur les grandes surfaces à vocation commerciale, de service ou d'équipement.</li> </ul>
<b>3. Organiser le bien vivre dans un territoire sobre en énergie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (Re)dynamiser des centres-villes pour un mode de vie sobre en énergie ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 2.6.1] Rechercher la sobriété énergétique en maîtrisant la production et la demande énergétique ;</li> <li>▪ [Orientation 2.6.2] Tendre vers l'autonomie énergétique du territoire intercommunal par la valorisation des ressources renouvelables et potentiels locaux.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive de l'habitat ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 9.23.7] Viser l'excellence environnementale dans l'accompagnement des projets de requalification de logements, tout comme dans les opérations neuves ;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 9.23.6] Favoriser la requalification des zones commerciales dégradées ou des friches commerciales par : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'amélioration des locaux ;</li> <li>▪ La diversification des zones majoritairement spécialisées ;</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'amélioration des connexions aux tissus bâtis avoisinants ;</li> <li>▪ La végétalisation des espaces libres.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer l'accessibilité, les mobilités et les connexions ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 2.6.3] Limiter les émissions de gaz à effet de serre : promouvoir les modes de mobilité douce et décarbonée, densifier les espaces urbains et favoriser une armature urbaine resserrée pour limiter les déplacements, préservation des éléments naturels constituant des puits de carbone (bocage, boisements, prairies, espaces verts), encourager les constructions sobres en émission de Gaz à Effet de Serre, etc.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fournir l'accès aux équipements et service public ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 4.10.6] Favoriser l'urbanisation au sein des pôles urbains et des pôles relais, dans la recherche de proximité entre les habitants, les équipements et les services.</li> <li>▪ [Orientation 4.10.7] Favoriser l'implantation des commerces et services au sein des centralités urbaines, afin de favoriser l'animation sociale du territoire. Ce principe de mixité comprend également les notions de mixité architecturale, sociale et générationnelle ;</li> <li>▪ [Orientation 4.10.9] Limiter la diffusion de l'urbanisation au sein de hameaux et villages contribuant à affaiblir la centralité et à rendre plus compliquée la mise en œuvre de services publics efficaces (transports en commun, accès aux services publics, gestion des réseaux...).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer des alternatives quotidiennes à l'autosolisme ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 6.16.8] Améliorer l'offre d'aires de covoiturage autour des carrefours stratégiques et portes d'entrée du territoire.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre le déploiement d'un réseau d'offres alternatives ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 7.18.17] Aménager et structurer l'offre de stationnement dans les centralités en tenant compte des équipements liés aux transports (gare, port, ...), afin d'améliorer l'accessibilité des cœurs de villes ;</li> <li>▪ [Orientation 7.18.18] Soutenir le développement des nouveaux modes de transports en proposant les aménagements nécessaires dans les centralités et aux abords des aires de covoiturage (recharge pour voitures électriques, ...).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Initier une politique en faveur du vélo ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 4.9.6] Étoffer l'offre de voies adaptées aux circulations douces en lien avec le Schéma régional « Véloroute » et les portes d'entrée du territoire ;</li> <li>▪ [Orientation 7.18.20] Favoriser le développement des modes déplacements doux, notamment en améliorant les cheminements et l'offre de stationnement pour les vélos.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser le report vers la mobilité ferroviaire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 4.9.4] Maintenir un maillage ferroviaire cohérent avec l'échelle du territoire, notamment l'axe Paimpol-Guingamp-Callac ;</li> <li>▪ [Orientation 4.9.5] Protéger les embranchements ferroviaires dédiés au transport de fret à proximité des zones économiques.</li> </ul>
<b>4. Conforter une économie en transition, durable et locale</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer un projet touristique qui intègre et s'appuie sur les enjeux de la transition ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 5.14.1] Développer l'offre touristique du territoire, en permettant l'implantation de nouvelles activités émergentes tout en prenant en compte les enjeux environnementaux ;</li> <li>▪ [Orientation 5.14.2] Développer une offre touristique tournée vers l'environnement et respectueuse de celui-ci, dans la volonté de créer une véritable offre en tourisme « vert ».</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Renforcer l'offre de tourisme durable.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [Orientation 5.11.11] Soutenir l'implantation et l'extension des activités liées au monde agricole qui favorisent la promotion et la découverte du secteur.</li> </ul>

## 5. Optimiser les ressources énergétiques locales dans le respect de la qualité de vie des habitants

- Préciser le potentiel mobilisable en énergies renouvelables ;
  - Poursuivre le projet de chaufferie en économie circulaire avec réseau de chaleur urbain et réseau de vapeur industrielle ;
  - Pérenniser le site d'expérimentation hydroliennes ;
  - Développer la filière bois énergies, notamment issue du bocage.
- [Orientation 2.6.4] Favoriser le développement et l'exploitation des ressources biosourcées du territoire (filiale bois énergie et construction) ;
  - [Orientation 2.6.5] Développer et diversifier les procédés de production d'énergies renouvelables :
    - Filière bois : favoriser la préservation de la ressource en permettant son entretien, son exploitation et valorisation, en permettant notamment la mise en place de chaudière(s) industrielle(s) bois déchets et de chaufferies bois ;
    - Éoliennes : permettre le développement de parcs éoliens selon la capacité du territoire et en assurant leur intégration dans le paysage ;
    - Solaire : favoriser le développement de dispositifs d'énergie solaire (thermiques et photovoltaïques), notamment sur les grandes surfaces à vocation commerciale, de service ou d'équipement, y compris sur les aires de stationnement dédiées. Afin de ne pas artificialiser des sols à vocation agricole ou naturelle, la reconversion d'espaces délaissés et de friches (anciennes décharges et carrière, friches industrielles, sites pollués, zone de danger SEVESO ...) pour le déploiement de fermes solaires est à privilégier. Ce développement devra intégrer les enjeux environnementaux afin de ne pas impacter les secteurs patrimoniaux ;
    - Hydraulique : accompagner le développement de la production d'énergie hydraulique intégrant les enjeux environnementaux, notamment en garantissant la protection et circulation de la faune aquatique et le transport des sédiments.

Tableau 3 : Prise en compte des objectifs du PCAET dans le PADD



## 2. Délimitation des zones retenues

Pour rappel, l'alinéa 4° de l'article R.151-2 du code de l'Urbanisme prévoit la justification de la délimitation des zones prévues par l'article L.151-9. Ainsi, il convient de justifier la délimitation des zones urbaines, à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles.

Conformément à l'article R.151-17 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Guingamp-Paimpol Agglomération identifie sur le ou les documents graphiques du règlement les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Dans ce cadre, les délimitations des quatre zones du PLUi (zones naturelles, zones agricoles, zones urbanisées et les zones à urbaniser) sont fondées sur une analyse de l'occupation du sol, une analyse des tissus urbains en tenant compte des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et notamment une volonté de réduction de la consommation foncière et le respect du code de l'urbanisme.

### a. Délimitation des zones urbaines, « U »

Au titre de l'article R.151-18, seuls les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions implantées peuvent être classés en zones urbaines.

#### Communes non soumises à la Loi Littoral

Le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal distingue dans sa méthode de délimitation les zones urbaines dites « générales » à vocation d'accueillir l'ensemble des affectations et usages d'une zone urbanisée et les zones urbaines « spécifiques » ayant une vocation principalement d'accueil d'activités économiques.

#### Les zones urbaines générales

L'identification des « secteurs déjà urbanisés » s'appuie principalement sur l'usage et l'occupation du sol qui en est faite.

Afin « d'inscrire l'Agglomération dans la politique de sobriété foncière » [Orientation 1.3.2], notamment en luttant contre l'étalement urbain, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal apprécie une zone urbaine au vu de la densité de constructions présentes, l'éloignement des constructions entre elles, l'attachement et les coutumes des villages et hameaux traditionnels et la structure de l'urbanisation présente.

Quantitativement, toutes entités présentant plus de 15 constructions principales situées à moins de 50 mètres entre elles peuvent être considérées comme zone urbaine.

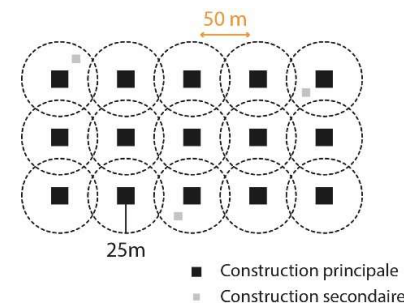


Figure 5 : Principe de continuité urbaine

Qualitativement et afin de « ne pas engager le développement de formes urbaines concourant à la linéarité des tissus urbains ou au mitage du territoire » [Orientation 1.3.7], les zones urbanisées présentant une structure linéaire n'ont pas été retenue dans les zones urbaines.

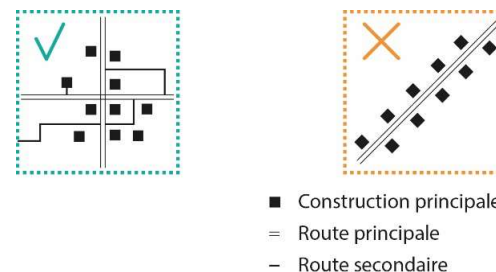


Figure 6 : Principe de forme urbaine

Il en est de même pour les hameaux ne présentant aucune trace, actuelle ou récente, de lieu de vie commune et générateur d'une appartenance ou identité spécifique.

Dans la volonté de « limiter les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles » [Orientation 5.12.1] et notamment dans la « compatibilité des usages et des formes de l'urbanisation limitrophes de l'agriculture », quelques zones urbaines préalablement identifiées ont fait l'objet d'un déclassement en cas de recouvrement partiel, ou total, d'un principe de réciprocité en matière de distances d'éloignement à l'égard de bâtiments agricoles.

A titre exceptionnel, chaque commune du territoire dispose d'une zone urbaine, même si les critères présentés ci-dessus ne sont pas observés.

La délimitation des zones urbaines tient également compte des équipements, services ou aménagements non bâtis constituant un élément assimilé à une urbanisation. En cas de présence d'un tel élément en bordure d'une zone urbaine, l'élément est pris en compte, mais ne constitue pas une continuité d'urbanisation.

### Les zones urbaines spécifiques à vocation économiques

A titre dérogatoire, des zones urbaines « spécifiques » sont identifiées pour « proposer une offre foncière pour l'accueil des entreprises à différentes échelles du territoire » [Orientation 4.11.1 du PADD].

La délimitation de ces espaces s'appuie sur les espaces d'activités économiques listés dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021.

### Communes soumises à la Loi Littoral

En application de l'article L.121-3 du Code de l'Urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, de particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation.

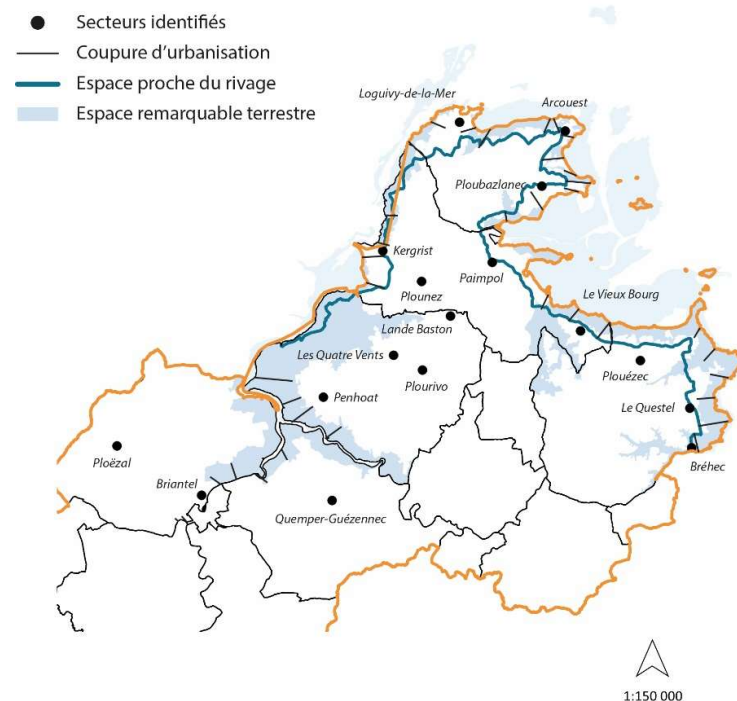
A ce titre, le Schéma de Cohérence Territoriale définit les espaces suivants :

- Les villes et bourgs sont considérés comme agglomération ;
- Les secteurs d'au moins 40 constructions à usage d'habitation densément groupées, structurées autour de voies publiques, sont considérés comme villages. Dans ce cadre, les critères exposés pour les « communes non soumises à la Loi Littoral » s'appliquent, à l'exception du nombre de constructions.
- Les secteurs à vocation économique de plus de 7 hectares, où l'emprise des bâtiments d'activités et des aménagements qui leur sont liés (voirie, espaces de stationnement et de stockage, bassins de rétention, ...) couvre au moins 60% de la zone, sont considérés comme villages ;
- Les secteurs composés d'au moins une vingtaine de constructions principales à usages d'habitation, densément groupées, implantées sans interruption du bâti, présentant un potentiel constructible inférieur à l'existant et structurées autour de voies publiques et desservies par des réseaux d'eau, d'électricité et de collecte des déchets, sont considérés comme secteurs déjà urbanisés.

La délimitation de zones urbaines pour les secteurs identifiés ci-dessus, reprend les principes présentées pour les « communes non soumises à la Loi Littoral ».

En complément, les coupures à l'urbanisation nommées dans le Schéma de Cohérence Territoriale, conformément à l'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme et les espaces

remarquables terrestres définis par l'article L.121-23 constituent une rupture quant à la délimitation des zones urbaines.



Carte 3 : Les communes soumises à la Loi Littoral et les espaces urbains identifiés

## Sous-zonages des zones urbaines

Pour une meilleure prise en compte des enjeux et une adaptation des dispositions réglementaires au contexte local, 32 sous-zonages sont définis :

11 sous-zonages spécifiques aux zones urbanisées permettent de prendre en compte la vocation du site et l'ambiance urbaine qui domine.

### Les zones générales

**Uha** : Zone de centre-ville historique regroupant une mixité de fonctions importante (commerces, habitat, équipements, services, ...) au sein d'un tissu dense et d'une architecture imposante et marquée.

**Uhb** : Zone de centre-bourg ou faubourg regroupant une mixité de fonctions notable (commerces, habitat, équipements, services, ...) au sein d'un tissu dense et d'une architecture traditionnelle.

**Uhc** : Zone urbaine uni-fonctionnelle (habitat) correspondant principalement à l'extension urbaine des années d'après-guerre et pouvant être apparentée au style architectural dits « néo-breton » ou assimilés.

**Uhd** : Zone urbaine uni-fonctionnelle (habitat) correspondant principalement à l'extension urbaine récente et pouvant être apparentée à l'habitat pavillonnaire.

**Uhe** : Zone urbaine pouvant être multi ou uni-fonctionnelle composée d'immeubles collectifs et individuels denses et structurant l'espace public.

**Uhf** : Hameau ancien intégré au fil de l'eau à la zone urbaine. La zone est principalement composée de corps-de-ferme pouvant avoir fait l'objet de mutation et/ou de modifications.

### Les zones d'équipement

**Ue** : Zone urbaine à vocation principale d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

### Les zones économiques

**Uj** : Zone commerciale périphérique ou zone d'activités économiques isolées en zone urbaine nécessitant l'adaptation de dispositions réglementaires pour assurer son bon fonctionnement.

**Uyp** : Zone d'activités économiques de proximité essentiellement à vocation artisanale à la zone de chalandise locale.

**Uyi** : Zone d'activités économiques intermédiaire accueillant majoritairement les artisans ou petites entreprises industrielles à la zone de chalandise intercommunale ou régionale.

**Uyk** : Zone d'activités économiques majeure destinée à accueillir des entreprises au fort besoin de foncier.

## Les zones Uha



Figure 7 : Tissu urbain type de la zone Uha

Les zones Uha délimitent les centres-villes historiques.

Ces entités sont majoritairement composées d'éléments architecturaux hétéroclites apparus au fil des siècles. Les bâtiments sont souvent imposants de par leur taille (R+2+C), leur implantation (alignement à l'espace public) ou les richesses architecturales (ornements, balcons, ouvertures, ...).

Outre l'habitat, les zones Uha ont vocation d'accueillir l'ensemble des commerces, services et équipements indispensables au bon fonctionnement de la ville, notamment en rez-de-chaussée.

Le peu d'espaces libres privatifs crée une nécessité pour les espaces publics de répondre aux besoins de la population (stationnement, lieux de déambulation, lieux de respirations, ...).

L'enjeu principal est de maintenir l'attractivité de ces zones historiques, pouvant être délaissées au profit d'aménagements moins contraints en périphérie, tout en préservant la qualité urbaine de ces espaces.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :

- Favoriser l'implantation en alignement des voies et emprises ouvertes au public ;
- Favoriser l'implantation en mitoyenneté, lorsqu'elle existe, sur les limites séparatives, tout en préservant l'intimité de chacun ;
- Ne pas contraindre les hauteurs de constructions sur les volumes principaux ;
- Permettre une agilité sur le choix des matériaux de clôture en limite séparative, peu visible depuis l'espace public ;
- Conserver une ouverture des éléments privés sur l'espace public en obligeant la mise en place de dispositifs à claire-voie pour les éléments de clôture en plastique ou métalliques, mais aussi en recherchant une ouverture visuelle de la construction au niveau des rez-de-chaussée entre l'espace public et le cœur d'îlot.

Les zones Uha recouvrent 81,15 hectares, soit 0,07% du territoire.

## Les zones Uhb

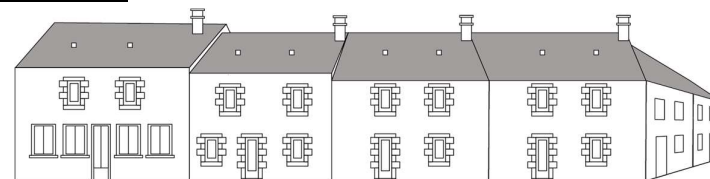


Figure 8 : Tissu urbain type de la zone Uhb

Les zones Uhb délimitent les centres-bourgs traditionnels ou les faubourgs.

Ces secteurs présentent une architecture plutôt homogène avec une implantation du bâti en alignement par rapport à la voie publique et en mitoyenneté. Les volumes qui composent le tissu Uhb confortent ce sentiment d'homogénéité, avec des constructions majoritairement en R+1+C.

A l'instar des zones Uha, les zones Uhb ont vocation d'accueillir l'ensemble des commerces, services et équipements indispensables au bon fonctionnement de la ville, notamment en rez-de-chaussée, malgré le fait que la délimitation entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs soit moins marquée que dans le précédent tissu urbain.

La problématique d'accès aux espaces privatifs, généralement situés à l'arrière du bâti par rapport à la voie, crée un besoin au niveau de l'espace public en termes de stationnement.

L'enjeu principal est de maintenir l'attractivité de ces zones traditionnelles, pouvant être délaissées au profit d'aménagements moins contraints en périphérie.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :

- Favoriser l'implantation en alignement des voies et emprises ouvertes au public ;
- Favoriser l'implantation en mitoyenneté, lorsqu'elle existe, sur les limites séparatives, tout en préservant l'intimité de chacun ;
- Ne pas contraindre les hauteurs de constructions sur les volumes principaux ;
- Permettre une agilité sur le choix des matériaux de clôture en limite séparative, peu visible depuis l'espace public ;
- Conserver une ouverture des éléments privés sur l'espace public en obligeant la mise en place de dispositifs à claire-voie pour les éléments de clôture en plastique ou métalliques.

Les zones Uhb recouvrent 269,27 hectares, soit 0,24% du territoire.

## Les zones Uhc



Figure 9 : Tissu urbain type de la zone Uhc

Les zones Uhc délimitent les extensions urbaines apparues après-guerre, pouvant être assimilées au style dits « néo-breton » ou autre.

Apparentée comme la première période d'étalement urbain, les séquences de zone Uhc sont généralement étendues sur le territoire qu'elles occupent. Les éléments qui composent ce tissu sont très homogènes avec une implantation des constructions au centre de la parcelle et un volume somme toute modeste composé de trois niveaux, dont le premier peut-être semi-enterré.

Les secteurs Uhc sont des espaces essentiellement uni-fonctionnel (habitat).

Les espaces libres privatifs sont suffisants pour répondre à l'ensemble des besoins des habitants avec une occupation des constructions faible, entre 5 et 20% de l'unité foncière.

L'enjeu principal est l'optimisation de ces espaces, tout en préservant l'ambiance et le cadre de vie offert aux habitants.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :

- Conserver le recul des constructions, que ce soit par rapport aux espaces publics ou aux limites séparatives, afin de préserver l'ambiance générale ;
- Permettre une simplification des règles d'implantation en second rideau de construction par rapport à la voie ;
- Conditionner la hauteur des constructions à un volume correspondant à trois niveaux de constructions, au vu de la topographie des sites.

Les zones Uhc recouvrent 694,93 hectares, soit 0,62% du territoire.

## Les zones Uhd

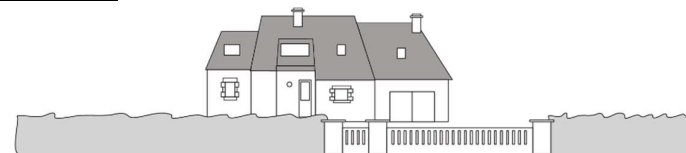


Figure 10 : Tissu urbain type de la zone Uhd

Les zones Uhd délimitent l'urbanisation la plus récente, dite pavillonnaire.

Reprenant les codes des aménagements de la zone Uhc (implantation au centre de la parcelle, espace libre privatif important, ...), la zone Uhd diffère de cette dernière par ses volumes (plain-pied ou R+C) et le traitement des toitures, laissant plus de place aux toitures mono-pentes ou plates.

Les secteurs Uhd sont des espaces essentiellement uni-fonctionnel (habitat). Toutefois, une extension ou une annexe peuvent être dédiées à l'activité professionnelle de l'occupant.

Les espaces libres privatifs sont suffisants pour répondre à l'ensemble des besoins des habitants avec une occupation des constructions très faible, entre 3 et 10% de l'unité foncière.

L'enjeu principal est l'optimisation de ces espaces récemment acquis, tout en prenant en compte le besoin perpétuel d'adaptation du bâti selon l'évolution des habitants (constructions d'annexes, extensions, ...) et les méthodes de construction.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :

- Conserver le recul des constructions, que ce soit par rapport aux espaces publics ou aux limites séparatives, tout en permettant quelques dérogations pour les extensions et annexes ;
- Permettre une simplification des règles d'implantation en second rideau de construction par rapport à la voie ;
- Conditionner la hauteur des constructions à un volume correspondant à deux niveaux de constructions.

Les zones Uhd recouvrent 1292,46 hectares, soit 1,15% du territoire.

## Les zones Uhe

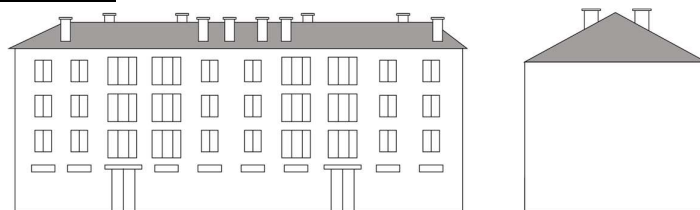


Figure 11 : Tissu urbain type de la zone Uhe

Les zones Uhe délimitent les constructions d'ampleur, assimilées aux immeubles collectifs.

Plus spécifique, les secteurs Uhe sont globalement de grandes emprises publiques dédiées à l'accueil d'immeubles collectifs (supérieur à R+4) pour répondre aux besoins de la population. L'implantation des bâtiments peut être en bordure d'espace ouvert au public ou en retrait. Ces possibilités conditionnent les éléments d'accroche à l'espace public. En effet, dans le premier cas, la construction fait office d'accroche par rapport à l'espace public et participe à sa structuration, dans le second l'accroche est réalisée, avec plus ou moins de réussite, au niveau du traitement des espaces communs, notamment de stationnement.

L'enjeu principal est l'intégration des bâtiments composant la zone Uhe dans les tissus proches.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :

- Prendre en compte la hauteur des bâtiments pour conditionner l'implantation de la future construction, dans la volonté de respecter une proportionnalité architecturale ;
- Ne pas créer de corridor visuel depuis l'espace public en imposant des ouvertures visuelles ;
- Conditionner la hauteur des constructions à six niveaux de constructions correspondant à la plus haute construction présente sur le territoire ;
- Favoriser les percées visuelles en limitant la hauteur des clôtures.

Les zones Uhe recouvrent 44,38 hectares, soit 0,04% du territoire.

## Les zones Uhf

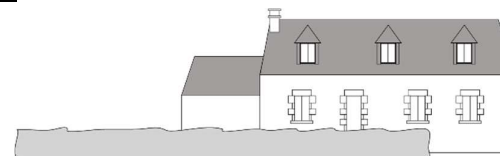


Figure 12 : Tissu urbain type de la zone Uhf

Les zones Uhf délimitent les hameaux et corps-de-ferme anciens intégrés au fil de l'eau à la zone urbaine.

L'implantation des constructions composant le tissu Uhf est généralement libre et structurée, non plus autour de l'espace public mais autour d'une cour intérieure. Elles sont principalement composées d'un volume principal dominant (R+1+C) et de nombreuses extensions ou annexes plus modestes (R+C).

Les secteurs Uhf sont des espaces essentiellement uni-fonctionnel (habitat).

Les espaces libres privatifs, délimités principalement par des haies végétalisées, sont suffisants pour répondre à l'ensemble des besoins des habitants avec une occupation des constructions faible, entre 10 et 25% de l'unité foncière.

L'enjeu principal est de conserver la qualité architecturale de ces espaces au vu de la pression urbaine et des différentes mutations et évolutions de bâti.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :

- Permettre une implantation libre sur la parcelle, sans que celle-ci soit trop éloignée de la voie, ou de l'emprise ouverte au public ;
- Conditionner la hauteur des constructions à un volume correspondant à deux niveaux de constructions, estimant que les volumes principaux plus grands existent ;
- Promouvoir un traitement qualitatif des clôtures en limitant l'usage de matériaux transformés et en favorisant l'usage de matériaux naturels (végétalisation, pierre, terre, ...).

Les zones Uhf recouvrent 510,70 hectares, soit 0,45% du territoire.

## Les zones Ue

Les zones Ue délimitent les secteurs dédiés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Cette zone correspond plus particulièrement aux activités liées aux sports, à l'éducation ou à la pratique de loisirs. Les secteurs Ue regroupent également certains secteurs d'hébergements collectifs.

En dehors de la vocation de l'espace, peu d'éléments architecturaux permettent de définir communément les constructions existantes sur les zones Ue.

L'enjeu principal est de permettre l'évolution des bâtiments existants pour s'adapter aux nouveaux besoins de la population, mais aussi de pouvoir étoffer l'offre de service public en vue des évolutions démographiques projetées.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :

- Permettre une implantation à l'alignement de la voie publique ou proportionner le recul du bâti par rapport à sa hauteur, dans le but d'une meilleure intégration des projets ;
- Reconnaître la possibilité de projets d'envergure en permettant de grands volumes de constructions (15 mètres) ;
- Promouvoir la mise en place de clôtures franchissables pour la petite faune.

Les zones Ue recouvrent 401,49 hectares, soit 0,36% du territoire.

ZONAGE	SURFACE (ha)	SURFACE (%)
Uh	2892,89	2,56
Uha	81,15	0,07
Uhb	269,27	0,24
Uhc	694,93	0,62
Uhd	1292,46	1,15
Uhe	44,38	0,04
Uhf	510,70	0,45
<b>Ue</b>	<b>401,49</b>	<b>0,36</b>

Tableau 4 : Bilan des surfaces – Zones Uh et Ue

## Les zones Uj

Les zones Uj délimitent les secteurs pouvant accueillir des activités commerciales ou artisanales en zone urbaine. A ce titre, le règlement prévoit l'intégration aux secteurs Uj, les espaces de développement commercial de périphérie identifiés dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp.

### Les espaces de développement commercial de périphérie

#### ▪ Zone ayant vocation à se densifier

Pôle urbain de Guingamp

1. Zone de Kerhollo
2. Zone Kennedy
3. Zone du Runiou
4. Zone de Cadolan

Pôle urbain de Paimpol

5. Route de Kergrist

Bégard

6. Rue de Guingamp

#### ▪ Zone ayant vocation à s'étendre

Pôle urbain de Guingamp

10. Zone de Saint-Loup

Pôle urbain de Paimpol

11. Zone de Kerpuns Malabry

Tableau 5 : Les espaces de développement commercial de périphérie - Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021.

L'enjeu principal est de permettre l'évolution des bâtiments existants pour s'adapter aux nouveaux besoins des activités existantes ou futures.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :

- Permettre une implantation à l'alignement de la voie publique ou proportionner le recul du bâti par rapport à sa hauteur, dans le but d'une meilleure intégration des projets ;
- Reconnaître la possibilité de projets imposants, en permettant l'aménagement de volumes importants (12 mètres) ;
- Garantir la sécurité des activités, tout en préservant l'intégration paysagère des aménagements dans le tissu urbain.

Les zones Uj recouvrent 121,56 hectares, soit 0,11% du territoire.



### Les zones Uyp

Les zones Uyp délimitent les secteurs destinés à accueillir les activités professionnelles et les services publics requérant des disponibilités foncières afin de répondre à l'ensemble de leurs contraintes (livraison, entreposage, distance par rapport aux quartiers résidentiels, ...).

L'enjeu principal est l'installation et le développement d'activités, généralement artisanales, sur un espace dédié mêlant proximité des voies de dessertes et compatibilité avec l'habitat.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :

- Permettre une implantation à l'alignement de la voie publique ou proportionner le recul du bâti par rapport à sa hauteur, dans le but d'une meilleure intégration des projets ;
- Reconnaître la possibilité de projets imposants, en permettant l'aménagement de volumes importants (12 mètres) ;
- Garantir la sécurité des activités, tout en préservant l'intégration paysagère des aménagements dans le tissu urbain.

Les zones Uyp recouvrent 40,37 hectares, soit 0,04% du territoire.

### Les zones Uyi

Les zones Uyi délimitent les secteurs destinés à accueillir essentiellement des entreprises artisanales et petites entreprises industrielles contenu des besoins en termes de foncier et de proximité des voies de grandes et de moyennes circulation.

L'enjeu principal est l'installation et le développement d'activités confrontées à des difficultés d'implantation au vu des besoins fonciers importants.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :

- Permettre une implantation à l'alignement de la voie publique ou proportionner le recul du bâti par rapport à sa hauteur, dans le but d'une meilleure intégration des projets ;
- Reconnaître la possibilité de projets d'envergure en permettant de grands volumes de constructions (15 mètres) ;
- Garantir la sécurité des activités, tout en préservant l'intégration paysagère des aménagements dans le tissu urbain.

Les zones Uyi recouvrent 148,84 hectares, soit 0,13% du territoire.

### Les zones Uyk

Les zones Uyk délimitent les secteurs destinés à accepter les grandes entreprises et industries du territoire fortes consommatrices d'espaces.

L'enjeu principal est d'offrir de grandes parcelles aux entreprises et industries pour de nouvelles implantations ou extensions des activités existantes.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de :

- Permettre une implantation à l'alignement de la voie publique ou proportionner le recul du bâti par rapport à sa hauteur, dans le but d'une meilleure intégration des projets ;
- Reconnaître la possibilité de projets d'envergure en permettant de grands volumes de constructions (15 mètres) ;
- Garantir la sécurité des activités, tout en préservant l'intégration paysagère des aménagements dans le tissu urbain.

Les zones Uyk recouvrent 230,05 hectares, soit 0,20% du territoire.

ZONAGE	SURFACE (ha)	SURFACE (%)
<b>Uj</b>	<b>121,56</b>	<b>0,11</b>
<b>Uy</b>	<b>419,47</b>	<b>0,37</b>
Uyp	40,58	0,04
Uyi	148,84	0,13
Uyk	230,05	0,20

Tableau 6 : Bilan des surfaces – Zones Uj et Uy



ZONAGE	SURFACE (ha)	SURFACE (%)
<b>U</b>	<b>3835,41</b>	<b>3,40</b>
Uh	2892,89	2,56
Ue	401,49	0,36
Uj	121,56	0,11
Uy	419,47	0,37

Tableau 7 : Bilan des surfaces – Zones U

Ainsi, le présent document identifie 3,42% de zone urbaine. Ce classement est à mettre en parallèle avec les 10,8% du territoire identifié comme espace urbanisé au Mode d'Occupation du Sol en 2018. Un différentiel notable de plus de 7% caractéristique du maillage historique de notre région. Afin de permettre l'évolution des bâtiments situés en-dehors des zones urbaines, des dispositions spécifiques sont prévues dans le cadre du règlement des zones naturelles et agricoles présentées ci-après.

## b. Délimitation des zones à urbaniser, « AU »

Au titre de l'article R.151-20 du code de l'Urbanisme, le document identifie les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Conformément à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, les communes soumises à la Loi Littoral ne peuvent prévoir uniquement des extensions de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants et définis par le Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur.

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le document analyse la consommation d'espaces, la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

### Programmation des extensions à vocation résidentielle

#### Projection démographique

Au vu des projections démographiques (Omphale, ...) et des évolutions des modes de vie, Guingamp-Paimpol Agglomération projette d'accueillir 2500 habitants supplémentaires à l'horizon 2033, soit une croissance démographique de 0,3% par an.

Cette projection tient compte des recensements récents notamment de la légère baisse enregistrée cours des dix dernières années, mais aussi de la croissance record au début du millénaire à hauteur de 0,6% habitant par an.

La perspective optimiste des acteurs du territoire se base sur un scénario probable où le solde naturel légèrement en déclin se stabilise, mais où un regain d'attractivité important au niveau du solde migratoire, lié aux évolutions des facteurs externes, est enregistré.

#### Évaluation des besoins en logements

Dans un premier temps, il convient d'estimer le nombre de nouvelles résidences principales à planifier dans les dix prochaines années pour maintenir la population en place. En effet, la dégradation de l'habitat et l'évolution de la composition des ménages (diminution du nombre d'enfant par ménage, séparation, célibat, veuvage, ...) engendrent un besoin de nouvelles résidences afin de satisfaire la population aujourd'hui sur le territoire. Les projections du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp s'accordent pour évaluer ce besoin à plus de 190 nouvelles résidences par an.

Dans un second temps, il convient d'estimer l'offre nécessaire à étoffer pour accueillir les nouveaux ménages, en vue de la croissance démographique projetée. A raison d'une croissance à 0,3% par an, 125 nouvelles résidences par an sont nécessaires pour répondre à la migration des populations vers notre territoire.

En complément, les données sur la dynamique des résidences secondaires sur le territoire n'étant pas stabilisée, il convient de fixer un objectif du maintien de l'offre actuel en estimant le besoin de nouvelles résidences secondaires à 18 par an.

Guingamp-Paimpol Agglomération se doit de programmer la mise sur le marché de 333 nouvelles résidences par an pour répondre à l'ensemble des demandes pouvant émaner lors des prochaines années [Orientation 6.16.1].

#### Analyse du potentiel mobilisable

Suite à cette analyse, il convient d'évaluer le nombre de nouvelles résidences pouvant être produites au sein des enveloppes urbaines ou des espaces déjà urbanisés, afin de lutter contre la consommation foncière et l'étalement urbain.

Conscient du taux élevé de logements vacants sur le territoire, l'Agglomération a pour objectif de « réinvestir le cadre bâti à travers une intervention forte sur les logements vacants et la requalification des quartiers anciens » [Orientation 7.18.10]. De ce fait, le document projette « d'intégrer, dans les objectifs de production de logements, l'ambition de reconquête de 15% du parc de logements vacants existants sur 6 ans, soit 22% des logements vacants à remettre sur le marché en 10 ans » [Orientation 9.23.2]. Cet objectif est adapté à la situation de chaque commune [Orientation 9.23.3], pour une estimation de 120 logements vacants à remettre sur le marché par an.

Les espaces déjà urbanisés proposent également un potentiel mobilisable pour réduire le nombre de zones à urbaniser et ainsi la consommation foncière. Les grandes parcelles urbanisées sous-occupées, nommées « fond de jardin », représentent un potentiel non négligeable avec plus de 50 hectares estimés sur le territoire. Cependant, il s'agit d'un potentiel difficilement mobilisable. Il convient d'inciter les propriétaires à se questionner sur le devenir de leur terrain à travers un accompagnement spécifique. Dans ce cadre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunale estime une mobilisation de ce potentiel à hauteur de 5% des capacités totales pour les dix prochaines années [Orientation 7.18.7]. Il en est de même avec les espaces considérés comme urbanisés, mais non bâtis désignés comme « dent creuse ». Toutefois, les dents creuses semblent plus aisément mobilisables, l'objectif est alors revu à la hausse à hauteur de 50% [Orientation 7.18.6]. Cette analyse révèle la possibilité de réaliser près de 90 nouvelles résidences par an sur les terrains non bâtis, ou partiellement, déjà urbanisés.

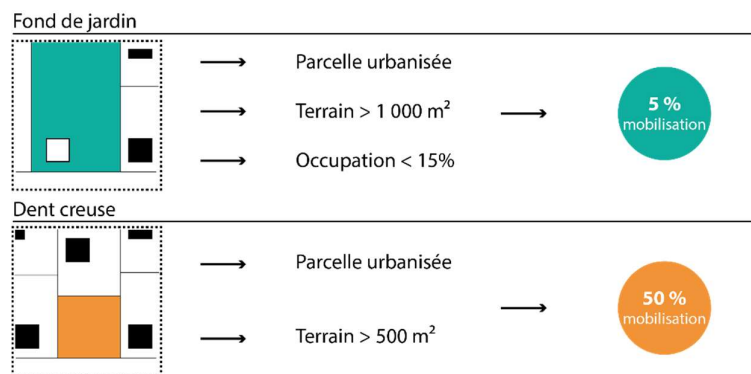


Figure 13 : Principe de potentiel mobilisable retenu

En complément, un inventaire collaboratif ouvert à l'ensemble de la population a permis d'identifier le nombre de projet de changement de destination pouvant être réalisé au cours de la durée de vie du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. 151 bâtiments ont été retenus dans cette étude. Il convient alors d'intégrer ce travail dans le décompte des potentiels mobilisables avant la programmation d'une extension de l'urbanisation. Ainsi, 15 nouvelles résidences par an peuvent être réalisées sans engendrer de la consommation foncière, du moins sans artificialisation supplémentaire d'une terre agricole ou naturelle.

Il s'agit de près de 225 créations de nouvelles résidences par an qui sont fléchées dans les espaces déjà urbanisés. Ainsi, Guingamp-Paimpol Agglomération met en œuvre sa volonté de « promouvoir de manière prioritaire la densification des enveloppes urbaines existantes » [Orientation 1.3.4], avec plus de 65% du besoin en logements en renouvellement.

### Planification des secteurs à urbaniser

En lien avec l'analyse du potentiel foncier existant, il convient de programmer la réalisation d'environ 110 nouvelles résidences en extension urbaine, soit 35% du besoin en terme de logements.

Conformément au Programme Local de l'Habitat et aux orientations d'aménagement affichés dans ce document, il convient dans un premier temps de « planifier, pour chaque commune, le nombre de constructions en fonction de l'armature urbaine, l'offre de services et équipements, de transports, de profession de santé [...] » [Orientation 6.16.2]. Ainsi, la programmation d'opérations de nouveaux logements ou de réhabilitation prend en compte la nécessité de proximité entre lieux de vies et lieux d'habitat, notamment dans la projection d'un vieillissement de la population [Orientation 9.25.2].

Toutefois, cette volonté de répartition des nouveaux arrivants ne doit pas entraver la capacité d'accueil de chacune de nos communes [Orientation 6.16.3]. Il convient ainsi de programmer pour chacune de nos communes une opération d'ensemble cohérente, que ce soit en renouvellement urbain ou en extension selon leurs capacités.

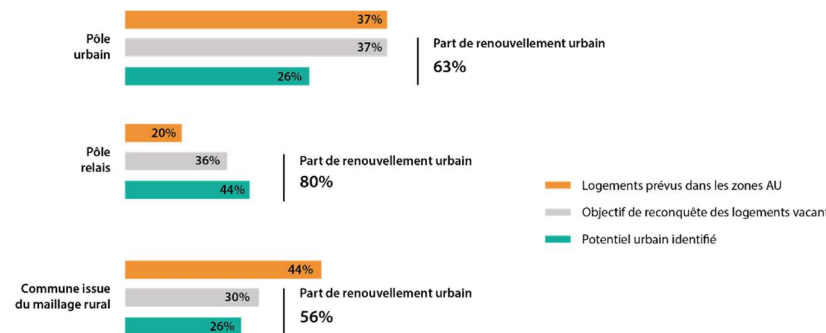


Figure 14 : Répartition de la part d'extension et de renouvellement urbain selon l'armature urbaine

A noter que la méthodologie choisie pour délimiter les zones urbaines ne favorise pas l'identification de potentiel mobilisable dans les communes issues du maillage rural.

Dans les zones à urbaniser, les orientations d'aménagement prennent en compte l'acceptabilité et l'insertion dans le tissu environnant. Une adaptation de la densité selon l'environnement [Orientation 8.22.1], amène à différencier les densités moyennes adéquates pour les pôles urbains (25 logements par hectare), pour les pôles relais (20 logements par hectare) à celles des communes issues du maillage rural (12 logements par hectare) [Orientation 7.18.3].



Figure 15 : Répartition des logements et densité dans les secteurs d'AU selon l'armature urbaine

La programmation des zones à urbaniser tient également compte des opérations et études lancées au cours des années où les documents d'urbanisme locaux étaient en vigueur. Ainsi, l'ensemble des opérations, notamment dans les pôles urbains, ne respecte pas de manière précise les objectifs de densité (voir détails dans la justification des OAP, ci-après). Fort de ce constat, les nouvelles opérations sont amenées à compenser les opérations et études en cours avant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

## Programmation des extensions à vocation économique

Inscrit dans la volonté de mettre en place une stratégie économique accompagnant les évolutions démographiques [Orientation 4.11.6], le document planifie l'ouverture à l'urbanisation de près de 50 hectares à vocation économique à proximité des zones urbaines ou des zones économiques référencées [Orientation 4.11.5].

La capacité d'accueil existante au sein des zones économiques est variable selon la nature des zones d'activités. Selon sa superficie, un terrain non bâti, situé au sein d'une zone d'activité, peut être considéré comme potentiel mobilisable, ou non, s'il s'agit d'une zone de proximité ou d'une zone majeure.

L'analyse des potentiels économiques sur le territoire démontre l'intérêt pour l'Agglomération de renforcer les zones d'activités majeures à vocation industrielle [Orientation 4.11.1] et de restructurer les zones dites intermédiaires ou de proximité [Orientation 4.11.2]. De ce fait la programmation des zones à urbaniser à proximité des zones d'activités majeures est nettement supérieure aux autres terrains identifiés.

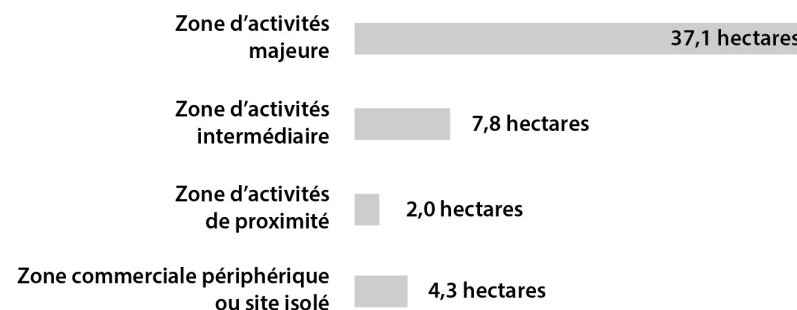


Figure 16 : Superficie des extensions programmées selon la typologie de la zone économique

## Programmation des extensions à vocation d'équipement

Le maintien des équipements et services de proximité est un fer de lance pour répondre aux besoins quotidiens des habitants actuels et futurs [Orientation 7.18.11]. Pour ce faire, au vu des projections démographiques, il convient de recenser les projets du territoire et, le cas échéant, identifier les secteurs à ouvrir à l'urbanisation pour permettre leur réalisation.

Cette analyse conduit à programmer près de 16,02 hectares à ouvrir à l'urbanisation pour accueillir les projets d'équipements des dix prochaines années.

## Nomenclature des zones à urbaniser

Conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, « lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le cas échéant, et le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation ». Les zones sont alors inscrites en zone 1AU.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone. Les zones concernées sont répertoriées en zone 2AU.

## Justification des zones par zones

Chaque secteur classé en 1AU ou 2AU, dans le cadre du document fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Conformément à l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, cité en introduction, l'ensemble des Orientations et d'Aménagement et de Programmation sont justifiées au vu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

ZONAGE	SURFACE (ha)	SURFACE (%)
<b>Zone à vocation résidentielle</b>		
<b>1AUh</b>	<b>55,81</b>	<b>0,05</b>
<b>2AUh</b>	<b>20,73</b>	<b>0,02</b>
<b>Zone à vocation économique</b>		
<b>1AUy</b>	<b>19,90</b>	<b>0,02</b>
1AUj	3,20	0,00
1AUyp	2,01	0,00
1AUyi	2,72	0,00
1AUyk	11,97	0,01
<b>2AUy</b>	<b>31,28</b>	<b>0,03</b>
2AUj	1,08	0,00
2AUyp	0,00	0,00
2AUyi	5,11	0,00
2AUyk	25,09	0,02
<b>Zone à vocation d'équipement</b>		
<b>1AUe</b>	<b>10,69</b>	<b>0,01</b>
<b>2AUe</b>	<b>5,33</b>	<b>0,00</b>

Tableau 8 : Bilan des surfaces – Zones 1AU et 2AU

### c. Délimitation des zones naturelles, « N »

Au titre de l'article R.151-24, les secteurs considérés comme naturels ou forestiers sont dites zones « N ». A ce titre, peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

#### Zone « N » générale

Hors spécificités détaillées ci-après, les zones naturelles et forestières sont identifiées à l'aide d'un croisement de bases de données (Espace Naturel Remarquable, Espace Naturel Sensible, ...), d'interprétations de photos aériennes et de vérifications terrain. Cette observation du territoire effectuée à l'aide de l'outil MOS, se base sur un état « 2018 » du territoire.

Au-delà du recoupement effectué au MOS 2018, les zones naturelles recouvrent les corridors écologiques basés sur l'analyse des trames (bleues, vertes et noires) et sous-trames (réseau hydraulique, zone humide, milieux littoraux, boisements, landes et tourbières et bocage) identifiées dans le Schéma de Cohérence Territoriale et de l'État Initial de l'Environnement du présent document. Cette identification permet de renforcer l'intégration de la biodiversité par la prise en compte de la nature pouvant être décrite comme ordinaire [Orientation 1.2.11].

L'enjeu principal est de valoriser les sites par le développement des spécificités écologiques, floristiques et faunistiques du territoire, tout en permettant l'exploitation, agricole ou forestière, raisonnée des sols si besoin.

De ce fait, le règlement conditionne les constructions, installations, extensions ou annexes aux habitations, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11 et L.151-12 du code de l'urbanisme.

Afin de respecter le tissu environnant, chaque projet au sein d'une zone naturelle doit justifier d'une intégration cohérente que ce soit en termes de hauteur de construction, ou d'implantation. Au vu de la diversité de projet et de leur spécificité, seuls les projets à vocation résidentielle doivent respecter une hauteur maximale de construction fixée à 2 niveaux. Tout autre projet sera analysé au cas par cas selon les caractéristiques du milieu.

A noter que chaque projet a pour responsabilité de garantir la continuité écologique des espaces naturels. Ainsi, toutes clôtures réalisées doivent prévoir un passage pour la petite faune et privilégier les matériaux naturels.

Par dérogation, les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur, notamment économique ou à l'ouverture au public de l'espace sont autorisés en zone naturelle sous réserve de garantir la possibilité d'un retour à l'état naturel si nécessaire. Par association, les aménagements légers liés au bien-être animal sont admis, toujours en garantissant le retour à l'état naturel du site.

Les zones N recouvrent 17 962,23 hectares, soit 16,00% du territoire.

#### Zones spécifiques

Au-delà des secteurs naturels ou forestiers identifiés dans le cadre général, dites zones « N », certains secteurs spécifiques sont précisés. La spécialisation des secteurs découle d'une volonté de protection d'un milieu particulier ou d'une adaptation à l'occupation de l'espace, au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

##### Les zones spécifiques pour la protection du milieu

#### Les zones Na

Les zones Na délimitent les secteurs naturels à forts enjeux naturels.

En-dehors des zones Nr, liées à un niveau de protection spécifique de la Loi Littoral, les zones Na sont identifiées par le biais d'un croisement de données recoupant les sites Natura 2000, les Espaces Naturels Remarquables (ENR), les Espaces Naturels Sensibles (ENS), les sites du Conservatoire du Littoral, les Espaces Proches du Rivage (EPR) et une occupation « naturelle » du sol.

En cas de forts enjeux environnementaux identifiés, les secteurs où une culture agricole est reconnue, sont classés en zone « An » (voir ci-après).

L'enjeu principal est de limiter l'impact préjudiciable d'une urbanisation sur ces milieux, tout en permettant les installations et les aménagements nécessaires pour la préservation et la découverte des secteurs.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de limiter la constructibilité du milieu aux aménagements légers permettant un retour à l'état naturel en cas de besoin.

Les zones Na recouvrent 8737,62 hectares, soit 7,78% du territoire.

## Les zones Nf

Les zones Nf délimitent les secteurs naturels liés aux activités sylvicoles avec une gestion spécifique.

La démarcation des zones Nf se base sur la prise en compte des données du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) et notamment des espaces faisant l'objet d'un Plan Simple de Gestion. Les sites de l'Office National des Forêts (ONF) sont également des données intégrées dans l'analyse des sites.

L'enjeu principal est de permettre l'exploitation forestière d'un milieu, tout en le préservant.

De ce fait, le règlement prévoit, au-delà des aménagements légers, de permettre toutes installations en lien avec l'exploitation forestière.

A l'instar des zones naturelles générales « N », le règlement permet la réalisation d'extensions limitées ou la création d'une annexe pour les habitations existantes en zone Nf.

Les zones Nf recouvrent 1593,53 hectares, soit 1,42% du territoire.

## La zone Nm

La zone Nm délimite l'espace correspondant au domaine public maritime.

Concernant le territoire, la limite de la zone Nm ne s'étend pas au-delà de douze milles marins à partir du trait de côte. En cas de conflits avec un territoire voisin, la zone est matérialisée à équidistance de la côte voisine.

L'enjeu principal est d'encadrer les aménagements et installations pouvant être réalisés sur le domaine maritime pour le protéger.

De ce fait, le règlement prévoit dans le respect du milieu et du paysage, de permettre toutes installations exigeant la proximité immédiate de l'eau et autres aménagements d'intérêt général.

La zone Nm recouvre 22 914,67 hectares.

Afin d'identifier les espaces maritimes remarquables identifiés au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, certaines zones Nm peuvent être indicée « r ». Ces secteurs recoupent alors les enjeux des zones Nr et de la zone Nm. Ainsi, seuls les aménagements légers nécessitant la proximité immédiate de la mer sont admis dans ces espaces.

Les zones Nmr recouvrent 2543,40 hectares.

## Les zones Nr

Les zones Nr délimitent les espaces terrestres remarquables identifiés au titre de l'article L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme.

A ce titre, les espaces identifiés par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Côtes-d'Armor le 18 janvier 2018 ont été reportés.

Conformément aux dispositions législatives, le règlement permet uniquement l'installation d'aménagements légers pouvant permettre un retour du site à l'état naturel et les aménagements répondant à l'intérêt général.

Afin d'identifier des activités particulières (centre nautique, ostréiculture, ...), certaines zones Nr peuvent être indicée « e », « t » et « y », selon la nature de l'activité. Quoiqu'il en soit l'indice n'octroie aucune dérogation contraire aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Les zones Nr recouvrent 2840,40 hectares, soit 2,53 % du territoire.

### **Les zones spécifiques en lien avec l'occupation de l'espace existante**

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement délimite, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Ces sites sont regroupés dans les zones suivantes :

## Les zones Nc

Les zones Nc délimitent les secteurs naturels pouvant faire l'objet d'aménagements liés à la production d'énergie et/ou le stockage de déchets inertes.

L'enjeu principal est de permettre le développement des déchèteries et le recyclage des anciennes carrières sur le territoire.

De ce fait, le règlement prévoit la possibilité d'aménagement d'entrepôts et de locaux techniques en lien avec les affectations permises.

Par dérogation, les installations et travaux en lien avec l'exploitation agricole ne pouvant se développer en zone agricole sont admises.

Les zones Nc recouvrent 11,89 hectares, soit 0,01% du territoire.

## Les zones Ne

Les zones Ne délimitent les secteurs naturels bâtis, accueillant une activité sportive, éducative ou de loisirs.

L'enjeu principal est de permettre le développement modéré des activités liées au service public au sein d'espaces naturels.

A l'instar de la zone naturelle générale « N », le règlement des zones Ne prévoit les mêmes conditions d'implantation pour toutes les installations autorisées.

Par dérogation, les aménagements d'équipements ou en lien avec un service public, ou d'intérêt général sont admis.

Les zones Ne recouvrent 21,13 hectares, soit 0,02% du territoire.

### Les zones Ns

Les zones Ns délimitent les secteurs naturels, non bâtis, accueillant une activité sportive, éducative ou de loisirs.

L'identification du secteur ne crée pas de dérogations au-delà des dispositions réglementaires prévues dans les zones « N » générales.

L'enjeu principal est uniquement d'officialiser dans le document l'existence des terrains de loisirs au sein d'un secteur urbain, tel que les terrains de football, de golf, les parcours de santé, etc.

Les zones Ns recouvrent 93,29 hectares, soit 0,08% du territoire.

### Les zones Nt

Les zones Nt délimitent les secteurs naturels où subsistent une activité touristique.

A ce titre, les zones Nt peuvent recenser les espaces accueillant des résidences démontables à vocation touristique, les campings et autres activités touristiques.

L'enjeu principal est de permettre le développement contrôlé des activités touristiques, tout en préservant le milieu dans lequel il s'inscrit.

Les zones Nt recouvrent 52,57 hectares, soit 0,05% du territoire.

### Les zones Ny

Les zones Ny délimitent les secteurs naturels où subsistent une activité économique à part entière.

L'enjeu principal est d'autoriser le développement des activités isolées en secteur naturel, ne pouvant se redéployer dans une zone économique ou urbaine.

De ce fait, le règlement prévoit les mêmes conditions d'implantation que dans les zones Uj, avec un regard plus appuyé sur l'intégration des projets dans son environnement proche.

Les zones Nt recouvrent 12,29 hectares, soit 0,01% du territoire.

ZONAGE	SURFACE (ha)	SURFACE (%)
<b>Zone générale</b>		
<b>N</b>	<b>17 963,98</b>	<b>16,00</b>
<b>Zone spécifique pour la protection du milieu</b>		
Na	8737,63	7,78
Nf	1593,53	1,42
Nm	22 914,67	-
Nmr	2543,40	-
Nr	2840,40	2,53
<b>Zone spécifique pour l'adaptation de l'occupation de l'espace</b>		
<b>N (STECAL)</b>	<b>191,17</b>	<b>0,17</b>
Nc	11,89	0,01
Ne	21,13	0,02
Ns	93,29	0,08
Nt	52,57	0,05
Ny	12,29	0,01

Tableau 9 : Bilan des surfaces – Zones N



## d. Délimitation des zones agricoles, « A »

Au titre de l'article R.151-22, les secteurs considérés comme agricoles sont dites zones « A ». A ce titre, peuvent être classés en zone agricole, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### Zone « A » générale

Les terres non identifiées comme urbaine ou naturelle sont considérées comme terres agricoles. Les vérifications par photo-interprétation et autres analyses (terrains, croisements de données, ...) viennent confirmer le classement des parcelles concernées. Cette identification permet de protéger les grands ensembles agricoles [Orientation 1.3.3] et soutenir l'implantation et l'extension des activités agricoles [Orientation 5.12.11].

De ce fait, le règlement permet la réalisation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole pour les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche.

Dans une volonté d'encourager la diversification et l'innovation des exploitations agricoles [Orientation 5.12.3], l'installation et l'aménagement de commerces, ateliers, lieux de restaurations hébergements touristiques ou autres lieux accueillant une clientèle sont rendus possible, sous réserve qu'il s'agisse d'une activité secondaire. L'activité agricole doit rester la source de revenu principale.

Les constructions, installations, extensions ou annexes aux habitations, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11 et L.152.-12 du code de l'urbanisme sont conditionnés pour ne pas bouleverser l'équilibre actuel.

Afin de respecter le tissu environnant, chaque projet au sein d'une zone agricole doit justifier d'une intégration cohérente que ce soit en termes de hauteur de construction, ou d'implantation. Au vu de la diversité de projet et de leur spécificité, seuls les projets à vocation résidentielle doivent respecter une hauteur maximale de construction fixée à 2 niveaux. Tout autre projet sera analysé au cas par cas selon les caractéristiques du milieu.

A noter que chaque projet a pour responsabilité de garantir la continuité écologique des espaces agricoles. Ainsi, toutes clôtures réalisées doivent prévoir un passage pour la petite faune et privilégier les matériaux naturels.

Les zones A recouvrent 74 800, 65 hectares, soit 66,62% du territoire.

### Zones spécifiques

Au-delà des secteurs agricoles identifiés dans le cadre général, dites zones « A », certains secteurs spécifiques sont identifiés. La spécialisation des secteurs découle d'une volonté de

protection d'un milieu particulier ou d'une adaptation à l'occupation de l'espace, au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

### Les zones spécifiques pour la protection du milieu

#### Les zones An

Les zones An délimitent les secteurs agricoles à fort enjeux naturels.

A l'instar des zones Na, les zones An sont identifiées par le biais d'un croisement de données recoupant les sites Natura 2000, les Espaces Naturels Remarquables (ENR), les Espaces Naturels Sensibles (ENS), les sites du Conservatoire du Littoral et les Espaces Proches du Rivage (EPR). La distinction entre les zones Na et An réside dans un statut de l'occupation du sol à dominante agricole pour les zones An.

L'enjeu principal est de limiter l'impact préjudiciable d'une urbanisation sur ces milieux, tout en permettant les installations et les aménagements nécessaires pour la préservation et la découverte des secteurs.

De ce fait, le règlement prévoit, dans le respect du tissu environnant, de limiter la constructibilité du milieu aux aménagements légers permettant un retour à l'état naturel en cas de besoin.

Les zones An recouvrent 1 966,41 hectares, soit 1,75% du territoire.

### Les zones spécifiques en lien avec l'occupation de l'espace existante

#### Les zones Ac

Les zones Ac délimitent les secteurs agricoles où, par dérogation, les installations et constructions liées aux activités d'extraction de matériaux, de dépôt, de tri ou de recyclage de matériaux sont autorisées. Au même titre, les aménagements en lien avec la production d'énergie renouvelable sont admis.

L'enjeu principal est de permettre le développement des déchèteries, des carrières et de la production d'énergie renouvelable.

De ce fait, le règlement prévoit la possibilité d'aménagement d'entrepôts et de locaux techniques en lien avec les affectations permises.

Les zones Ac recouvrent 90,28 hectares, soit 0,08% du territoire.

#### Les zones Ae

Les zones Ae délimitent les secteurs agricoles bâtis, accueillant une activité sportive, éducative ou de loisirs.

L'enjeu principal est de permettre le développement modéré des activités liées au service public au sein d'espaces naturels.

A l'instar de la zone agricole générale « A », le règlement des zones Ae prévoit les mêmes conditions d'implantation pour toutes les installations autorisées.

Par dérogation, les aménagements d'équipement ou en lien avec un service public, ou d'intérêt général sont admis.

Les zones Ae recouvrent 16,62 hectares, soit 0,01% du territoire.

### Les zones Agv

Les zones Agv délimitent les secteurs agricoles bâtis destinés à accueillir une aire d'accueil des gens du voyage ou terrains familiaux.

L'enjeu principal est de garantir les bonnes conditions d'accueil pour l'ensemble des publics, notamment pour les gens du voyage. Ainsi, les installations, aménagements et constructions permettant de répondre à l'ensemble des besoins de la population sont autorisés.

Les zones Agv recouvrent 4,33 hectares, soit 0,00% du territoire.

### Les zones As

Les zones As délimitent les secteurs agricoles, non bâtis, accueillant une activité sportive, éducative ou de loisirs.

L'identification du secteur ne crée pas de dérogations au-delà des dispositions réglementaires prévues dans les zones « A » générales.

L'enjeu principal est uniquement d'officialiser dans le document l'existence des terrains de loisirs au sein d'un secteur urbain, tel que les terrains de football, de golf, les parcours santé, etc.

Les zones As recouvrent 15,60 hectares, soit 0,01% du territoire.

### Les zones At

Les zones At délimitent les secteurs agricoles où subsistent une activité touristique.

A ce titre, les zones At peuvent recenser les espaces accueillant des résidences démontables à vocation touristique, les campings et autres activités touristiques.

L'enjeu principal est de permettre le développement contrôlé des activités touristiques, tout en préservant le milieu dans lequel il s'inscrit.

Les zones At recouvrent 15,91 hectares, soit 0,01% du territoire.

### Les zones Av

Les zones Av délimitent les secteurs agricoles destinés à accueillir des visiteurs liés à l'aménagement exceptionnel du site.

A ce titre, le règlement des zones Av autorise les installations et aménagements permettant l'accueil temporaire de visiteurs, dans le respect des conditions sanitaires en termes de réseaux. De nouvelles implantations par changement de destination sont également possible.

L'enjeu principal est de développer un site en harmonie avec le paysage, l'environnement et la nature du sol qui le caractérisent.

Les zones Av recouvrent 17,30 hectares, soit 0,02% du territoire.

### Les zones Ay

Les zones Ay délimitent les secteurs agricoles où subsistent une activité économique à part entière.

L'enjeu principal est d'autoriser le développement des activités isolés en secteur agricole, ne pouvant se redéployer dans une zone économique ou urbaine.

De ce fait, le règlement prévoit les mêmes conditions d'implantations que dans les zones Uj, avec un regard plus appuyé sur l'intégration des projets dans son environnement proche.

Les zones At recouvrent 46,04 hectares, soit 0,04% du territoire.

	SURFACE (ha)	SURFACE (%)
<b>Zone générale</b>		
<b>A</b>	<b>74 785,55</b>	<b>66,61</b>
<b>Zone spécifique pour la protection du milieu</b>		
An	1966,41	1,75
<b>Zone spécifique pour l'adaptation de l'occupation de l'espace</b>		
<b>A (STECAL)</b>	<b>221,17</b>	<b>0,20</b>
Ac	105,37	0,09
Ae	16,62	0,01
Agv	4,33	0,00
As	15,60	0,01
At	15,91	0,01
Av	17,30	0,02
Ay	46,04	0,04

Tableau 10 : Bilan des surfaces – Zones A

### 3. Justification des dispositions règlementaires retenues

Au-delà des délimitations de zonage exposées, ci-avant, le règlement peut comporter des dispositions particulières, appelées prescriptions. Les prescriptions peuvent être mentionnées aux dispositions règlementaires graphiques et/ou littérales. Les projets doivent tenir compte des mesures de protection, d'évitement, de réduction et de compensation prévues dans le règlement et ce cumulativement aux règles du zonage.

#### a. La structure du règlement

Le règlement favorise l'urbanisme de projet. La recherche d'insertion architecturale et paysagère des projets constitue la philosophie de rédaction du document. À ce titre, les projets doivent justifier d'une bonne intégration que ce soit dans l'environnement proche ou lointain du site.

#### b. Les dispositions règlementaires portant sur l'environnement

Présentées dans le cadre de l'état initial de l'environnement, six sous-trames composent la Trame Verte Bleue. Leur préservation respective constitue un enjeu majeur pour viser l'excellence environnementale et améliorer le cadre et la qualité de vie sur le territoire. De ce fait, des mesures de protections spécifiques à chaque milieu sont mises en places.

##### **Protection du réseau hydraulique**

La protection du réseau hydraulique prend en compte l'ensemble des enjeux principaux liés directement au circuit de l'eau sur le territoire. La préservation des cours d'eau, des zones inondables, des zones humides et de la perméabilité du sol constituent les quatre domaines spécifiquement ciblés par le document.

## Cours d'eau

Le règlement proscriit toutes constructions, en-dehors de certains aménagements légers, dans une bande de 10 mètres aux abords des cours d'eau identifiés. Pour les exploitations agricoles, nécessitant le plus souvent une zone d'épandage plus importante, la bande d'implantation est élargie à 35 mètres.

Cette disposition réglementaire tient compte de la volonté de protéger les cours d'eau, élément central de la Trame Bleue, pour leurs fonctions écologiques, tant sur le point floristique que faunistique. Une protection du milieu naturel qui impacte inévitablement l'attrait du territoire et le cadre de vie.

Non sans risques, la mesure de protection proposée permet également de protéger les biens et les personnes des évolutions potentielles liées au changement climatique.

Il s'agit d'une disposition générale à l'ensemble du territoire.

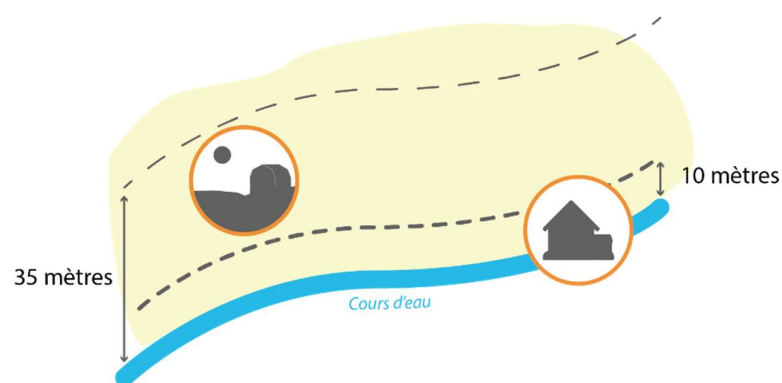


Figure 17 : Schéma des mesures de protection des cours d'eau

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 1.1.1	Identifier les cours d'eau et protéger leurs abords par la mise en place d'une bande d'inconstructibilité le long des berges afin de préserver la qualité de l'eau.
Orientation 1.1.13	Prendre en compte les enjeux environnementaux (espèces et habitats) des milieux marins et littoraux dans les projets d'aménagement du littoral pour ne pas porter atteinte à ces milieux.
Orientation 1.2.1	Permettre l'accomplissement du cycle de vie des espèces en identifiant et protégeant les espaces de la Trame Verte et Bleue [...].
Orientation 1.2.3	Éviter toute nouvelle rupture des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue et conforter les continuités.
Orientation 2.4.4	Protéger les espaces de nature emblématique et reconnue et encourager leur promotion en permettant la mise en place de projets de valorisation.
Orientation 3.8.1	Anticiper les risques liés au changement climatique.
Orientation 3.8.2	Prendre en compte les risques d'inondations et de submersion marine, existants et futurs [...].
Orientation 5.12.4	Affirmer l'intégration environnementale et paysagère qualitative des bâtiments de production et de stockage (serre, méthanisation, cogénération ...).
Orientation 5.14.1	Développer l'offre touristique du territoire, en permettant l'implantation de nouvelles activités émergentes tout en prenant en compte les enjeux environnementaux.
Orientation 7.19.1	S'appuyer sur les éléments identitaires forts des centralités pour renforcer l'identité du territoire.
Orientation 7.19.6	Prendre en compte et préserver les éléments naturels (cours d'eau, boisements, landes, ...) à proximité des espaces urbanisés.
Orientation 8.21.2	Maintenir les espaces de respirations paysagères dans les espaces urbanisés.

Tableau 11 : Orientations du PADD portant sur les cours d'eau

## Zone inondable

En lien avec les Plans de Prévention des Risques inondation applicables sur l'Agglomération, le règlement proscrit toutes constructions dans les zones présentant un risque moyen ou important pour protéger les biens et les personnes.

La prise en compte des enjeux économiques et sociaux implique la nécessité d'adapter et de déroger de manière limitée au principe général d'inconstructibilité des zones identifiées. A ce titre, les activités nécessitant la proximité immédiate d'un cours d'eau et les travaux de réhabilitation ou de reconstruction des biens sont tolérés, si et seulement si, les travaux prévoient les conditions nécessaires pour garantir la sécurité de chacun (pilotis, espace de refuge, ...).

Il s'agit d'une disposition générale à l'ensemble du territoire.

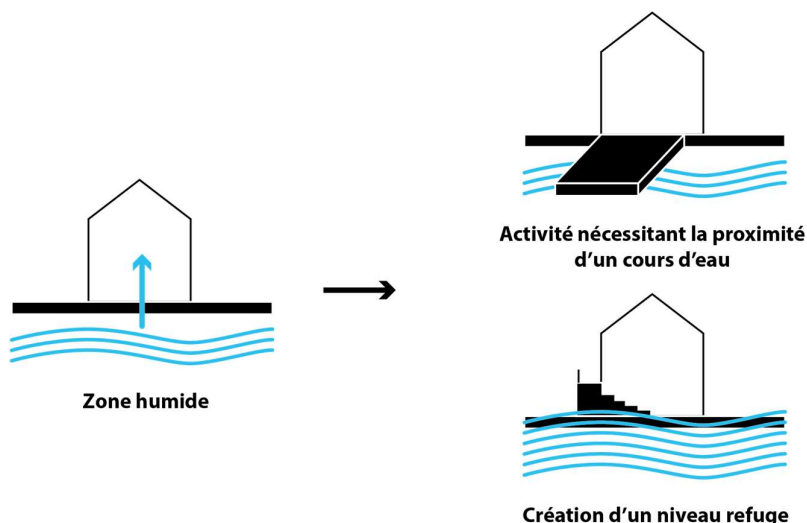


Figure 18 : Principes d'aménagements adaptés en zones inondables

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 1.3.15	Mettre en place une stratégie foncière à l'échelle de l'Agglomération : cette stratégie foncière, doit permettre de mobiliser du foncier idéalement situé dans les enveloppes urbaines ou du bâti dégradé à requalifier.
Orientation 3.8.1	Anticiper les risques liés au changement climatique.
Orientation 3.8.2	Prendre en compte les risques d'inondations et de submersion marine, existants et futurs, en : <ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrant les risques de submersion marine et les documents réglementaires supérieurs, ainsi que l'évolution du trait de côte ;</li> <li>Tenant compte des risques d'inondation liés aux cours d'eau identifiés dans les plans de prévention ou atlas complémentaires.</li> </ul>
Orientation 3.8.4	Promouvoir un aménagement durable et résilient.
Orientation 5.13.2	Permettre et pérenniser les installations et extensions des activités de loisirs nautiques à proximité immédiates de leur milieu préférentiel (mer, rivière ...), sous réserve de ne pas porter atteinte aux écosystèmes.
Orientation 5.13.7	Garantir un accès à l'eau pour le bon fonctionnement des activités dépendantes.
Orientation 6.17.3	Permettre la rénovation, l'adaptation, la transformation des logements existants pour répondre aux enjeux de résorption de la vacance et d'attractivité des centralités, et de tendre plus largement vers l'excellence environnementale.
Orientation 7.18.10	Réinvestir le cadre bâti à travers une intervention forte sur les logements vacants et la requalification des quartiers anciens.
Orientation 7.19.6	Prendre en compte et préserver les éléments naturels (cours d'eau, boisements, landes, ...) à proximité des espaces urbanisés.
Orientation 9.23.4	Mener une politique de renouvellement urbain, démolition/reconstruction, ambitieuse, constitutive d'un nouveau modèle de développement urbain

Tableau 12 : Orientations du PADD portant sur les zones inondables

## Zone humide

Le règlement proscriit tous travaux ayant pour effet de détruire ou porter atteinte aux zones humides inscrites dans le règlement graphique.

En collaboration avec les organes et services compétents, des mesures compensatoires peuvent être autorisées à titre exceptionnel. Ces dernières relèvent de la responsabilité du porteur de projet et ne sont rendues possibles que si aucun évitement et autres mesures visant à réduire l'impact des travaux sur le secteur ne sont possible.

Il s'agit d'une disposition générale à l'ensemble du territoire.

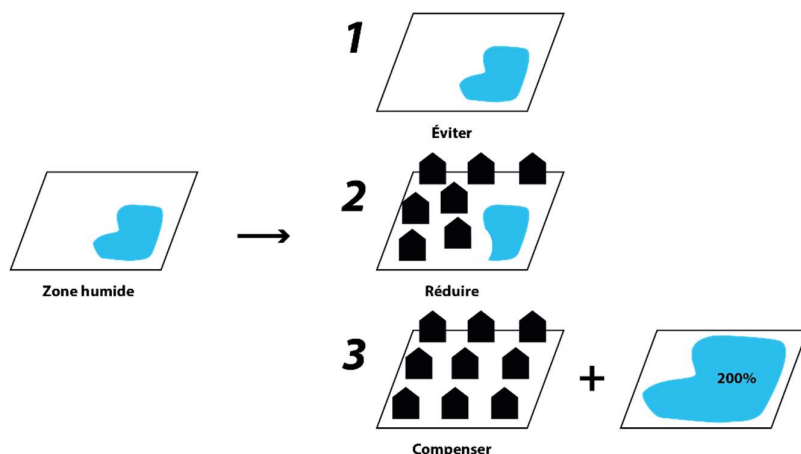


Figure 19 : Principe d'éviter, réduire compenser en zones humides

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 1.1.3	Maintenir les éléments naturels jouant un rôle épuratoire pour la préservation de la qualité de la ressource en eau, notamment par la préservation des zones humides et les haies bocagères.
Orientation 1.2.1	Permettre l'accomplissement du cycle de vie des espèces en identifiant et protégeant les espaces de la Trame Verte et Bleue, notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [...] ;</li> <li>▪ Les éléments isolés, ou en continuité, de ces espaces (boisement, lande, zone humide, ...).</li> </ul>
Orientation 1.2.3	Éviter toute nouvelle rupture des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue et conforter les continuités.
Orientation 1.2.4	Appliquer, en cas de constructibilité le principe « éviter, réduire ou compenser » dans cet ordre de priorité.
Orientation 1.2.10	Protéger les zones humides.

Tableau 13 : Orientations du PADD portant sur les zones humides

## Perméabilité du sol

Le règlement met en place un coefficient de valeur écologique. Le coefficient exprime la valeur d'un espace ou d'un aménagement pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre (1). Le coefficient est issu d'une analyse croisée d'études réalisées par l'Institut de Paris Région (mars 2021) et du coefficient de biotope par surface de l'ADEME (décembre 2017).

À ce titre, les zones urbaines présentant un tissu urbain moins dense (Uhc, Uhd, Uhe, Uhf), les secteurs dédiés au développement des équipements et services publics (Ue) et l'ensemble des secteurs économiques (Uj, Uyp, Uyi, Uyk) doivent maintenir un pourcentage de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable oscillant entre 20% et 30% de l'unité foncière.

Fort de cet objectif, le règlement prend en compte le tissu existant en mettant en place un principe d'antériorité pour permettre l'évolution des constructions, installations et aménagements présents.

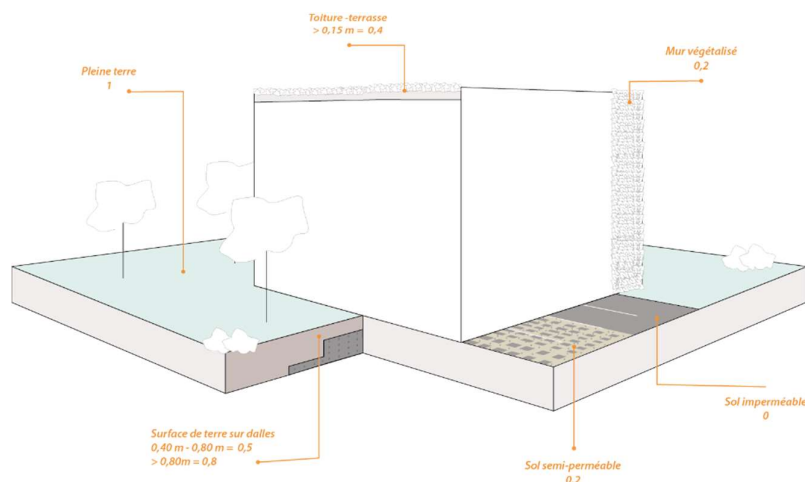


Figure 20 : Principe de coefficient de valeur écologique

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 1.1.4	Assurer l'adéquation entre le développement du territoire et l'acceptabilité du milieu récepteur.
Orientation 1.1.8	Promouvoir les dispositifs modes de gestion / aménagements / végétalisation limitant les besoins en eau, etc.
Orientation 1.1.12	Favoriser l'infiltration de l'eau.
Orientation 1.2.9	Encourager le renforcement et la restauration des fonctionnalités écologiques dans les espaces de nature plus ordinaires et moins fonctionnels.
Orientation 1.3.13	Évaluer toute possibilité alternative aux projets générateurs d'artificialisation « irréversible » des sols.
Orientation 3.7.4	Viser une gestion des eaux pluviales efficace et intégrée au développement urbain.
Orientation 3.7.5	Encourager la perméabilité du sol dans le développement urbain du territoire.
Orientation 3.7.6	Intégrer des principes de gestion des eaux pluviales dans les aménagements, approchant du cycle naturel : noues, fossés, revêtements perméables.
Orientation 3.8.5	Encourager les principes de bioclimatisme afin d'anticiper les incidences du changement climatique [...].
Orientation 6.17.3	Permettre la rénovation, l'adaptation, la transformation des logements existants pour répondre aux enjeux de résorption de la vacance et d'attractivité des centralités, et de tendre plus largement vers l'excellence environnementale.
Orientation 7.19.7	Permettre une gestion efficace et intégrée des eaux pluviales en favorisant les aménagements paysagers des espaces publics et privés, en limitant l'imperméabilisation des sols.
Orientation 9.23.6	Favoriser la requalification des zones commerciales dégradées ou des friches commerciales par : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [...];</li> <li>▪ La végétalisation des espaces libres.</li> </ul>

Tableau 14 : Orientations du PADD portant sur la perméabilité du sol



## Protection des espèces végétales

La protection des espèces végétales tient compte des différentes sous-trames existantes sur le territoire : landes, tourbières, boisement, bocage. Les prescriptions sont ensuite catégorisées par niveaux de protection déterminés selon la localisation, la nature et l'antériorité des espèces végétales identifiées.

### Espace Boisé Classé

Les forêts fermées de plus de 1 000m<sup>2</sup> et représentant un couvert végétal supérieur à 50%, conformément à la méthodologie d'identification du SCoT du Pays de Guingamp, ont fait l'objet d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).

Par dérogation, un espace présentant les deux caractéristiques décrites ci-avant, peut faire l'objet d'un simple classement au titre de la Loi Paysage ou d'aucun classement, si et seulement si, un plan de gestion garanti une protection suffisante du boisement. Conformément à l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, les espaces boisés significatifs, situés sur une commune littorale ou estuarienne, ne peuvent pas faire l'objet de la présente dérogation.

Tous travaux, hors exceptions prévus par le code de l'urbanisme, de nature à compromettre les boisements sont interdits. Les coupes et abattages d'arbre doivent faire l'objet d'une autorisation, hors cas spécifiques.

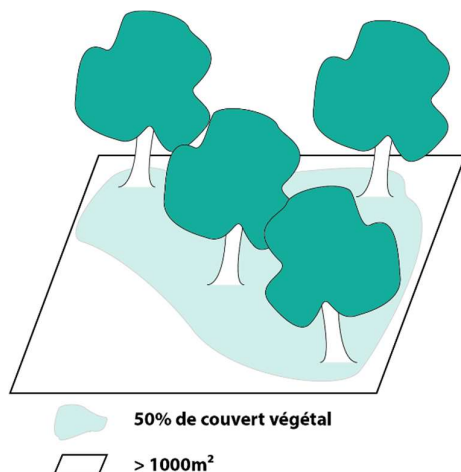


Figure 21 : Schéma d'identification des Espaces Boisés Classés

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 1.1.13	Prendre en compte les enjeux environnementaux (espèces et habitats) des milieux marins et littoraux dans les projets d'aménagement du littoral pour ne pas porter atteinte à ces milieux.
Orientation 1.2.1	Permettre l'accomplissement du cycle de vie des espèces en identifiant et protégeant les espaces de la Trame Verte et Bleue, notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [...]</li> <li>▪ Les éléments isolés, ou en continuité, de ces espaces (boisement, lande, zone humide, ...).</li> </ul>
Orientation 1.2.2	Maintenir les marqueurs paysagers que sont les boisements. Il s'agit notamment de préserver et garantir la bonne gestion des massifs forestiers principaux du territoire.
Orientation 1.2.3	Éviter toute nouvelle rupture des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue et conforter les continuités.
Orientation 1.2.4	Appliquer, en cas de constructibilité le principe « éviter, réduire ou compenser » dans cet ordre de priorité.
Orientation 1.2.5	Protéger les petits boisements et les boisements stratégiques selon leur intérêt écologique, en veillant, au cas par cas, à ne pas compromettre une activité bénéfique à leur entretien ou leur exploitation.
Orientation 5.12.12	Garantir la pérennité et le développement de l'activité sylvicole sur le territoire, en assurant la possibilité d'espaces de stockage et des zones d'exploitations.

Tableau 15 : Orientations du PADD portant sur les espaces boisés classés

### Élément paysager identifié au titre de l'article L.151-23 du CU

L'ensemble des éléments végétaux nécessitant une protection spéciale, et non pris en compte dans le classement des espaces boisés classés sont identifiés en tant qu'éléments paysagers spécifiques.

À ce titre, les landes et tourbières, d'intérêt communautaire ou non, les forêts ouvertes de plus de 1 000m<sup>2</sup>, les forêts fermées faisant l'objet d'un déclassement, les haies et talus et les arbres remarquables isolés sont répertoriés. Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ces éléments sont protégés.

Dans ce cadre, les travaux d'entretien courant et d'exploitation périodique, qui n'ont pas pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme.

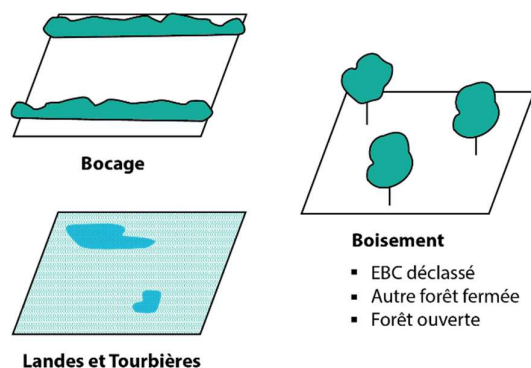


Figure 22 : Schéma des milieux correspondant aux éléments paysagers protégés

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 1.1.3	Maintenir les éléments naturels jouant un rôle épuratoire pour la préservation de la qualité de la ressource en eau, notamment par la préservation des zones humides et les haies bocagères.
Orientation 1.1.8	Promouvoir les dispositifs modes de gestion / aménagements / végétalisation limitant les besoins en eau, etc.
Orientation 1.2.3	Éviter toute nouvelle rupture des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue et conforter les continuités.
Orientation 1.2.4	Appliquer, en cas de constructibilité le principe « éviter, réduire ou compenser » dans cet ordre de priorité.
Orientation 1.2.5	Protéger les petits boisements et les boisements stratégiques selon leur intérêt écologique, en veillant, au cas par cas, à ne pas compromettre une activité bénéfique à leur entretien ou leur exploitation.
Orientation 1.2.7	Préserver le maillage bocager identifié. L'aménagement et la destruction de ces linéaires seront soumis à conditions particulières.
Orientation 1.2.8	Encourager la reconquête du bocage dans les secteurs où le maillage paraît fragmenté.
Orientation 1.2.12	Protéger les espaces de landes, milieux d'intérêt écologique (landes à bruyères, tourbières ...).
Orientation 2.4.3	Valoriser la diversité et multifonctionnalité des espaces naturels : paysagères, écologiques, hydrauliques, etc.
Orientation 6.17.3	Développer et diversifier les procédés de production d'énergies renouvelables : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Filière bois : favoriser la préservation de la ressource en permettant son entretien, son exploitation et valorisation, en permettant notamment la mise en place de chaudière(s) industrielle(s) bois déchets et de chaufferies bois ;</li> <li>▪ [...].</li> </ul>
Orientation 5.12.12	Garantir la pérennité et le développement de l'activité sylvicole sur le territoire, en assurant la possibilité d'espaces de stockage et des zones d'exploitations.

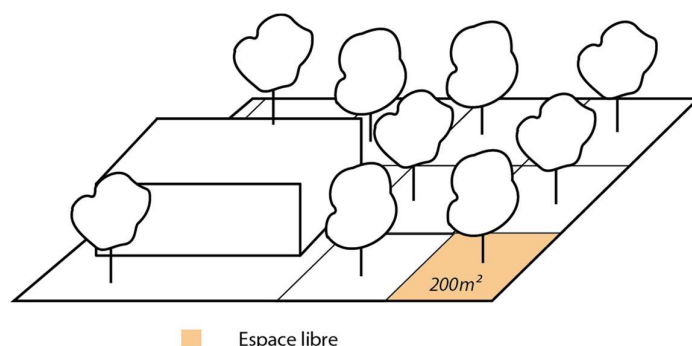
Tableau 16 : Orientations du PADD portant sur les éléments paysagers

## Espace libre et plantations

En complément des espaces végétalisés existants et protégés sur le territoire, le règlement prévoit une obligation de plantation d'arbre de haute tige au sein des zones économiques (Uj, Uyp, Uyi, Uyk).

Cette disposition a pour objectif de développer la plantation d'arbres dans les zones urbanisées plus ponctuelles et aux parcelles plus grandes que sont généralement les espaces à vocation économique.

Au-delà de l'obligation numérique de plantation, la disposition règlementaire doit permettre d'améliorer l'intégration paysagère des projets.



■ Espace libre

Figure 23 : Principe d'espace libre

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 1.2.11	Renforcer l'intégration de la biodiversité par la prise en compte de la nature dite ordinaire.
Orientation 2.5.3	Porter une attention particulière aux aménagements architecturaux et paysagers des espaces environnants les sites et monuments remarquables.
Orientation 3.8.6	Mobilisation de la végétalisation dans la climatisation naturelle des espaces publics et des constructions (ombre des arbres, façades, espaces verts, etc.).
Orientation 7.19.2	Veiller à la bonne insertion et la qualité architecturale des projets publics ou privés dans le tissu existant.
Orientation 7.19.9	Favoriser le traitement paysager des espaces à vocation économique (optimisation de l'espace, qualité paysagère et environnementale, traitement paysager des espaces de stationnement, de stockage ...).
Orientation 8.21.2	Maintenir les espaces de respirations paysagères dans les espaces urbanisés.
Orientation 8.22.3	Garantir une cohabitation entre les différents usages dans les espaces habités et les activités économiques, en limitant les nuisances pour les populations : aménager des transitions paysagères, espaces tampons, etc.

Tableau 17 : Orientations du PADD portant sur les espaces libres et plantations

## Protection du littoral

La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral mise à encadrer l'aménagement de la côte pour la protéger des excès de la spéculation immobilière et à permettre le libre accès du public aux sentiers littoraux. La Loi Littoral comporte un ensemble de mesures relatives à la protection et à l'aménagement du littoral permettant de trouver un équilibre entre le développement durable et la protection des espaces littoraux.

### Bande de cents mètres

Conformément à l'article L.121-16 du code l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés.

À ce titre, le trait de côte pris en compte dans le cadre de l'élaboration d'urbanisme correspond à la laisse des plus hautes mers dans le cas d'une marée astronomique de coefficient 120 et dans des conditions météorologiques normales du Service Hydrographique et Océanique de la Marine (SHOM).

Au vu de l'absence d'observation du recul significatif du trait de côte entre 1952 et 2008 sur le territoire, le règlement ne prévoit pas une extension de la bande de cent mètres.

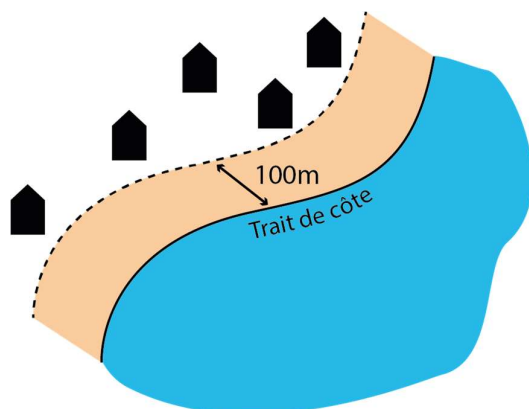


Figure 24 : Bande des 100m par rapport au trait de côte

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 1.1.13	Prendre en compte les enjeux environnementaux (espèces et habitats) des milieux marins et littoraux dans les projets d'aménagement du littoral pour ne pas porter atteinte à ces milieux.
Orientation 1.2.1	Permettre l'accomplissement du cycle de vie des espèces en identifiant et protégeant les espaces de la Trame Verte et Bleue [...].
Orientation 1.2.3	Éviter toute nouvelle rupture des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue et conforter les continuités.
Orientation 1.3.3	Protéger les grands ensembles naturels et agricoles.
Orientation 1.3.8	Définir des limites claires aux développements périphériques, notamment en secteurs de coteaux et en communes littorales.
Orientation 1.4.4	Protéger les espaces de nature emblématique et reconnue et encourager leur promotion en permettant la mise en place de projets de valorisation.
Orientation 5.13.2	Permettre et pérenniser les installations et extensions des activités de loisirs nautiques à proximité immédiates de leur milieu préférentiel (mer, rivière ...), sous réserve de ne pas porter atteinte aux écosystèmes.
Orientation 8.21.1	Protéger et valoriser les vues sur les grands paysages, les espaces maritimes, les espaces naturels et agricoles.
Orientation 8.22.4	Limiter l'urbanisation linéaire du trait de côte et promouvoir le développement urbain des communes littorales perpendiculairement au trait de côte.

Tableau 18 : Orientations du PADD portant sur la bande des cents mètres

## Espace proche du rivage

L'article L.121-40 du code l'urbanisme prévoit également des dispositions spécifiques dans les espaces proches du rivage, afin d'éviter la dénaturaion des paysages du front de mer.

La limite des espaces proches du rivage est définie dans le Schéma de Cohérence Territoriale en tenant compte de la distance par rapport au rivage, à la co-visibilité Terre-Mer et à l'ambiance de l'espace qui se dégage.

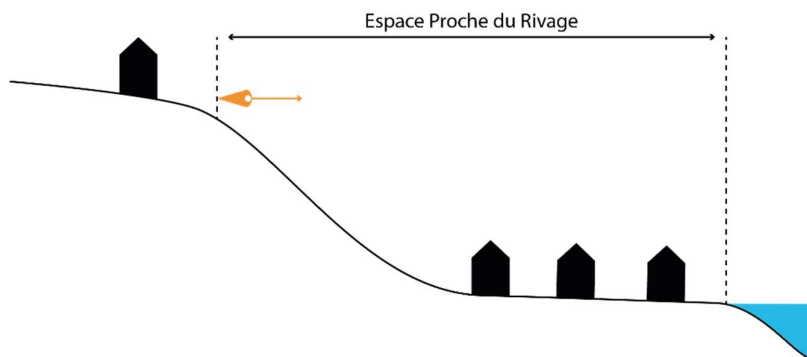


Figure 25 : Définition des Espaces Proches du Rivage

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 1.1.13	Prendre en compte les enjeux environnementaux (espèces et habitats) des milieux marins et littoraux dans les projets d'aménagement du littoral pour ne pas porter atteinte à ces milieux.
Orientation 1.2.1	Permettre l'accomplissement du cycle de vie des espèces en identifiant et protégeant les espaces de la Trame Verte et Bleue [...].
Orientation 1.3.4	Promouvoir de manière prioritaire la densification des enveloppes urbaines existantes : il s'agit de prioriser les actions de renouvellement urbain, combler des potentiels non bâtis au sein des enveloppes urbaines, requalifier des logements ou bâtiments d'activités vacants (y compris friches), avant toute opération d'urbanisme située en extension.
Orientation 1.3.8	Définir des limites claires aux développements périphériques, notamment en secteurs de coteaux et en communes littorales
Orientation 1.4.4	Protéger les espaces de nature emblématique et reconnue et encourager leur promotion en permettant la mise en place de projets de valorisation.
Orientation 5.13.2	Permettre et pérenniser les installations et extensions des activités de loisirs nautiques à proximité immédiates de leur milieu préférentiel (mer, rivière ...), sous réserve de ne pas porter atteinte aux écosystèmes.
Orientation 8.21.1	Protéger et valoriser les vues sur les grands paysages, les espaces maritimes, les espaces naturels et agricoles.

Tableau 19 : Orientations du PADD portant sur les espaces proches du rivage

## c. Les dispositions règlementaires portant sur le choix des destinations et sous-destinations

### Destination et sous-destination

Les articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme définissent cinq destinations réparties en vingt-et-une sous-destinations pouvant être régulées dans le document.

Conformément aux dispositions prévues dans le Schéma de Cohérence Territoriale, le règlement prévoit la mise en place de plusieurs outils : le périmètre de centralité commerciale et le linéaire commercial.

### Périmètre de Centralité Commerciale

Les communes du territoire sont toutes soumises à un périmètre de centralité commerciale. Ces périmètres visent à rapprocher les services, commerces et équipements aux habitations, mais aussi de redynamiser les centres-bourgs et centres-villes historiques.

Les périmètres de centralité sont délimités en fonction de la densité d'habitation, de l'ancienneté du bâti, des équipements et services, des commerces existants et des aménagements présents sur le territoire.

Selon les typologies et la superficie des centres-bourgs, un périmètre de préservation de la centralité, intermédiaire entre le périmètre de protection de la centralité et les quartiers plus résidentiels, peut être instauré pour palier à la fois aux enjeux de la centralité et aux enjeux des habitations. Dans ce cas, l'ensemble des zones urbaines du centre-bourg est intégré au périmètre.

Si l'ensemble des communes possède à minimum un périmètre de centralité commerciale, il est possible qu'un second périmètre, ou un troisième, soit instauré si un quartier présente les caractéristiques d'un centre-bourg.

Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale, l'implantation (changement de destination ou construction) d'un commerce de moins de 300m<sup>2</sup> est proscrit en-dehors de ces périmètres.

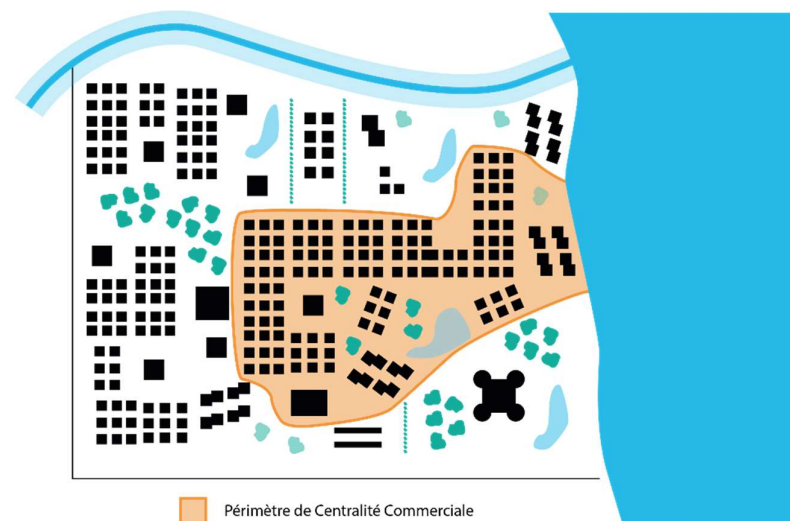


Figure 26 : Principe de périmètre de centralité commerciale

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 3.7.7	Réduire l'exposition des biens et des personnes aux nuisances et risques technologiques, notamment en : Évitant la proximité entre les habitations et les activités industrielles faisant l'objet d'une identification spécifique, [...].
Orientation 3.7.8	Prendre en compte les sources de nuisances sonores dans les opérations urbaines, afin de limiter voire éviter l'exposition de nouvelles populations.
Orientation 4.9.7	Favoriser le développement et l'implantation d'activités économiques de tailles significatives sur le territoire en répondant notamment à leurs besoins en termes de logistiques.
Orientation 4.9.13	Clarifier la lisibilité de l'offre commerciale entre une offre de proximité localisée dans les centres-bourgs et une offre de commerces nécessitant des surfaces et besoins spécifiques au sein de sites adaptés.
Orientation 4.10.1	Faire de chaque commune un espace fonctionnel et convivial en mobilisant tous les leviers de la requalification des centres-bourgs (espaces publics, mixité des fonctions, offre de stationnement, requalification de l'habitat, politique commerciale, moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle...).
Orientation 4.10.3	Affirmer le rôle des pôles urbains (Guingamp, Paimpol, Grâces, Pabu, Ploubazlanec, Plouézec, Plouisy, Ploumagoar, Saint-Agathon) accueillant les équipements, les emplois et les services structurants (grands commerces, services rares, offre culturelle spécifique, offre médicale...), de niveaux de gamme élevés et de domaines étendus. Ils participent également au rayonnement de l'Agglomération au niveau régional et national, notamment avec les centralités de Guingamp et Paimpol. Par ces différentes fonctions, les pôles urbains assurent un rôle moteur du développement.
Orientation 4.10.4	Soutenir les pôles relais (Bégard, Belle-Isle-en-Terre/Louargat, Bourbriac, Callac, Pontrieux) : caractérisés par une forte concentration d'emplois et une offre de services ayant un rayonnement intercommunal (services de santé, enseignement secondaire, commerces ...). Ces pôles ont une place importante dans la vie quotidienne de la population du territoire et assurent

	un véritable relais entre les pôles urbains et les communes issues du maillage rural.
Orientation 4.10.6	Favoriser l'urbanisation au sein des pôles urbains et des pôles relais, dans la recherche de proximité entre les habitants, les équipements et les services.
Orientation 4.10.7	Favoriser l'implantation des commerces et services au sein des centralités urbaines, afin de favoriser l'animation sociale du territoire. Ce principe de mixité comprend également les notions de mixité architecturale, sociale et générationnelle.
Orientation 4.10.8	Encadrer réglementairement les possibilités de constructions, d'extensions ou de changements de destination des commerces et de l'artisanat en dehors des centralités.
Orientation 4.10.9	Limiter la diffusion de l'urbanisation au sein de hameaux et villages contribuant à affaiblir la centralité et à rendre plus compliquée la mise en œuvre de services publics efficaces (transports en commun, accès aux services publics, gestion des réseaux...).
Orientation 4.11.4	Proposer une offre foncière pour l'accueil des entreprises à différentes échelles du territoire, ajustée aux besoins, tout en modérant la consommation foncière. Cette offre foncière doit tenir compte de la notion de « parcours d'entreprises » aux besoins évolutifs.
Orientation 4.11.8	Permettre le renouvellement du tissu économique local et le diversifier en structurant une offre d'accueil aux entreprises (ateliers relais, ateliers spécialisés en agroalimentaire, pépinières d'entreprises, etc.).
Orientation 6.16.4	Maintenir et adapter l'offre de services publics existante sur l'ensemble du territoire en prenant en compte l'armature urbaine.
Orientation 6.16.6	Garantir et renforcer l'accès aux soins sur tout le territoire afin de maintenir les services quotidiens, au sein des communes issues du maillage rural et les services de santé plus spécifiques au sein des pôles.
Orientation 7.18.1	Recentrer le développement des communes autour des centres historiques, notamment le centre-ville de Guingamp et de



	Paimpol pour permettre au territoire de bénéficier de centralités d'Agglomération animées et attractives à l'échelle locale, voire départementale.
Orientation 7.18.8	Accompagner les démarches de revitalisation des centres-bourgs engagées, notamment dans l'objectif de créer des lieux de vie et non des lieux uniquement résidentiels.
Orientation 7.18.11	Maintenir les équipements, services et commerces de proximité qui répondent aux besoins quotidiens de proximité des ménages et anticiper les évolutions liées au vieillissement démographique (services médicaux mutualisés, habitats intergénérationnels, adaptation des logements ...).
Orientation 7.18.12	Favoriser l'implantation des équipements culturels, sportifs, associatifs dans les centralités, afin d'y préserver l'attractivité.
Orientation 7.18.13	Imposer à l'ensemble des nouvelles implantations de moins de 300m² à s'installer au sein des centralités.
Orientation 7.18.14	Limiter les changements de destination de commerce en habitat en mobilisant les outils réglementaires adaptés.
Orientation 7.18.15	Développer des projets mixtes et innovants mêlant habitat, commerces, services et artisanat dans un objectif de renforcement des mixités, urbaines, sociales et générationnelles.
Orientation 7.18.16	Prévoir les conditions nécessaires à l'installation et au maintien du développement du commerce et de l'artisanat.
Orientation 7.19.5	Faciliter la fréquentation des centres-bourgs, centres-villes et renouveler leur image à travers une intervention globale sur la qualité de l'espace public, l'environnement commercial et la mise en valeur touristique du patrimoine urbain.
Orientation 9.24.2	Veiller au maintien d'un maillage d'équipements de proximité sur tout le territoire.
Orientation 9.24.3	Favoriser les implantations commerciales et plus globalement la diversité des fonctions urbaines au sein de périmètres de centralités, à proximité des habitations existantes et futures.
Orientation 9.25.2	Favoriser la proximité entre lieux de vie et lieux d'habitat pour anticiper le vieillissement de la population et permettre la

	réalisation de projets d'habitations spécifiques (résidences seniors, logements de petite taille situés en centralité ...).
--	---

Tableau 20 : Orientations du PADD portant sur les périmètres de centralité commerciale



## Linéaire commercial

Plus précisément, en vertu de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le règlement prévoit l'instauration d'un linéaire de protection des cellules commerciales sur certains bâtiments du territoire participant de manière significative à un attachement et à la dynamique du territoire.

L'identification de ce linéaire communément identifié au rez-de-chaussée d'un bâtiment peut être exceptionnellement étendu aux étages supérieurs s'ils présentent les mêmes intérêts et enjeux pour l'attractivité du site.



Figure 27 : Principe de linéaire commercial

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 4.9.13	Clarifier la lisibilité de l'offre commerciale entre une offre de proximité localisée dans les centres-bourgs et une offre de commerces nécessitant des surfaces et besoins spécifiques au sein de sites adaptés.
Orientation 4.10.1	Faire de chaque commune un espace fonctionnel et convivial en mobilisant tous les leviers de la requalification des centres-bourgs (espaces publics, mixité des fonctions, offre de stationnement, requalification de l'habitat, politique commerciale, moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle...).
Orientation 4.10.3	Affirmer le rôle des pôles urbains (Guingamp, Paimpol, Grâces, Pabu, Ploubazlanec, Plouézec, Plouisy, Ploumagoar, Saint-Agathon) accueillant les équipements, les emplois et les services structurants (grands commerces, services rares, offre culturelle spécifique, offre médicale...), de niveaux de gamme élevés et de domaines étendus. Ils participent également au rayonnement de l'Agglomération au niveau régional et national, notamment avec

	les centralités de Guingamp et Paimpol. Par ces différentes fonctions, les pôles urbains assurent un rôle moteur du développement.
Orientation 4.10.4	Soutenir les pôles relais (Bégard, Belle-Isle-en-Terre/Louargat, Bourbriac, Callac, Pontrieux) : caractérisés par une forte concentration d'emplois et une offre de services ayant un rayonnement intercommunal (services de santé, enseignement secondaire, commerces ...). Ces pôles ont une place importante dans la vie quotidienne de la population du territoire et assurent un véritable relais entre les pôles urbains et les communes issues du maillage rural.
Orientation 4.10.7	Favoriser l'implantation des commerces et services au sein des centralités urbaines, afin de favoriser l'animation sociale du territoire. Ce principe de mixité comprend également les notions de mixité architecturale, sociale et générationnelle.
Orientation 4.10.8	Encadrer réglementairement les possibilités de constructions, d'extensions ou de changements de destination des commerces et de l'artisanat en dehors des centralités.
Orientation 7.18.11	Maintenir les équipements, services et commerces de proximité qui répondent aux besoins quotidiens de proximité des ménages et anticiper les évolutions liées au vieillissement démographique (services médicaux mutualisés, habitats intergénérationnels, adaptation des logements ...).
Orientation 7.18.14	Limiter les changements de destination de commerce en habitat en mobilisant les outils réglementaires adaptés.
Orientation 7.19.3	Porter une attention sur l'aménagement et la qualité architecturale des rez-de-chaussée, notamment dans les cœurs de ville, où le déplacement pédestre est majoritaire afin de préserver et conforter l'ambiance de ces lieux de vie.
Orientation 7.19.5	Faciliter la fréquentation des centres-bourgs, centres-villes et renouveler leur image à travers une intervention globale sur la qualité de l'espace public, l'environnement commercial et la mise en valeur touristique du patrimoine urbain.

Tableau 21 : Orientations du PADD portant sur les linéaires commerciaux

## d. Les dispositions règlementaires portant sur la protection architecturale

Le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération s'est constitué à travers une histoire ancienne, dont le patrimoine bâti et paysager en sont les marqueurs. Dans ce cadre, la préservation de ces éléments est indispensable pour construire une identité commune et les transmettre aux futures générations.

### Protection du patrimoine

Le territoire est jonché d'éléments exceptionnels protégés au niveau national, régional ou départemental (Monument historique, site inscrit, ...). Ces éléments sont, pour trois communes de l'Agglomération (Guingamp, Paimpol, Pontrieux), renforcés par la mise en place de Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).

### Patrimoine vernaculaire

Au-delà des protections spéciales, de nombreux bâtiments, édifices ou aménagements singuliers doivent être préservés.

S'agissant d'éléments renforçant le sentiment d'appartenance et d'identité sur le territoire, les éléments identifiés ont été le fruit d'une collaboration avec les habitants, associations et élus du territoire.

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 2.5.5	Identifier et préserver les éléments du patrimoine bâti et vernaculaire (non protégés) identitaires de la région, grâce à une réglementation adéquate à leur maintien et évolution (travaux de rénovation, création d'ouvertures, etc.) : [...].
Orientation 2.5.7	Prendre en compte les sensibilités archéologiques dans le développement urbain.
Orientation 4.10.2	Mettre en avant les atouts et les spécificités de chaque commune en adaptant les choix stratégiques de l'Agglomération en matière de politique de l'habitat et d'urbanisme au contexte local
Orientation 7.19.1	S'appuyer sur les éléments identitaires forts des centralités pour renforcer l'identité du territoire.
Orientation 7.19.2	Veiller à la bonne insertion et la qualité architecturale des projets publics ou privés dans le tissu existant.
Orientation 8.21.3	Mettre en valeur les monuments historiques et les autres éléments remarquables, vecteur d'attractivité et d'identité du territoire.

Tableau 22 : Orientations du PADD portant sur le patrimoine vernaculaire

### Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En complément, certains bâtiments, présentant un intérêt architectural remarquable de notre patrimoine rural, peuvent faire l'objet d'un changement de destination afin de permettre leur évolution et leur conservation.

Cette ouverture réglementaire est maîtrisée sur le territoire pour ne pas renforcer le mitage et générer des conflits entre habitant et exploitant agricole. À ce titre, seuls les édifices présentant une superficie supérieure à 40m<sup>2</sup>, qui ne sont pas considérés en état de ruines et situés à plus de 200 mètres d'un bâtiment d'élevage sont identifiés dans le règlement.

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 1.3.9	Ne pas engager le développement de formes urbaines concourant à la linéarité des tissus urbains ou au mitage du territoire.
Orientation 1.3.15	Mettre en place une stratégie foncière à l'échelle de l'Agglomération : cette stratégie foncière, doit permettre de mobiliser du foncier idéalement situé dans les enveloppes urbaines ou du bâti dégradé à requalifier.
Orientation 1.4.6	Permettre la création et l'évolution de sites faisant la promotion et la sensibilisation auprès du public des enjeux environnementaux locaux à l'instar des Maisons Nature (Centre Forêt Bocage, Centre Régional d'Initiation à la Rivière ...), du Palacret, de la maison de l'estuaire de Plourivo, etc.
Orientation 2.5.5	Identifier et préserver les éléments du patrimoine bâti et vernaculaire (non protégés) identitaires de la région, grâce à une réglementation adéquate à leur maintien et évolution (travaux de rénovation, création d'ouvertures, etc.) : [...].
Orientation 4.9.9	Repenser l'organisation des zones d'activités économiques existantes en optimisant les espaces sous-utilisés, notamment en agissant sur la densification des espaces libres, la mutation du bâti existant et la requalification des friches. Ce maillage est le garant de l'emploi dans les communes les plus rurales.
Orientation 5.12.10	Contrôler la possibilité de changement de destination des anciennes exploitations pour l'installation d'activité commerciale et artisanale.
Orientation 5.14.1	Développer l'offre touristique du territoire, en permettant l'implantation de nouvelles activités émergentes tout en prenant en compte les enjeux environnementaux.

Tableau 23 : Orientations du PADD portant sur les changements de destination

## e. Les dispositions réglementaires portant sur l'insertion architecturale et paysagère des projets

Dans les zones urbaines, les dispositions réglementaires visent à favoriser l'intégration des projets au sein du tissu existant, tout en permettant l'évolution des besoins et attentes des habitants.

La morphologie de l'ensemble des secteurs a été étudiée, émanant sur des dispositions réglementaires facilitant la densification du tissu dans le respect des lignes de composition et de l'ambiance du lieu.

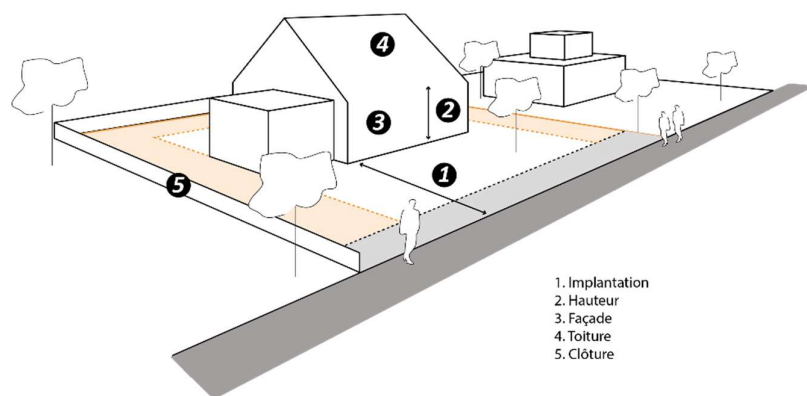


Figure 28 : Principe des dispositions réglementaires architecturales

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 1.3.13	Évaluer toute possibilité alternative aux projets générateurs d'artificialisation « irréversible » des sols.
Orientation 2.5.3	Porter une attention particulière aux aménagements architecturaux et paysagers des espaces environnants les sites et monuments remarquables.

Orientation 4.9.12	Inciter une utilisation optimale du foncier permettant de garantir la qualité paysagère, urbaine et architecturale des sites.
Orientation 5.12.1	Limiter les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles, en modérant la consommation d'espace, en réduisant la fragmentation de l'espace agricole et en veillant à la compatibilité des usages et des formes de l'urbanisation limitrophes de l'agriculture.
Orientation 6.17.1	Encourager la diversification des formes urbaines produites dans un souci de réduction de la consommation foncière de l'Agglomération et de rééquilibrage du parc de logements en faveur de l'habitat groupé, intermédiaire, semi-collectif et collectif.
Orientation 6.17.2	Encourager la diversification des tailles et typologies de logements produits, dans un souci d'adéquation de l'offre et de la demande. Il s'agira, dans un contexte de vieillissement de la population, de mettre en œuvre des projets de logements de petite taille et accessibles.
Orientation 6.17.3	Permettre la rénovation, l'adaptation, la transformation des logements existants pour répondre aux enjeux de résorption de la vacance et d'attractivité des centralités, et de tendre plus largement vers l'excellence environnementale.
Orientation 6.17.8	Encadrer les nouveaux types d'habitats sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage architectural et naturel.
Orientation 7.18.10	Réinvestir le cadre bâti à travers une intervention forte sur les logements vacants et la requalification des quartiers anciens.
Orientation 7.19.3	Porter une attention sur l'aménagement et la qualité architecturale des rez-de-chaussée, notamment dans les cœurs de ville, où le déplacement pédestre est majoritaire afin de préserver et conforter l'ambiance de ces lieux de vie.
Orientation 8.20.1	Traiter qualitativement les franges urbaines afin de contribuer à l'amélioration de la qualité paysagère globale de l'Agglomération.
Orientation 8.20.2	Assurer une transition harmonieuse entre espaces ruraux et urbains.

Orientation 8.20.3	Favoriser le traitement paysager d'ensemble à proximité des pénétrantes principales (routes, voies ferrées, accès bateaux ...).
Orientation 8.20.4	Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles opérations en extension. Il s'agit de porter une attention particulière aux interfaces entre espaces bâtis et agricoles/naturels.
Orientation 8.21.6	Porter une attention sur l'implantation et le gabarit des nouvelles constructions afin de ne pas entraver les fenêtres visuelles remarquables.
Orientation 8.22.2	Porter attention sur l'insertion des formes urbaines dans le contexte environnant, en adaptant le gabarit des constructions, le rythme, l'orientation, etc.
Orientation 9.25.4	Encourager la diversification :  Des formes urbaines produites dans un souci de réduction de la consommation foncière de l'Agglomération et de rééquilibrage du parc de logements en faveur de l'habitat groupé, intermédiaire, semi-collectif et collectif ;  Des tailles et typologies de logements produits pour répondre aux besoins des habitants, tout au long de leur parcours résidentiel. Il s'agira plus particulièrement de mettre en œuvre des projets de logements de petite taille, implantés dans les centralités (proximité des services, des commerces ...), et répondant aux besoins d'une population vieillissante, de jeunes ménages cherchant des biens en location, des travailleurs saisonniers, etc. ;  Des statuts d'occupation, sur l'intégralité du territoire, en favorisant la réalisation de logements locatifs, notamment sociaux. La production de ces logements devra être fléchée sur les centralités du territoire (pôles urbains, pôles relais ...).

Tableau 24 : Orientations du PADD portant sur l'insertion architecturale et paysagère des projets

## Implantation

Afin de tenir compte de l'ambiance créée depuis les voies et emprises ouvertes au public et du respect de la tranquillité de chacun, les règles d'implantation diffèrent selon qu'elles s'appliquent aux limites séparatives ou aux limites de voies.

Pour favoriser la densification de l'habitat, notamment les constructions en fond de jardin, les règles concernant les limites séparatives peuvent varier selon la situation du projet et de son éloignement par rapport aux limites de voies ou emprises ouvertes au public.

Dans les tissus historiques (Uha, Uhb, Uhf), une implantation en limite séparative est préconisée pour renforcer le front bâti généralement existant. A défaut, un recul de trois mètres minimum peut être autorisé. Les implantations en retrait de la voie et inférieur à trois mètres de recul sont proscrites pour éviter la création d'espaces futilles. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives reprennent les mêmes principes afin de permettre les constructions en mitoyenneté ou permettre l'accès aux arrières des constructions.

Au même titre, les secteurs dédiés au développement d'immeuble collectif d'ampleur (Uhe) peuvent s'implanter en alignement ou en recul, cette fois-ci à minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction pour respecter un ensoleillement et une composition de la rue cohérente.

Pour les autres zones à vocation résidentielle, moins denses, un recul de la voie entre 5 et 10 mètres est préconisé.

Le principe de recul égal à la moitié de la hauteur est repris pour l'ensemble des zones à vocation d'équipements et économiques.

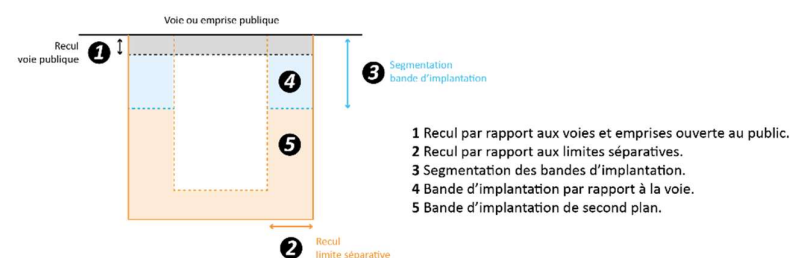


Figure 29 : Principe des règles d'implantation

## Hauteurs

Le règlement distingue deux types de règles de hauteurs.

La première règle est exprimée en mètres et tient compte d'un point de référence bas au niveau du terrain naturel et un point de référence haut au niveau de l'égout ou de l'acrotère. Au vu de la difficulté d'analyse des traits de composition des façades, cette règle s'applique dans les centres anciens (Uha, Uhb) et les zones d'équipements et d'économie. En cas de fort dénivelé, un nouveau point de référence peut être défini.

La seconde règle s'applique dans les tissus plus structurés avec des lignes de niveaux bien définies. La règle est exprimée en niveaux pour faciliter les innovations architecturales, tout en tenant compte du tissu environnant.

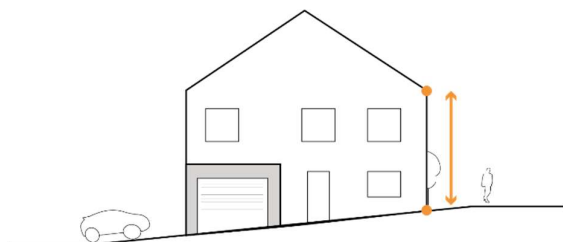


Figure 30 : Méthode de calcul des hauteurs

## Clôture

Selon la localisation et le tissu urbain environnant, certains matériaux sont interdits pour garantir l'insertion architecturale et paysagère des projets.

De plus, pour favoriser le déplacement de la petite faune un passage peut être exigé dans les tissus plus ruraux ou présentant des linéaires de clôtures importants.

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 1.2.5	Protéger les petits boisements et les boisements stratégiques selon leur intérêt écologique, en veillant, au cas par cas, à ne pas compromettre une activité bénéfique à leur entretien ou leur exploitation.
Orientation 1.2.9	Encourager le renforcement et la restauration des fonctionnalités écologiques dans les espaces de nature plus ordinaires et moins fonctionnels.
Orientation 1.2.11	Renforcer l'intégration de la biodiversité par la prise en compte de la nature dite ordinaire.
Orientation 2.7.7	Réduire l'exposition des biens et des personnes aux nuisances et risques technologiques, [...].

Tableau 25 : Orientations du PADD portant sur les clôtures

## f. Les autres dispositions règlementaires

### Principe d'accès

Conformément à l'article L.318-3 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture au public d'une voie est réputée effective lorsque les rues et les chemins concernés sont mis à disposition des véhicules et des piétons autorisés à circuler. D'ordinaire il s'agit des voies publiques, des voies de lotissements ou chemins ruraux. Les chemins d'exploitations sont exclus.

La desserte d'un terrain est alors jugée par l'existence, ou non, d'un accès sur l'une des limites de ce terrain. En vertu de l'article 682 du Code Civil, l'existence d'une servitude de passage permet d'emprunter une propriété privée pour rallier la voie ouverte au public.

Dans ce cadre, le règlement conditionne la constructibilité d'un terrain à la bonne desserte de celui-ci, que ce soit en termes de sécurité, salubrité et de lutte contre l'incendie.

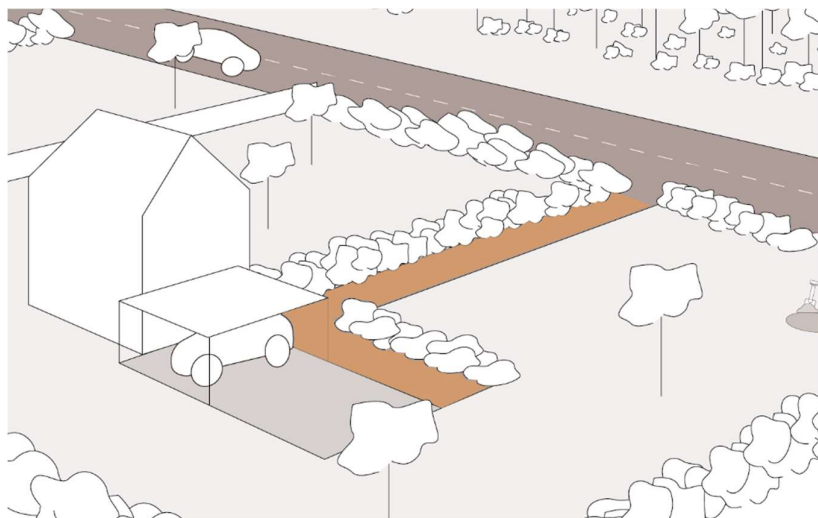


Figure 31 : Principe d'accès

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 1.3.13	Évaluer toute possibilité alternative aux projets générateurs d'artificialisation « irréversible » des sols.
Orientation 4.9.12	Inciter une utilisation optimale du foncier permettant de garantir la qualité paysagère, urbaine et architecturale des sites.
Orientation 4.10.1	Faire de chaque commune un espace fonctionnel et convivial en mobilisant tous les leviers de la requalification des centres-bourgs (espaces publics, mixité des fonctions, offre de stationnement, requalification de l'habitat, politique commerciale, moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle...).

Tableau 26 : Orientations du PADD portant sur les principes d'accès

## Emplacement réservé

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont indiqués dans le règlement graphique du document.

Les emplacements réservés indiquent des emprises stratégiques pour répondre aux besoins des usagers et habitants de l'Agglomération. Les sites retenus sont majoritairement réservés pour la collectivité ou les mairies à destination d'une ouverture de voies ou l'aménagement d'aires de stationnement.

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 4.9.1	Renforcer les portes d'entées ferroviaires du territoire, notamment le Pôle d'Échange Multimodal de Guingamp en lien avec la Ligne à Grande Vitesse et les lignes secondaires ferroviaires (Callac, Guingamp et Paimpol).
Orientation 4.9.3	S'appuyer sur le réseau viaire (RN12, D767, D787, D786, D9, D7 ...) pour développer des portes d'entrée complémentaires sur le territoire.
Orientation 4.9.5	Protéger les embranchements ferroviaires dédiés au transport de fret à proximité des zones économiques.
Orientation 4.9.6	Étoffer l'offre de voies adaptées aux circulations douces en lien avec le Schéma régional « Véloroute » et les portes d'entrée du territoire.
Orientation 4.9.11	Repenser la lisibilité des entrées de villes et de bourgs en tenant compte de l'intégration des nouveaux projets dans leur environnement.
Orientation 4.9.12	Inciter une utilisation optimale du foncier permettant de garantir la qualité paysagère, urbaine et architecturale des sites.
Orientation 4.10.1	Faire de chaque commune un espace fonctionnel et convivial en mobilisant tous les leviers de la requalification des centres-bourgs (espaces publics, mixité des fonctions, offre de stationnement, requalification de l'habitat, politique commerciale, moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle...).

Orientation 5.14.2	Développer une offre touristique tournée vers l'environnement et respectueuse de celui-ci, dans la volonté de créer une véritable offre en tourisme « vert ».
Orientation 5.14.6	Développer l'articulation entre les sites touristiques majeurs, les centralités et secteurs d'hébergement identifiés, notamment en développant l'offre en transport en commun et les aménagements liés aux déplacements doux.
Orientation 5.14.7	Densifier le maillage des itinéraires touristiques existants (sentiers de randonnées pédestres, équestres et vélo, voies vertes ...), en améliorant leur visibilité et interconnexion et en privilégiant les modes doux et actifs.
Orientation 6.16.5	Renforcer l'offre de services et d'équipements ordinaires et plus spécifiques au sein des pôles urbains et relais.
Orientation 6.16.8	Améliorer l'offre d'aires de covoiturage autour des carrefours stratégiques et portes d'entrée du territoire.
Orientation 7.19.4	Porter une attention particulière au traitement et aux aménagements des espaces publics, places et lieux de rencontres (coordination des différents modes de circulation, insertion paysagère des différentes formes urbaines, qualité architecturale des projets, ...).
Orientation 7.19.5	Faciliter la fréquentation des centres-bourgs, centres-villes et renouveler leur image à travers une intervention globale sur la qualité de l'espace public, l'environnement commercial et la mise en valeur touristique du patrimoine urbain.
Orientation 8.22.5	Favoriser la mise en place de liaisons douces entre les différentes modes d'occupation des sols.

Tableau 27 : Orientations du PADD portant sur les emplacements réservés



## Principe de stationnement

Les règles de stationnement relatives aux véhicules motorisés ou aux vélos, s'appliquent dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement afin d'éviter une obstruction des places de stationnement situées sur l'espace public.

Les règles définissent un nombre minimal de places de stationnement à réaliser et les modalités de réalisation pour le stationnement automobile et le stationnement vélo.

Pour faciliter la reconquête des logements vacants et l'évolution des bâtis anciens, les obligations d'aire de stationnement sont uniquement calculé sur les besoins supplémentaires créés par les travaux envisagés.

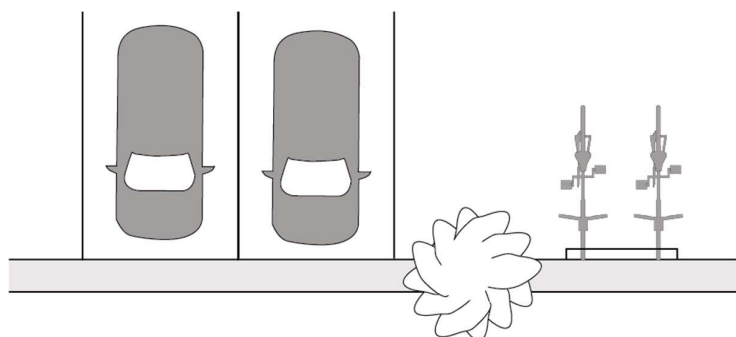


Figure 32 : Stationnement pour véhicules motorisés et vélos

## Stationnement pour véhicule motorisé

Le règlement distingue les besoins de stationnement pour véhicules motorisés selon les destinations et sous-destinations prévues dans le code de l'urbanisme, notamment les opérations à destination du logement, des commerces et des activités destinées à recevoir du public (service public, ...).

En tenant compte du nombre de voitures par ménage, la réalisation de deux espaces de stationnement pour chaque nouvelle habitation est inscrit au règlement. Quelques adaptations à la règle générale est possible, si l'espace public avoisinant est suffisamment calibré pour absorber les nouveaux besoins créés ou si le niveau de transports en commun avoisinant (gare) offre une alternative sérieuse au transport automobile.

Dès lors qu'une opération de logement propose un aménagement d'ampleur des places réservées aux visiteurs et/ou adaptées aux personnes à mobilité réduite doivent être créées.

Pour toutes autres opérations, non résidentielle, le règlement prévoit d'adapter le nombre de places de stationnement aux besoins générés.

Afin de favoriser le développement des alternatives à la voiture conventionnelle, des allègements règlementaires sont proposés dès lors qu'un projet justifie la mise en place de dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Dans une optique d'optimisation du foncier, la mutualisation de places de stationnement est rendue possible en cas d'usage non conflictuel en termes d'horaire.

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 5.14.6	Développer l'articulation entre les sites touristiques majeurs, les centralités et secteurs d'hébergement identifiés, notamment en développant l'offre en transport en commun et les aménagements liés aux déplacements doux.
Orientation 6.16.5	Renforcer l'offre de services et d'équipements ordinaires et plus spécifiques au sein des pôles urbains et relais.
Orientation 6.16.7	Renforcer l'accessibilité du territoire envers les services, les bassins d'emplois et les équipements.
Orientation 6.16.9	Améliorer l'accessibilité au train, notamment par le maintien et le renforcement d'aires de stationnement réservées aux usagers.
Orientation 7.18.17	Aménager et structurer l'offre de stationnement dans les centralités en tenant compte des équipements liés aux transports (gare, port, ...), afin d'améliorer l'accessibilité des cœurs de villes.
Orientation 7.18.18	Soutenir le développement des nouveaux modes de transports en proposant les aménagements nécessaires dans les centralités et aux abords des aires de covoiturage (recharge pour voitures électriques, ...).
Orientation 7.19.5	Faciliter la fréquentation des centres-bourgs, centres-villes et renouveler leur image à travers une intervention globale sur la qualité de l'espace public, l'environnement commercial et la mise en valeur touristique du patrimoine urbain.

Tableau 28 : Orientations du PADD portant sur le stationnement pour véhicule motorisé

## Stationnement pour vélo

La volonté de développer les mobilités douces, le règlement définit des dispositions qui visent à faciliter l'usage du vélo en rendant facilement accessibles les stationnements dédiés (rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> sous-sol, ...).

A l'instar des aires de stationnement pour véhicules motorisés, les dispositions réglementaires s'adaptent aux destinations et sous-destinations, avec un focus sur les équipements et services recevant du public.

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 3.7.10	Renforcer l'engagement du territoire dans la prise en compte de la qualité de l'air, notamment en : Incitant les installations et ouvrages favorisant l'usage de moyens de déplacement non polluants, [...].
Orientation 5.14.6	Développer l'articulation entre les sites touristiques majeurs, les centralités et secteurs d'hébergement identifiés, notamment en développant l'offre en transport en commun et les aménagements liés aux déplacements doux.
Orientation 5.14.7	Densifier le maillage des itinéraires touristiques existants (sentiers de randonnées pédestres, équestres et vélo, voies vertes ...), en améliorant leur visibilité et interconnexion et en privilégiant les modes doux et actifs.
Orientation 6.16.5	Renforcer l'offre de services et d'équipements ordinaires et plus spécifiques au sein des pôles urbains et relais.
Orientation 6.16.7	Renforcer l'accessibilité du territoire envers les services, les bassins d'emplois et les équipements.
Orientation 6.16.9	Améliorer l'accessibilité au train, notamment par le maintien et le renforcement d'aires de stationnement réservées aux usagers.
Orientation 7.18.17	Aménager et structurer l'offre de stationnement dans les centralités en tenant compte des équipements liés aux transports (gare, port, ...), afin d'améliorer l'accessibilité des cœurs de villes.
Orientation 7.18.18	Soutenir le développement des nouveaux modes de transports en proposant les aménagements nécessaires dans les centralités et aux abords des aires de covoiturage (recharge pour voitures électriques, ...).

Orientation 7.18.20	Favoriser le développement des modes déplacements doux, notamment en améliorant les cheminements et l'offre de stationnement pour les vélos.
Orientation 7.19.5	Faciliter la fréquentation des centres-bourgs, centres-villes et renouveler leur image à travers une intervention globale sur la qualité de l'espace public, l'environnement commercial et la mise en valeur touristique du patrimoine urbain.
Orientation 9.24.6	Identifier les pôles générateurs de flux à l'échelle communale et favoriser la mise en œuvre de liaisons douces depuis les centralités vers ces pôles et vice-versa (école, médiathèque...).

Tableau 29 : Orientations du PADD portant sur le stationnement pour vélo

## Principe de raccordement aux réseaux

Le règlement détermine les conditions de desserte des constructions par les réseaux d'eau potable, d'assainissement, de communication et les dispositifs d'écoulement des eaux pluviales.

Afin de satisfaire aux objectifs de salubrité, le règlement impose le raccordement systématique au réseau d'eau potable et au réseau électrique et fixe des règles de raccordement au réseau public d'eaux usées quand il existe et, en leur absence, à un système d'assainissement non collectif. A défaut de répondre à ces critères de salubrité, le projet est irréalisable.

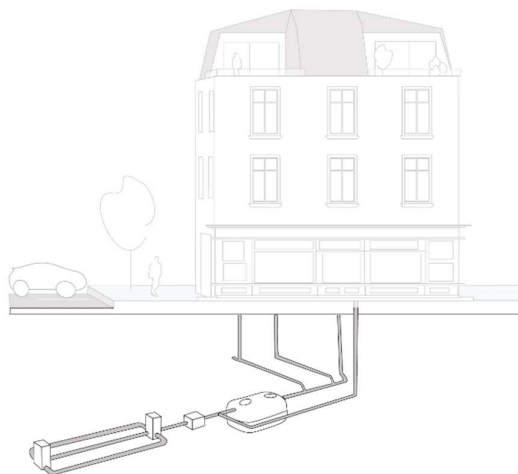


Figure 33 : Schéma des réseaux

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 1.1.4	Assurer l'adéquation entre le développement du territoire et l'acceptabilité du milieu récepteur.
Orientation 1.1.7	Développer la récupération des eaux pluviales et la réutilisation des eaux usées épurées en alternative aux prélèvements d'eau dans le milieu naturel ou l'utilisation d'eau potable.
Orientation 1.1.11	Limiter la création de nouveaux points privés de prélèvements d'eau (forage, captage ...)
Orientation 1.1.14	Prévoir des emplacements nécessaires et suffisants dédiés à l'installation de récupérateurs des eaux grises et noires des bateaux et de zones de carénage.
Orientation 3.7.1	Garantir un développement en adéquation avec les capacités épuratoires du territoire, l'acceptabilité des ouvrages épuratoires et du milieu naturel à l'échelle locale et du bassin versant.
Orientation 3.7.2	Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif : conditionner l'urbanisation à la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) ou semi-collectif.
Orientation 3.7.3	Conditionner le développement urbain, dans les zones prioritaires définies par les SAGE, à l'absence de rejets directs d'eaux traitées dans le milieu récepteur superficiel.
Orientation 3.8.4	Promouvoir un aménagement durable et résilient.
Orientation 5.15.6	Accompagner les politiques publiques favorisant le développement d'infrastructures de communications numériques en veillant particulièrement à : Desservir les secteurs stratégiques de l'Agglomération (centres urbains, zones d'emplois, équipements structurants ...) et Garantir l'accès aux réseaux de communication en milieu rural, de telle sorte que le cadre de vie proposé et les moyens de communication modernes constituent un facteur d'attractivité à moyen terme.

Tableau 30 : Orientations du PADD portant sur le raccordement aux réseaux

## Transition énergétique

Dans l'objectif de construire en prenant en compte les effets du changement climatique, il convient d'inscrire le territoire vers des constructions résilientes et plus autonome.

Dans ce cadre, des dispositions règlementaires imposant la mise en place de systèmes de production d'énergie renouvelable, notamment sur les toitures, de systèmes de végétalisation, de dispositifs de récupération, de stockage et d'utilisation d'eaux pluviales sont précisées.

Si l'ensemble des destinations et sous-destinations sont tenues à la mise en place d'un tel système, une discrimination pour surface a été optée. Les bâtiments liés aux services publics et les bâtiments à vocation économique sont alors en figure de proue d'une transition énergétique souhaitée.

Lien avec les orientations du PADD :	
Orientation 2.6.1	Rechercher la sobriété énergétique en maîtrisant la production et la demande énergétique.
Orientation 2.6.2	Tendre vers l'autonomie énergétique du territoire intercommunal par la valorisation des ressources renouvelables et potentiels locaux.
Orientation 2.6.3	Limiter les émissions de gaz à effet de serre : promouvoir les modes de mobilité douce et décarbonée, densifier les espaces urbains et favoriser une armature urbaine resserrée pour limiter les déplacements, préservation des éléments naturels constituant des puits de carbone (bocage, boisements, prairies, espaces verts), encourager les constructions sobres en émission de Gaz à Effet de Serre, etc.
Orientation 2.6.4	Favoriser le développement et l'exploitation des ressources biosourcées du territoire (filière bois énergie et construction).
Orientation 2.6.5	Développer et diversifier les procédés de production d'énergies renouvelables [...].
Orientation 2.6.7	Permettre le développement des énergies renouvelables par la diversification des activités, notamment les activités agricoles.
Orientation 9.23.8	Lutter contre la précarité énergétique par la rénovation thermique des logements, dans le respect de la qualité patrimoniale des lieux.
Orientation 9.25.3	Favoriser l'innovation énergétique en encourageant la conception bioclimatique, voire passive, le recours aux énergies renouvelables et aux matériaux biosourcés à l'échelle du bâti (construction ou réhabilitation).

Tableau 31 : Orientations du PADD portant sur la transition énergétique

## 4. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cadre du présent rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Guingamp-Paimpol Agglomération, il convient de présenter la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les orientations de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La prise en compte de la préservation du milieu, de la volonté de renforcement des centralités et la maîtrise de la consommation foncière, notamment en matière d'habitat, sont les éléments faisant l'objet d'une observation particulière.

Dans leur programmation, les secteurs d'OAP planifiés tiennent compte de leurs impacts sur les zones de protection revêtant une importance particulière pour l'environnement (Natura 2000, ZNIEFF, ...), des potentielles évolutions sur les enjeux identifiés dans l'État Initial de l'Environnement.

### a. Les OAP sectorielles

193 secteurs sont programmés sur le territoire pour répondre à l'ensemble des besoins et attentes des populations futures. La planification d'un secteur tient compte de son insertion dans l'environnement local, mais également des enjeux et objectifs intercommunaux fixés dans le PADD.

Une première analyse est réalisée portant sur la prise en compte des objectifs chiffrés du PADD d'un point de vue général sur l'ensemble des OAP.

Une seconde étude se base sur le choix de localisation de chacun des secteurs, contenue des enjeux environnementaux et paysager du territoire. Il est proposé d'examiner chaque élément (environnement, risque, nuisance, paysage) impacté par le choix d'un secteur d'OAP pour y établir un bilan d'impact. En conclusion, les secteurs d'OAP soumis à plusieurs aléas et mesures de protection font l'objet d'une justification spécifique.

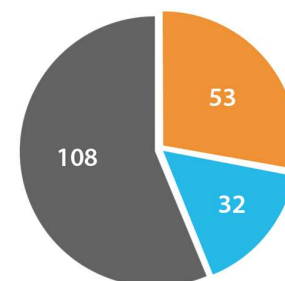
### Analyse générale

#### Renforcement de l'armature urbaine

Dans un premier temps, la répartition des secteurs d'OAP tient compte de l'armature territoriale. Les 15 pôles identifiés, de par leur importance, l'accueil de population et de services et équipements, concentrent une grande partie de ces secteurs (85) pour maintenir leur attractivité. Les autres secteurs (108) répartis sur les 42 communes issues du maillage rural sont essentiellement programmés pour permettre le développement des communes au fil de l'eau.

Les OAP des pôles urbains ou relais de l'Agglomération répondent alors à l'ensemble des vocations nécessaires au développement du territoire (économie, équipement, habitat), tandis que les OAP des communes issues du maillage rural sont majoritairement à vocation résidentielle.

- **Commune issue du maillage rural**  
2,6 secteurs par commune



- **Pôle urbain**  
5,9 secteurs par commune

- **Pôle relais**  
5,3 secteurs par commune

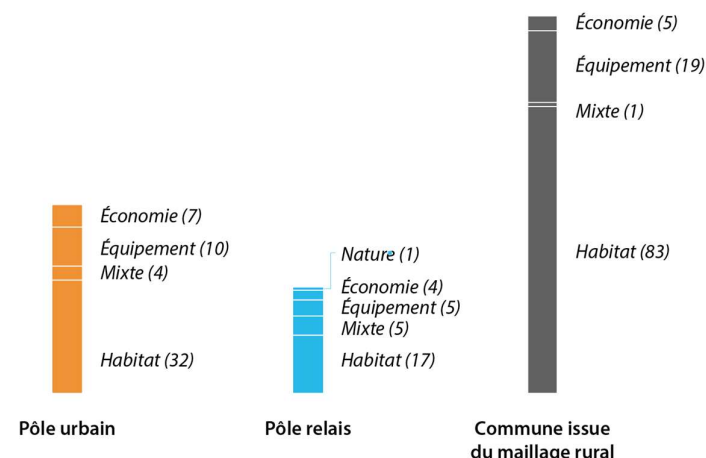


Figure 34 : Répartition des OAP selon l'armature urbaine et leur vocation

## Maîtrise de la consommation foncière fléchée

Guidé par une volonté de maîtriser la consommation foncière des prochaines années, l'impact et l'optimisation foncière de chaque secteur sont questionnés pour répondre de façon cohérente aux ambitions inscrites dans le PADD.

L'ensemble des secteurs d'OAP recouvre près de 200 hectares, dont 53 hectares assimilés à du renouvellement urbain. La programmation de 147 hectares d'extension est en parfaite cohérence avec les objectifs de consommation maximum fixés (175). A noter que d'autres éléments, non intégrés aux OAP, peuvent engendrer une consommation foncière futures (STECAL, Emplacement réservé, ...).

En détail, 60% de la surface estimée pour les secteurs de développement est destinée à accueillir un projet résidentiel (26% pour l'économie et 14% pour les équipements et assimilés). Dès que possible, la programmation d'une opération d'ensemble au sein d'un secteur déjà urbanisé a été effectué. En témoigne les 43 hectares d'OAP à vocation d'habitat et les 10 hectares d'OAP à vocation d'équipement au sein de ces espaces.

S'agissant d'un outil d'aménagement permettant le contrôle et la maîtrise des futures opérations, les secteurs d'OAP sont, par nature, les zones les plus consommatrices d'espaces agricoles et naturels (81%).

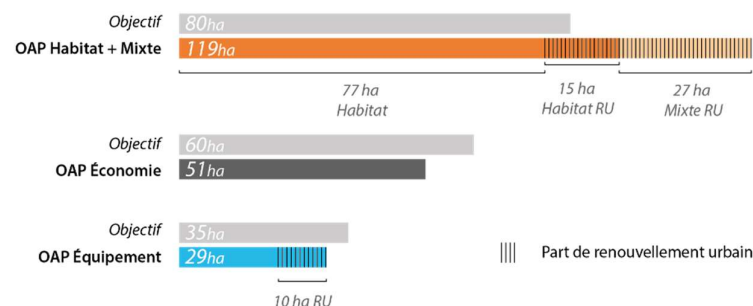


Figure 35 : Comparaison des surfaces allouées par OAP selon leur vocation

## OAP habitat

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation en lien avec l'habitat représentent la grande majorité des secteurs programmés sur le territoire (70%). Au-delà de la préservation des sols naturels ou agricoles, les secteurs répondent aux besoins en termes de nouvelles résidences (333/an), de proximité des services et d'équipements, de densité (20 logements/hectare), mais aussi aux besoins spécifiques tel que l'offre de logements sociaux.

## Intégration des objectifs de logements

Les secteurs d'OAP prévoient la réalisation de 1834 logements supplémentaires, dont 32% en renouvellement urbain. Une programmation cohérente avec les projections démographiques réalisées à l'échelle du Pays de Guingamp ou de l'Agglomération.

Pour rappel, les 1496 constructions supplémentaires, nécessaires pour l'accueil et le maintien de la population, sont à réaliser en mobilisant le potentiel, bâti ou non, disponible au sein des zones urbaines.

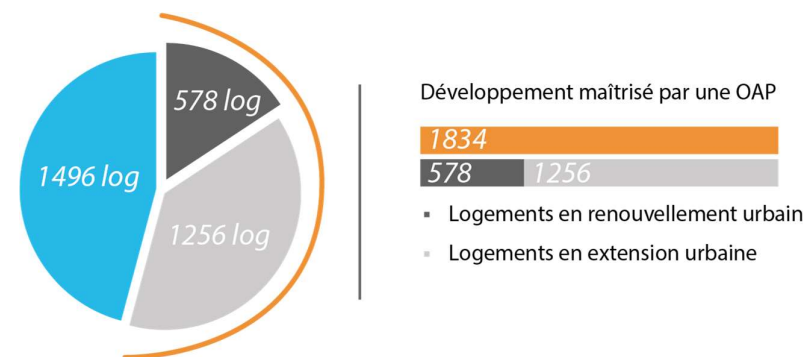


Figure 36 : Maîtrise du nombre de logements en extension urbaine

## Densification de l'habitat

L'encadrement des extensions urbaines par une OAP permet de garantir le respect des objectifs, généraux et locaux, en termes de densité.

Avec une moyenne de 19,1 logements par hectare, la densité générale est légèrement en deçà de l'objectif général fixé (20). Décliné à l'échelle locale, l'objectif de la majorité des communes est respecté. Victimes d'opérations lancées, en amont de la procédure d'élaboration du document, trois communes pôles ne peuvent respecter le principe d'aménagement fixé, sans impacter sur le nombre de constructions nouvelles à réaliser.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pris le parti d'intégrer les opérations lancées, et non terminées dans son bilan. De ce fait, la compensation de ses opérations ne peut être réalisée en appliquant une densité soutenable pour les opérations futures.

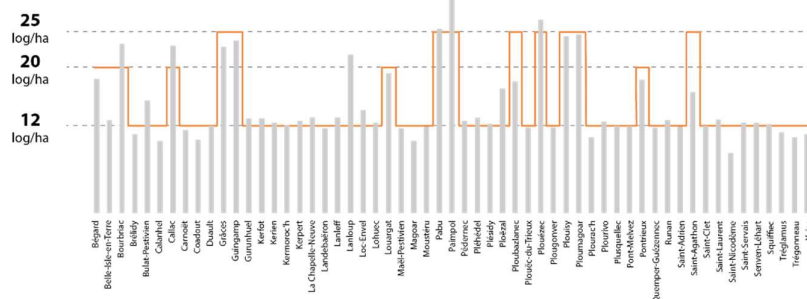


Figure 37 : Intégration des objectifs de densité par commune

## Prise en compte des objectifs de Logements sociaux

Le maintien des 10,5% de logements sociaux est amplement assuré par la programmation des secteurs d'OAP avec plus de 400 logements sociaux programmés. Ce bilan est à relativiser avec l'opération de renouvellement du quartier de Kernoa à Paimpol qui impacte de manière significative les OAP avec la réhabilitation de 230 logements sociaux.

En dehors de cette OAP spécifique, 10,8% des logements programmés sont orientés vers le logement social, dont 86% au sein des communes pôles (relais et urbain).

A noter qu'au sein que le règlement prévoit la réalisation de deux logements sociaux dès la réalisation d'une opération de plus de dix logements.

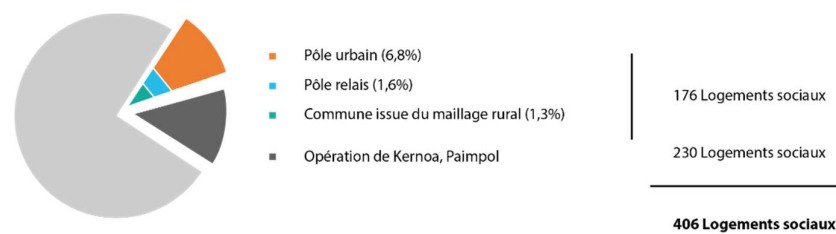


Figure 38 : Répartition des objectifs de logements sociaux selon l'armature des communes



## Préservation des sites et secteurs à enjeux environnementaux

La justification des secteurs d'OAP tient compte des milieux naturels impactés par les opérations projetées. Chaque espace identifié comme revêtant d'un intérêt international, national ou local, est pris en compte pour déterminer la faisabilité d'une opération.

### Conservation du littoral

Au titre de la préservation du littoral, l'ensemble des espaces considérés comme remarquable au titre de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme, les espaces protégés par le Conservatoire de Littoral et les périmètres d'intervention ne font l'objet d'aucun projet d'ouverture à l'urbanisation.

Concernant les secteurs soumis à la disposition prévus par l'article L.121-40 du code de l'urbanisme, les espaces proches du rivage, font l'objet d'une attention particulière, notamment dans l'insertion des futures constructions dans son environnement proche.

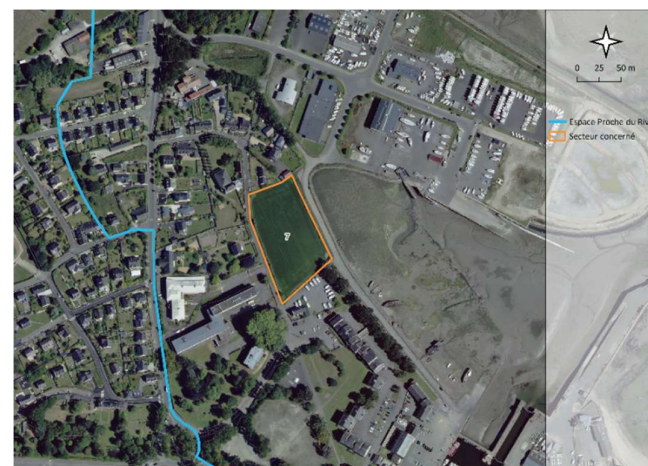
5 secteurs d'OAP, situés sur la commune de Paimpol, sont impactés par les Espaces Proches du Rivage.



Carte 5 : Espace Proche du Rivage - OAP n°5 de Paimpol



Carte 4 : Espace Proche du Rivage - OAP n°2,3 et 4 de Paimpol



Carte 6 : Espace Proche du Rivage - OAP n°7 de Paimpol



### Sauvegarde des secteurs à forts enjeux

Les sites Natura 2000, qu'ils s'agissent d'espace protégé ou de périmètres d'interventions, les Espaces Naturels Remarquables, identifiés par le Département ou l'Agglomération, les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), type 1 et 2, ou encore les Espaces Naturels Sensibles, ne font l'objet d'aucune programmation de secteur de développement (OAP).

Un seul secteur programmé pour l'extension d'une zone économique fait exception à cette règle. L'Espace Naturel Remarquable, recensé sur les parcelles cadastrées section B et numéro 1673 et 1674, recouvre plus de 1,14 hectares soit 33% de la superficie totale de l'OAP. L'identification de l'enjeu se traduit par la cristallisation de l'aspect naturel des parcelles mentionnées.

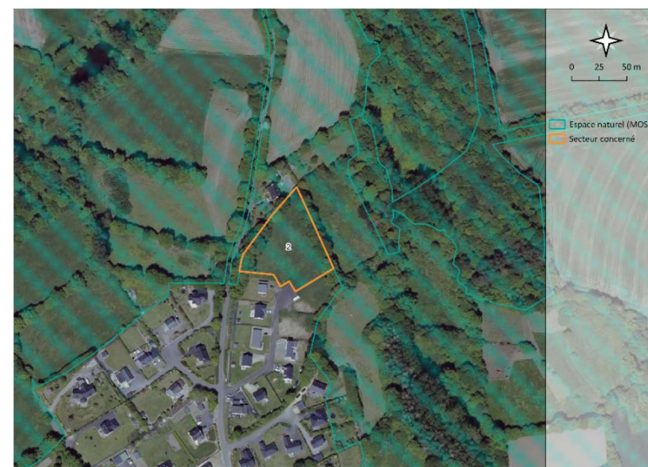


Carte 7 : ENR - OAP n°5 de Callac (33%)

### Préservation des espaces naturels

6 secteurs d'OAP identifiés sur des terrains naturels, au Mode d'Occupation des Sols de 2018, sont maintenus. La conservation d'une programmation sur ces secteurs tient compte de la configuration du site et de l'évaluation de sa naturalité. Si les secteurs de Coadout, Kerpert et Tréglamus peuvent présenter un enjeu moins notable en termes d'environnement, les OAP des autres secteurs prévoient des espaces naturels à conserver dans l'aménagement des secteurs. S'agissant d'une opération lancée avant l'approbation du document, l'OAP n°4 de Plouisy fait exception à cette règle.

**Callac** (Secteur OAP n°5) – Voir ENR



Carte 8 : ENR - OAP n°2 de Coadout (100%)



Carte 9 : ENR - OAP n°1 de Guingamp (23%)



Carte 11 : ENR - OAP n°6 de Plouisy (100%)



Carte 10 : ENR - OAP n°4 de Plouisy (100%)



Carte 12 : ENR - OAP n°2 de Saint-Agathon (13%)



## Prise en compte des prescriptions environnementales

Dès que possible, l'identification d'un secteur de développement sur un terrain présentant des prescriptions environnementales est évitée. A défaut, la programmation du secteur prend en compte l'élément recensé et les orientations fixées visent à réduire l'impact d'une urbanisation sur ce dernier.

### Protection des cours d'eau

La densité du réseau hydrographique, notamment aux abords des centres-bourgs, ne permet pas d'éviter la planification de secteurs d'OAP. 6 secteurs sont maintenus alors qu'un cours d'eau les traversent directement. 17 secteurs sont considérés comme à risque du fait de leur proximité avec un cours d'eau.



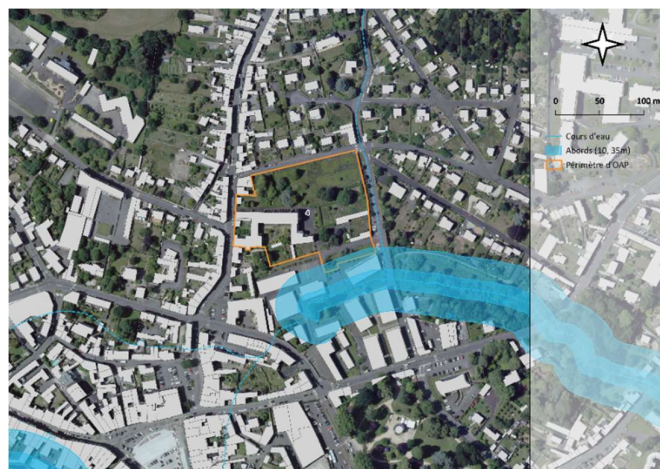
Carte 13 : Cours d'eau - OAP n°5 de Callac (21%)



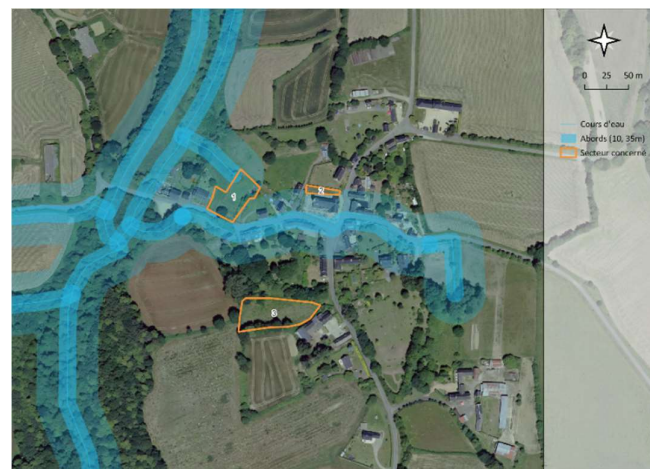
Carte 14 : Cours d'eau - OAP n°7 de Grâces (1%)



Carte 15 : Cours d'eau - OAP n°1 de Guingamp (3%)



Carte 16 : Cours d'eau - OAP n°4 de Guingamp (3%)



Carte 18 : Cours d'eau - OAP n°1 et 2 de Landebaëron (100%, 33%)



Carte 17 : Cours d'eau - OAP n°2 de Kerfot (2%)

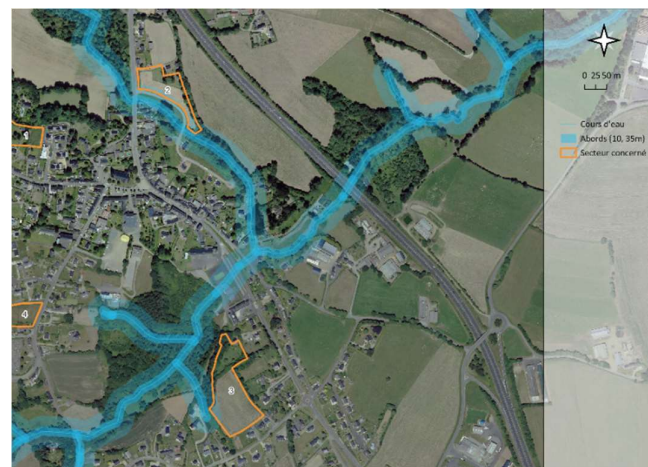


Carte 19 : Cours d'eau - OAP n°2 de Lanloup (88%)

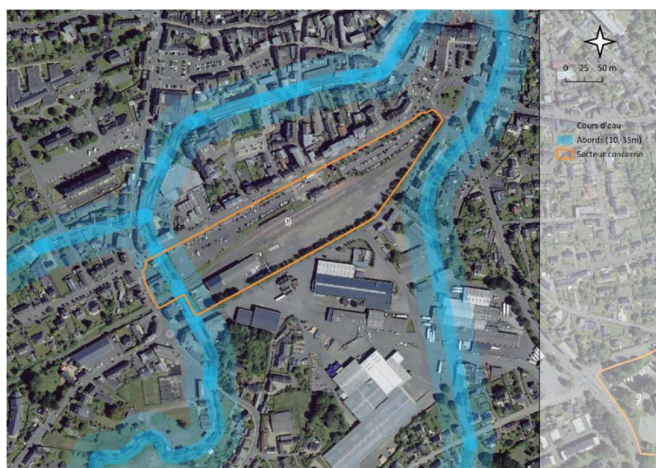




Carte 20 : Cours d'eau - OAP n°5 de Paimpol (53%)



Carte 22 : Cours d'eau - OAP n°2 et 3 de Pédernec (26%, 6%)



Carte 21 : Cours d'eau - OAP n°8 de Paimpol (15%)

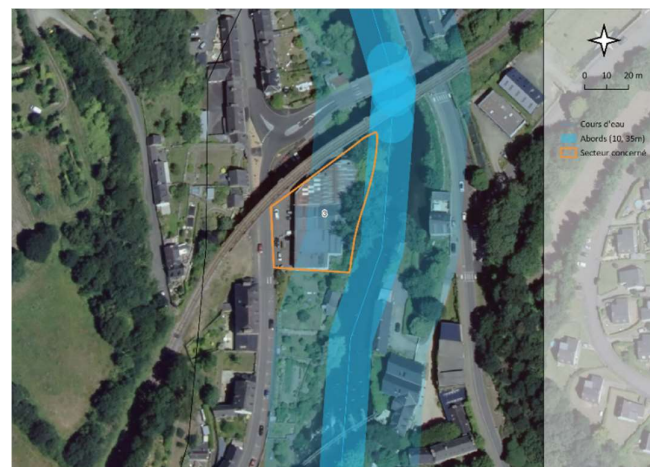


Carte 23 : Cours d'eau - OAP n°6 et 7 de Plouisy (13%, 6%)





Carte 24 : Cours d'eau - OAP n°5 et 7 de Ploumagoar (30%, 26%)



Carte 26 : Cours d'eau - OAP n°3 de Pontrioux (74%)



Carte 25 : Cours d'eau - OAP n°1 de Pontrioux (52%)



Carte 27 : Cours d'eau - OAP n°4 de Saint-Agathon (100%)



Carte 28 : Cours d'eau - OAP n°1 de Saint-Clet (31%)

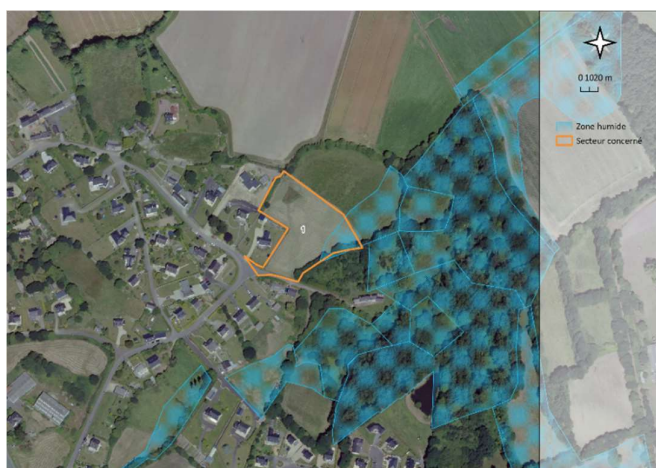


Carte 29 : Cours d'eau - OAP n°4 de Squiffiec (34%)



## Préservation des zones humides

11 secteurs d'OAP concernés par une zone humide ont été conservés. Parmi les 11 secteurs, 5 sont également touchés par un cours d'eau. Les 6 autres secteurs sont maintenus au vu du faible taux de recouvrement. La mise à jour de l'inventaire des zones humides pourrait réduire, ou accentuer, les délimitations indiquées, auquel cas la réglementation devra prendre en compte tout nouvel élément.



Carte 30 : Zone humide - OAP n°1 de Bégard (13%)



Carte 31 : Zone humide - OAP n°11 de Bégard (3%)



Carte 32 : Zone humide - OAP n°5 de Callac (24%)

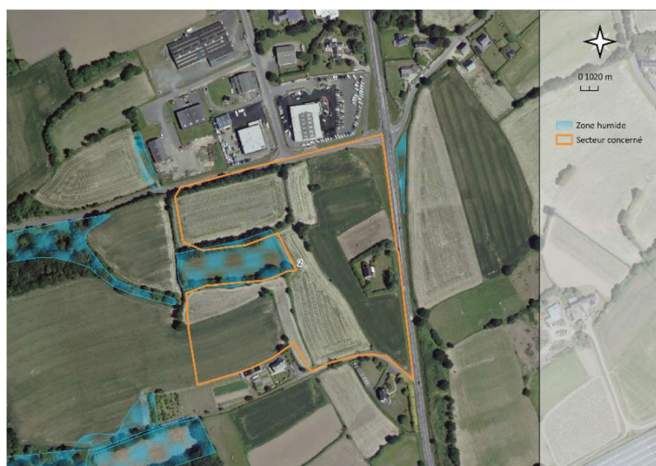




Carte 33 : Zone humide - OAP n°2 de Grâces (12%)



Carte 35 : Zone humide - OAP n°2 de Lanloup (9%)



Carte 34 : Zone humide - OAP n°2 de Kerfot (1%)



Carte 36 : Zone humide - OAP n°1 et 2 de Pabu (2%, 12%)





Carte 37 : Zone humide - OAP n°6 de Plouisy (14%)



Carte 39 : Zone humide - OAP n°5 de Plourivo (6%)



Carte 38 : Zone humide - OAP n°5 de Ploumagoar (22%)



Carte 40 : Zone humide - OAP n°2 de Saint-Agathon (1%)

## Sauvegarde des boisements

Un seul secteur d'OAP présentant un Espace Boisé Classé est maintenu. S'agissant d'un projet de renouvellement urbain, le projet futur doit prendre en compte cette particularité et préserver les arbres identifiés.



Carte 41 : Espace boisé classé - OAP n°1 de Paimpol (4%)

6 secteurs sont marqués par la présence de boisements ou landes remarquables à l'échelle locale. Seul le secteur de l'OAP n°2 de Guingamp et, en moindre mesure, l'OAP n°5 de Bégard touchent de manière significative les éléments identifiés. S'agissant d'espaces principalement à vocation d'équipement, l'aménagement du site doit impérativement prendre en compte le couvert végétal existant.



Carte 42 : Boisement - OAP n°5 de Bégard (12%)



Carte 43 : Boisement - OAP n°2 de Grâces (2%)





Carte 44 : Boisement - OAP n°7 de Grâce (2%)



Carte 46 : Boisement - OAP n°2 de Pabu (5%)



Carte 45 : Boisement - OAP n°1 de Guingamp (9%)



Carte 47 : Boisement - OAP n°2 de Saint-Agathon (6%)

### Conservation des linéaires bocagers

La forte présence de haies et talus sur le territoire implique la nécessité de composer les futures zones de développement autour de ces éléments. Plus de 60% des secteurs d'OAP sont concernés par la protection du bocage que ce soit dans leurs abords ou en leur sein. Dans leur écriture, les orientations concernées rappellent la nécessité de respecter les dispositions réglementaires prévues pour la préservation de ces éléments.

COMMUNE	SETEUR (n°)	BOCAGE (m)
BÉGARD	1	87
	4	158
	5	52
	6	400
	8	106
	10	149
	11	508
BELLE-ISLE-EN-TERRE	1	213
	2	38
	3	196
BRÉLIDY	1	60
CALANHEL	1	29
CALLAC	5	830
CARNOET	2	105
	3	83
	4	31
COADOUT	2	178
	3	19
DUAULT	1	163
GRACES	1	57
	2	184
	3	28
	4	9
	5	50
GURUNHUEL	7	932
	1	87
	2	180

KERFOT	1	35
	2	518
KERMOROCH	1	119
	2	3
	3	71
LA CHAPELLE-NEUVE	1	128
	2	7
	3	180
LANDEBAERON	3	61
LANLEFF	2	115
LANLOUP	1	99
	2	74
	3	43
LOC-ENVEL	1	93
	2	46
LOUARGAT	2	158
	3	40
	4	124
	6	211
MOUSTERU	1	276
	3	72
PABU	2	200
	3	206
	5	243
	2	131
PAIMPOL	4	36
	6	331
	7	104
	2	173
PEDERNEC	3	177
	6	28
	1	249
PLEHEDEL	2	137
	3	72
	4	105

PLESIDY	3	74
PLOEZAL	2	168
	3	49
	4	230
	5	34
PLOUBAZLANEC	1	232
	3	434
	4	266
PLOUEC-DU-TRIEUX	1	35
PLOUEZEC	1	189
	5	119
PLOUGONVER	1	120
	2	193
	3	250
PLOUISY	1	100
	2	29
	4	152
	5	546
	6	688
	7	1574
PLOUMAGOAR	2	391
	3	433
	4	234
	5	77
	8	390
	9	164
PLOURACH	2	91
PLOURIVO	1	189
	2	66
	4	338
	5	29
	6	114
PLUSQUELLEC	2	129
	3	36
PONT-MELVEZ	1	246

	3	145
QUEMPEL- GUEZENNEC	1	232
	2	108
	3	89
RUNAN	2	83
	3	226
SAINT-ADRIEN	1	126
	2	262
SAINT-AGATHON	1	27
	2	129
	3	110
	4	10
	5	37
SAINT-CLET	1	147
	2	173
SAINT-LAURENT	2	55
SAINT-NICODEME	1	104
SAINT-SERVAIS	1	55
SENVEN-LEHART	1	19
TREGLAMUS	1	231
	3	213
	4	80
TREGONNEAU	1	32
	2	87
YVIAS	1	281

Tableau 32 : Linéaire bocager impacté par un secteur d'OAP

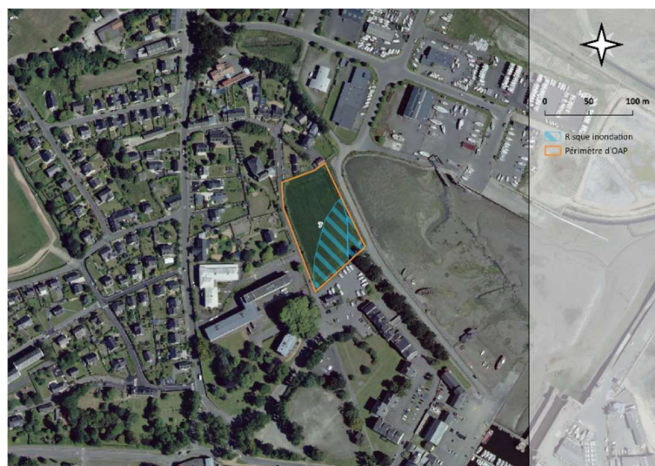


## Prise en compte des risques et nuisances potentiels

La protection des biens et des personnes est recherchée pour chaque localisation d'un secteur de développement. Au vu des contraintes du territoire, certains secteurs sont maintenus, si et seulement si, une solution technique permet de protéger les futurs usagers.

### Résilience face aux risques d'inondation

L'identification d'un risque d'inondation au niveau d'un Plan de Prévention de Risque (PPRi) ou de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) exclue les terres des futures zones d'urbanisation. Seuls 3 secteurs font exception à cette règle. 2 secteurs à Paimpol qui s'apparentent à des opérations de renouvellement urbain, dont l'une prévoit l'aménagement d'un ouvrage GEMAPI. 1 secteur à Pontrieux à vocation de renaturation du site.



Carte 48 : Risque d'inondation - OAP n°7 de Paimpol (42%)



Carte 49 : Risque d'inondation - OAP n°8 de Paimpol (16%)



Carte 50 : Risque d'inondation - OAP n°1 de Pontrieux (97%)

### Mise en garde vis-à-vis des Installations Classées (ICPE)

L'héritage agricole du territoire entraîne la classification de nombreuses Installations pour la Protection de l'Environnement (ICPE). De ce fait, quelques secteurs sont situés à proximité (200m) d'une telle installation. Les orientations d'aménagement mentionnent la proximité, mais ne s'agissant pas d'ICPE dite SEVESO, aucune disposition spécifique n'est indiquée.

COMMUNE	SETEUR (n°)	RECOUVREMENT PERIMETRE (%)
BELLE-ISLE-EN-TERRE	2	100
BRELIDY	1	93
CALLAC	5	5
CARNOET	1	100
	2	1
COADOUT	3	43
GRACES	7	17
KERPERS	1	13
LOUARGAT	6	100
MAEL-PESTIVIEN	1	31
PAIMPOL	7	14
PLEHEDEL	1	29
PLESIDY	3	7
PONT-MELVEZ	1	100
	2	55
	3	100
SAINT-AGATHON	2	26
SAINT-CLET	1	100
	3	100

Tableau 33 : Liste des secteurs d'OAP concernés par une ICPE



### Recul des constructions par rapport aux nuisances sonores

La prise en compte des nuisances sonores, pouvant exister sur le territoire, entraîne une nécessité d'adaptabilité pour les futures constructions, notamment en cas de projet résidentiel. Les secteurs retenus soumis à ces nuisances sont identifiés, analysés et, le cas échéant, font l'objet d'une adaptation de l'orientation.

20 secteurs se situent à proximité d'une infrastructure identifiée comme pouvant provoquer une pollution auditive. En tenant compte des constructions existantes, entre le secteur d'OAP et l'infrastructure émettrice et de la vocation future de la zone, seuls 3 secteurs font l'objet d'une surveillance accrue pouvant augmenter les désagréments subis par les futurs habitants (Belle-Isle-en-Terre n°1, Grâce n°5, 6).



Carte 51 : Nuisance sonore - OAP n°11 de Bégard (3%)



Carte 52 : Nuisance sonore - OAP n°1 et 2 de Belle-Isle-en-Terre (13%, 100%)



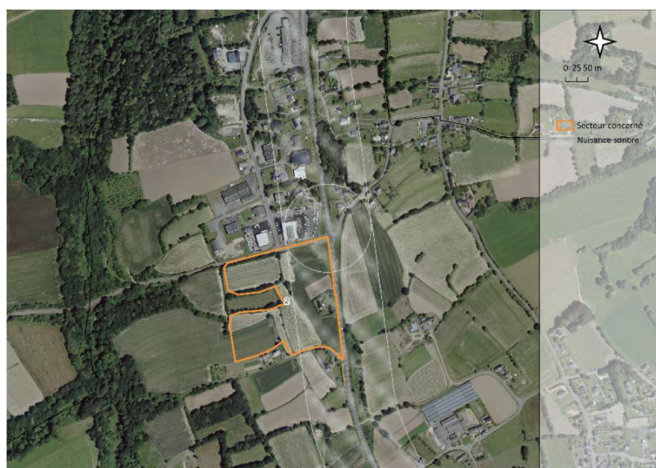
Carte 53 : Nuisance sonore - OAP n°5 et 7 de Grâces (100%, 45%) et OAP n°5 de Plouisy (53%)



Carte 54 : Nuisance sonore - OAP n°6 de Grâces (60%)



Carte 56 : Nuisance sonore - OAP n°6 de Louargat (100%)

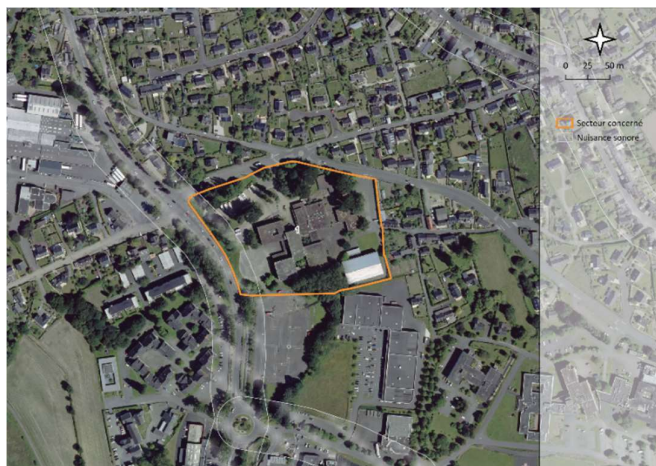


Carte 55 : Nuisance sonore - OAP n°2 de Kerfot (47%)



Carte 57 : Nuisance sonore - OAP n°2 de Moustéru (20%)

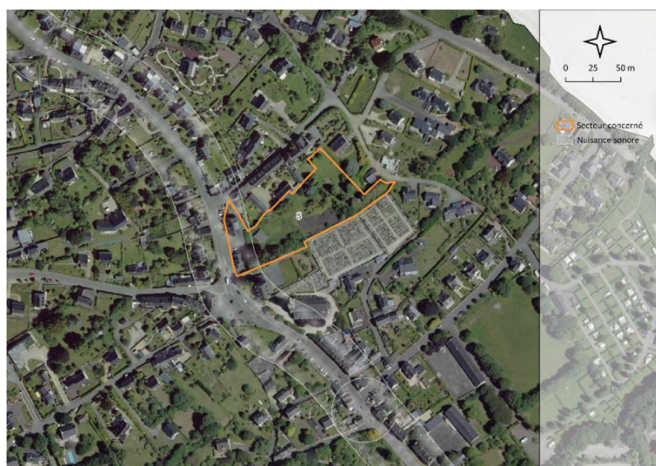




Carte 58 : Nuisance sonore - OAP n°1 de Paimpol (11%)



Carte 60 : Nuisance sonore - OAP n°6 de Paimpol (48%)



Carte 59 : Nuisance sonore - OAP n°5 de Paimpol (3%)

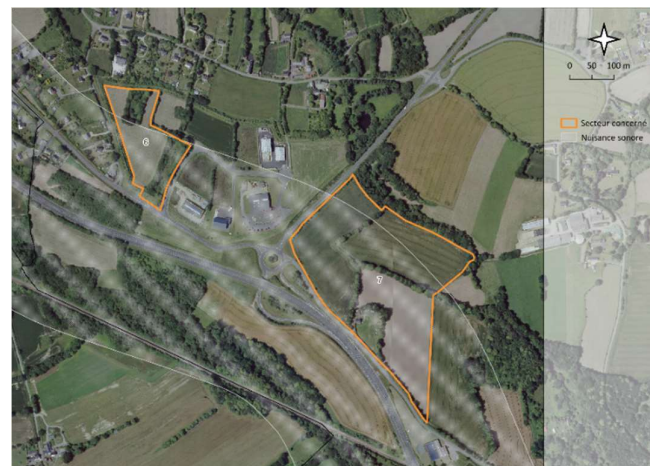


Carte 61 : Nuisance sonore - OAP n°8 de Paimpol (40%)





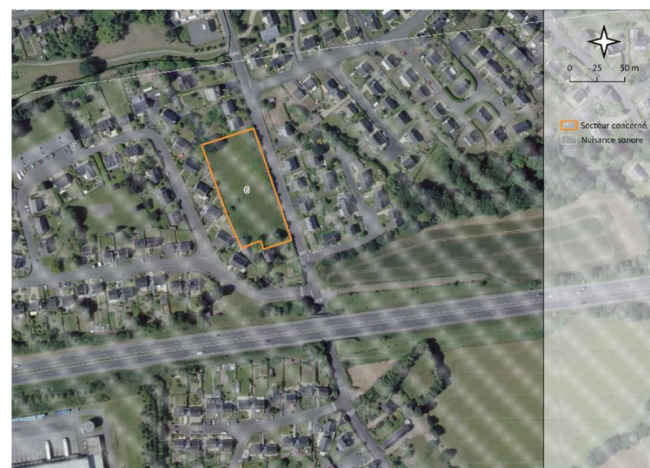
Carte 62 : Nuisance sonore - OAP n°2 de Pédernec (100%)



Carte 64 : Nuisance sonore - OAP n°6 et 7 de Plouisy (68%, 81%)



Carte 63 : Nuisance sonore - OAP n°3 de Plouézec (10%)



Carte 65 : Nuisance sonore - OAP n°6 de Ploumagoar (100%)



Carte 66 : Nuisance sonore - OAP n°2 de Saint-Agathon (38%)

### Surveillance du sol

La nature du sol de Guingamp-Paimpol Agglomération est sujet au retrait et gonflement des argiles. L'identification de l'enjeu sur les secteurs programmés pour accueillir le futur développement est réalisé pour alerter les aménageurs sur le risque et adapter les constructions en cas de nécessité.

124 secteurs sont situés sur un sol présentant un risque faible de retrait-gonflement (liste). Le choix de localisation de 10 secteurs, en risque moyen, implique la nécessité de réaliser une étude de sol avant son aménagement (carte).

COMMUNE	SETEUR (n°)	RECOUVREMENT PERIMETRE (%)
BEGARD	1	100
	2	95
	6	10
	9	52
	11	75
BOURBRIAC	1	100
	2	100
BREIDY	1	100
	2	100
	3	98
CALLAC	6	100
CARNOET	1	100
	2	26
	4	9
COADOUT	1	37
	2	95
	3	100
GRACES	1	100
	2	100
	3	100
	4	100
	5	100
	6	100

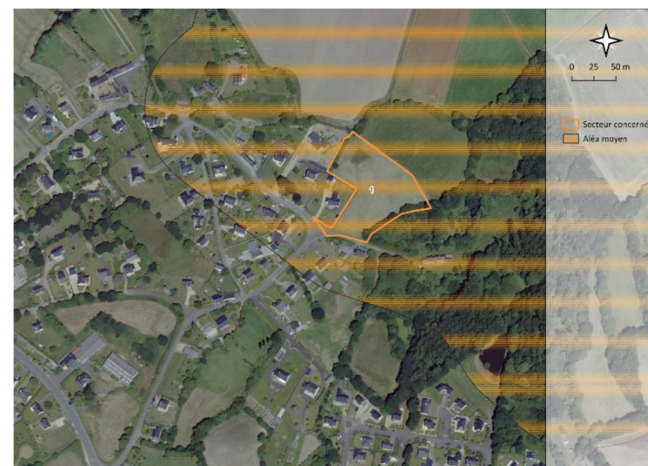
GUINGAMP	7	45
	1	54
	3	68
	4	100
	6	96
KERFOT	7	100
	1	100
	2	100
LANDEBAERON	1	99
LANLEFF	2	100
LANLOUP	2	9
	3	100
	1	100
	1	100
LOHUEC	1	100
LOUARGAT	1	100
	5	100
	6	100
	1	100
MOUSTERU	2	100
	3	100
	1	79
PABU	2	99
	3	64
	6	100
PAIMPOL	1	100
	2	100
	3	4
	4	100
	5	7
	6	100
	8	100
	1	60
PEDERNEC	3	97
	5	50
	6	44
PLEHEDEL	1	8

	2	100
	4	100
	1	100
PLESIDY	2	100
	3	100
	1	100
	2	100
PLOEZAL	3	100
	4	76
	5	100
	1	6
PLOUBAZLANEC	2	100
	3	15
	4	90
	1	100
PLOUEC-DU-TRIEUX	1	100
PLOUEZEC	2	81
	3	100
	4	3
	5	100
	1	100
	2	67
	3	100
	4	100
	5	100
	6	100
	7	35
	1	100
	2	100
	3	100
	4	100
	5	100
	6	70
	7	100
	8	100
PLOUMAGOAR		



PLOURIVO	9	55
	2	47
	3	68
	4	80
	5	100
PONT-MELVEZ	2	85
PONTRIEUX	1	100
	2	100
	3	100
	4	100
	5	91
QUEMPEL-GUEZENNEC	1	100
	2	100
	3	100
RUNAN	1	100
	2	100
SAINT-ADRIEN	1	100
	2	100
SAINT-AGATHON	1	100
	2	50
	3	3
	4	100
	5	100
SAINT-CLET	1	100
	2	100
SAINT-NICODEME	1	100
	2	100
SENVEN-LEHART	1	100
SQUIFFIEC	1	38
SQUIFFIEC	4	100
TREGLAMUS	5	100
TREGONNEAU	1	100

Tableau 34 : Liste des secteurs d'OAP concernés par un risque faible de retrait-gonflement du sol



Carte 67 : Retrait-Gonflement, Aléa moyen - OAP n°1 de Bégard (100%)



Carte 68 : Retrait-Gonflement, Aléa moyen - OAP n°10 de Bégard (3%)



Carte 69 : Retrait-Gonflement, Aléa moyen - OAP n°5 de Callac (100%)



Carte 71 : Retrait-Gonflement, Aléa moyen - OAP n°7 de Grâces (46%)



Carte 70 : Retrait-Gonflement, Aléa moyen - OAP n°1 et 2 de Coadout (60%, 5%)



Carte 72 : Retrait-Gonflement, Aléa moyen - OAP n°2, 3 et 4 de Louargat (64%, 100%, 100%)





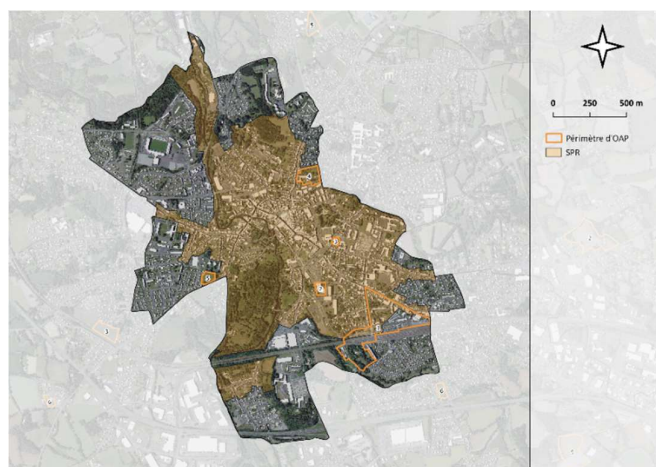
Carte 73 : Retrait-Gonflement, Aléa moyen - OAP n°3 de Plougonver (31%)

## Prise en compte des enjeux d'intégrations architecturales

Dans l'optique de conserver et d'améliorer le cadre de vie sur le territoire. Les secteurs d'OAP programmés doivent prendre en compte le patrimoine, bâti ou non bâti, remarquable.

## Sauvegarde des Sites Patrimoniaux Remarquable

Les 3 Sites Patrimoniaux Remarquable (SPR) recouvrent partiellement 3 communes de l'Agglomération. Naturellement, la majorité des secteurs d'OAP sont concernés par les mesures de protection du patrimoine identifié.



Carte 74 : SPR - OAP n°1, 2, 3, 4 et 5 de Guingamp



Carte 75 : SPR - OAP n° 2, 3, 4, 5, 7 et 8 de Paimpol



Carte 76 : SPR - OAP n°1, 2 et 3 de Pontrieux

### Protection des abords des Monuments Historiques

Les abords des Monuments Historiques font l'objet d'un périmètre de protection au titre de l'article L.621-30 du code du patrimoine. La volonté de revitaliser les centres-villes et centres-bourgs impliquent la proximité des secteurs d'OAP avec des monuments inscrits ou classés. 80 secteurs identifiés sont directement concernés par ces périmètres de protection.

Dans l'écriture des orientations d'aménagement, il est rappelé la nécessité pour les futures installations, aménagements ou constructions de prendre en compte le patrimoine environnant.

COMMUNE	SETEUR (n°)	RECOUVREMENT PERIMETRE (%)
BEGARD	9	100
BOURBRIAC	1	100
	2	100
BULAT-PESTIVIEN	1	100
	2	100
GRACES	1	100
	4	62
	5	100
	7	13
GUINGAMP	1	19
	2	100
	3	100
	4	100
	5	100
GURUNHUEL	1	100
	2	100
KERFOT	1	100
KERPERS	1	100
	2	100
LANDEBAERON	1	100
	2	100
	3	100
LANLEFF	1	100
	2	100
LANLOUP	1	100
	2	100
	3	100
LOC-ENVEL	1	100
	2	100
LOHUEC	1	100
MAGOAR	1	100
MOUSTERU	1	100
	2	100

PAIMPOL	3	100
	3	1
	5	80
	7	66
PEDERNEC	8	100
	1	100
	2	100
	3	78
	4	100
	5	100
PLESIDY	6	100
	1	100
	2	100
	3	100
PLOUBAZLANEC	1	55
	3	22
PLOUGONVER	1	100
	2	100
	3	100
PLOUISY	1	100
	7	45
PLOURACH	1	100
	2	100
	3	100
PLUSQUELLEC	1	100
	2	100
	3	100
	4	100
PONTRIEUX	1	96
	2	100
	3	100
	4	100
	5	100
RUNAN	1	100
	2	100

SAINT-ADRIEN	1	100
	2	87
SAINT-LAURENT	1	100
	2	100
SAINT-NICODEME	1	100
	2	100
SAINT-SERVAIS	1	100
	1	100
SENVEN-LEHART	1	100
	1	100
TREGLAMUS	1	100
	2	100
	3	100
	4	1

Tableau 35 : Liste des secteurs d'OAP concernés par un périmètre de protection des monuments historiques



## Préservations des Sites Inscrits

A l'instar des Monuments Historiques, les secteurs d'OAP de 6 communes sont concernés par un site inscrit. La programmation des sites n'étant pas en contradiction avec les mesures de protection, une simple prise en compte est à prévoir pour le développement de ces secteurs.



Carte 77 : Site inscrit - OAP n°1 et 2 de Lanloup



Carte 78 : Site inscrit - OAP n°2, 5, 7 et 8 de Paimpol



Carte 79 : Site inscrit - OAP n°1, 3 et 4 de Plouézec





Carte 80 : Site inscrit - OAP n°5 et 6 de Plourivo



Carte 81 : Site inscrit - OAP n°1, 2, 3, et 4 de Pontrieux

## Analyse croisée d'impact sur l'environnement

Si l'on exclut les secteurs d'OAP devant prendre en compte l'insertion architecturale des futures constructions et celles touchées par la protection d'un linéaire bocager, 64 secteurs d'OAP ont un impact, plus ou moins important, sur leur environnement.

Si certains éléments ne sont que de l'ordre de la prise en compte dans l'aménagement futur (  ), d'autres peuvent avoir des conséquences plus néfastes (  ). Dès lors une adaptation de la programmation est nécessaire.

Au vu du croisement des données, le maintien de 7 secteurs peut questionner. Il s'agit de :

- Le secteur n°5 de Callac ;
- Le secteur n°7 de Grâces ;
- Le secteur n°16 du Guingamp ;
- Le secteur n°8 de Paimpol ;
- Le secteur n°6 de Plouisy ;
- Le secteur n°1 de Pontrieux ;
- Le secteur n°2 de Saint-Agathon.





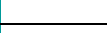



































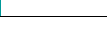
COMMUNE	SECTEUR	EPR	ENR	MOS	EAU	PROX EAU	ZH	EBC	BOIS	LANDES	PPRI	ICPE	SONORE	ARGILE
BEGARD	1													
	5													
	11													
BELLE-ISLE-EN-TERRE	1													
	2													
BRELIDY	1													
CALLAC	5													
CARNOET	1													
	2													
COADOUT	1													
	2													
	3													
GRACES	2													
	3													
	5													
	6													
	7													
GUINGAMP	1													
	4													
KERFOT	2													
KERPET	1													
LANDEBAERON	1													
	2													
LANLOUP	2													
LOUARGAT	6													
MAEL-PESTIVIEN	1													
MOUSTERU	2													

Tableau 36 : Bilan d'impact des OAP sur les milieux protégés (1)

COMMUNE	SECTEUR	EPR	ENR	MOS	EAU	PROX EAU	ZH	EBC	BOIS	LANDES	PPRI	ICPE	SONORE	ARGILE
PABU	1													
	2													
PAIMPOL	1													
	2													
	3													
	4													
	5													
	6													
	7													
	8													
PEDERNEC	2													
	3													
	5													
PLEHEDEL	1													
PLESIDY	3													
PLOUEZEC	3													
PLOUISY	2													
	4													
	5													
	6													
PLOUMAGOAR	5													
	6													
	7													
PLOURIVO	5													
PONT-MELVEZ	1													
	2													
	3													
PONTRIEUX	1													
	3													
SAINT-ADRIEN	2													
SAINT-AGATHON	2													
	4													
SAINT-CLET	1													
	3													
SQUIFFIEC	4													
TREGLAMUS	5													

Tableau 37 : Bilan d'impact des OAP sur les milieux protégés (2)



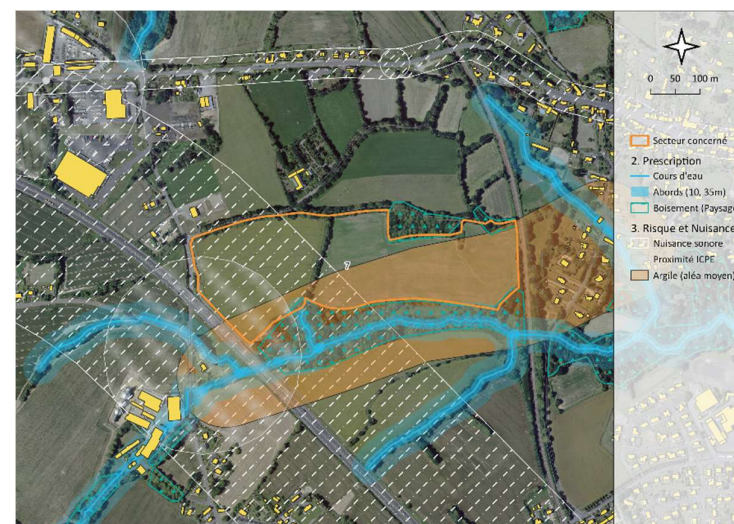


Carte 82 : OAP n°5 de Callac - Analyse croisée des enjeux

La programmation d'un développement économique au sud-ouest de la ZAC de Callac recoupe plusieurs enjeux environnementaux d'importance. L'ensemble de ces enjeux, en-dehors du risque de retrait et gonflement d'argile, s'entrecroise sur la parcelle la plus à l'est.

La maîtrise de la zone étant publique, le choix de maintenir le périmètre a été opté. L'utilisation de l'outil OAP permet alors de garantir la préservation de ces milieux en y interdisant toutes nouvelles constructions, ou aménagements. Ainsi, l'Espace Naturel Remarquable, le cours d'eau et la zone humide pourront être préservés.

Le risque lié au retrait et gonflement d'argile implique l'obligation de réaliser une étude de sol au préalable de tout aménagement.



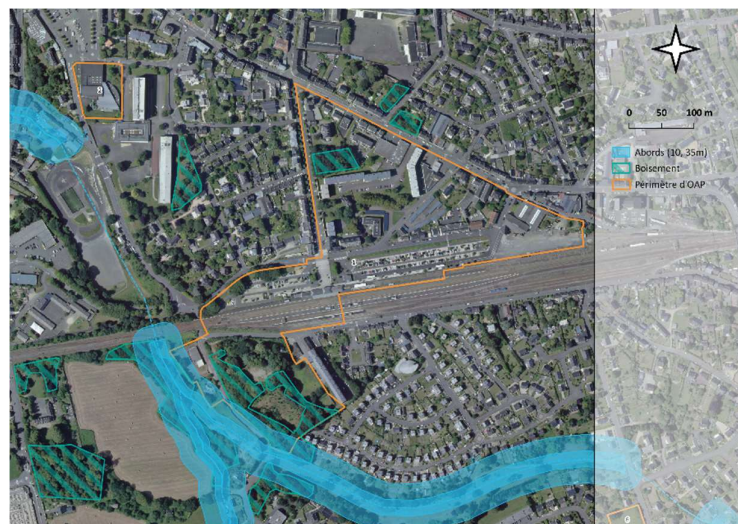
Carte 83 : OAP n°7 de Grâces - Analyse croisée des enjeux

L'importance, en termes de superficie, de la planification du secteur n°7 de Grâces, s'explique par la nécessité d'offrir des possibilités d'installations aux entreprises et industries fortes consommatrices d'espace.

Cette programmation entraîne inévitablement un impact sur plusieurs éléments environnementaux recensés. Toutefois, les faibles impacts sur les boisements identifiés (2%) et sur la proximité avec le cours d'eau situé au sud (1%), accréditent le maintien de la zone. N'influençant pas la faisabilité de la zone, des mesures de protection de ces éléments sont prévus dans l'écriture et le dessin de l'OAP.

La réalisation d'une zone économique sur ce secteur doit également prendre en compte les nuisances sonores potentielles et la proximité d'un établissement ICPE au sud-ouest.

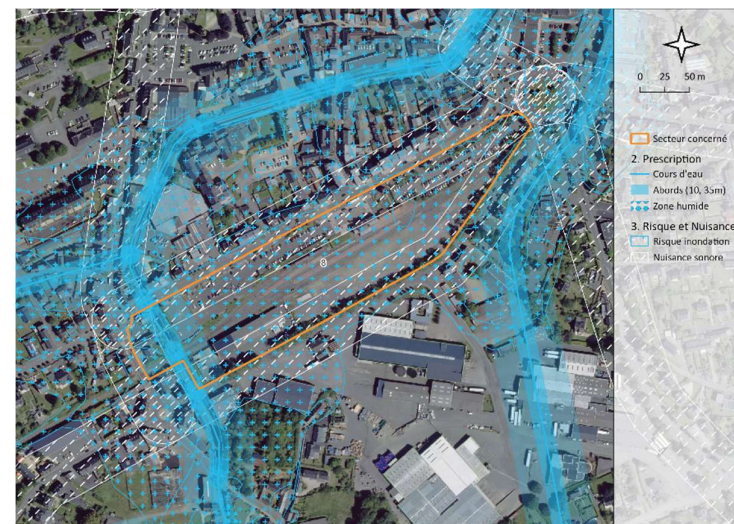
La partie soumise à l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argile implique la nécessité d'une étude de sol avant l'aménagement du site.



Carte 84 : OAP n°1 de Guingamp - Analyse croisée des enjeux

Le secteur n°1 de Guingamp recoupe peu d'enjeux environnementaux majeurs. Cependant, le questionnement du maintien du sud de la zone est incontournable, au vu de l'ampleur du boisement identifié sur le site. S'agissant d'une opération d'ordre public, la programmation d'un secteur de développement sur le site est conservée.

L'insertion des futurs aménagements dans son environnement et la protection des éléments boisés identifiés font l'objet d'une orientation particulière. Lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, ces aspects seront fortement contrôlés.



Carte 85 : OAP n°8 de Paimpol - Analyse croisée des enjeux

La réhabilitation du secteur de la gare de Paimpol est contrainte par plusieurs éléments et phénomènes naturels. Toutefois, l'intérêt de programmer la restructuration du secteur, en connaissance des risques, est en parfaite cohérence avec la volonté de reconstruire la ville sur elle-même.

Une grande vigilance est à prévoir sur les futurs installations, aménagements et constructions par rapport aux risques d'inondation et de submersion marine. L'opération doit tenir compte des mesures inscrites dans le PPRI-sm de la commune et anticiper une aggravation potentielle.





Carte 86 : OAP n°6 de Plouisy - Analyse croisée des enjeux

Le secteur n°6 de Plouisy quasiment intégralement recouvert par des enjeux environnementaux que l'on peut classer de subsidiaires, en dehors des zones humides identifiées.

La naturalité des espaces indiqués comme naturels au Mode d'Occupation du Sol de 2018 est relative. La simple mise en place des mesures de protection des zones humides doit permettre la préservation de la naturalité identifiée du site.

La limite ouest de la zone, proche du cours d'eau, fait l'objet d'une programmation particulière pour y préserver les abords. Cette programmation a également pour effet d'améliorer l'insertion paysagère du site.

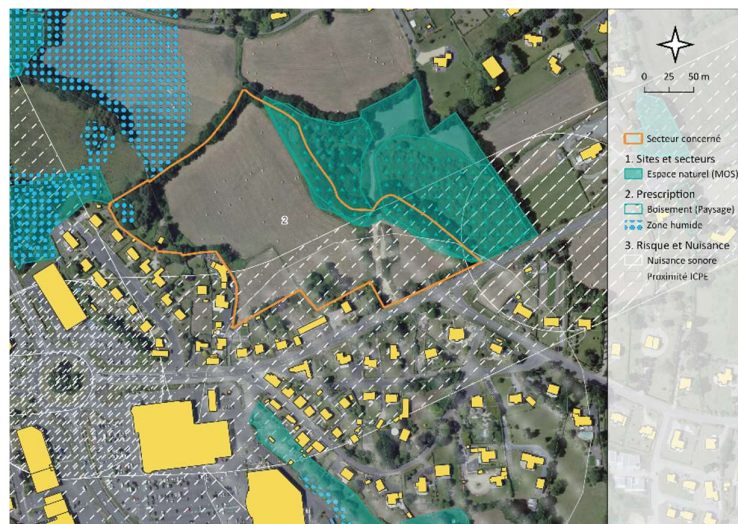
L'aménagement du site doit prendre en considération le risque de nuisance sonore.



Carte 87 : OAP n°1 de Pontriex - Analyse croisée des enjeux

Si la naturalité de site, du point de vue du MOS 2018 peut soulever quelques interrogations, la proximité du cours d'eau et le fort risque d'inondation sur ce secteur démontrent la nécessité de préserver le site de toute urbanisation.

L'OAP n°1 de Pontriex prévoit la renaturation complète du site.



Carte 88 : OAP n°2 de Saint-Agathon - Analyse croisée des enjeux

Le secteur n°2 de Saint-Agathon est impacté, quasi exclusivement, sur ces abords. En-dehors des risques de nuisances sonores engendrés par la route départementale au sud, seule la pointe, située au nord-ouest, et la limite est sont concernées par un élément à préserver.

L'aménagement du site doit alors prendre en compte ces éléments et concentrer l'urbanisation et les futures constructions en son sein.

## b. Les OAP thématiques

Pour répondre aux enjeux de la transition énergétique, le développement d'une production d'énergie renouvelable adaptée aux ressources et aux enjeux locaux est soutenu. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « 1 - Eolien »

Dans leur programmation les zones préférentielles de développement tiennent compte de leurs impacts sur les zones de protection revêtant une importance particulière pour l'environnement (Natura 2000, ZNIEFF, ...), des potentielles évolutions sur les enjeux identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement. La programmation des zones de développement répond aux orientations du territoire en termes d'autonomie énergétique fixé à 378 Gwh à l'horizon 2030, sans compromettre l'insertion des projets dans l'environnement local, mais également les enjeux et objectifs intercommunaux fixés dans le PADD.

### Analyse générale

Des ambitions fortes sont fixées pour l'éolien, le confortant dans son rôle majeur pour la production d'électricité sur le territoire. En cumulant installation et redimensionnement, le territoire souhaite atteindre un potentiel de développement éolien de 378 GWh à horizon 2030, pour un potentiel de 300 Gwh déployé actuellement.

L'objectif 2030 de développement éolien est proche d'être atteint au regard des parcs existants, de leur capacité de restructuration et des nouveaux projets à l'étude.

Le territoire accueille de nombreux secteurs propices au développement de production d'énergie éolienne (géographie, topographie). Toutefois, les enjeux naturels, paysagers et réglementaires exposés dans le PADD démontrent la nécessaire préservation du territoire en termes de développement éolien.

L'identification de secteurs de développement préférentiels répond ainsi aux besoins d'encadrement du développement.

### Préservation des sites et secteurs à enjeux environnementaux

En complément des critères réglementaires nationaux en termes de biodiversité et milieux naturels, les éoliennes sont également interdites sur les zones à enjeux environnementaux identifiés par l'Etat Initial de l'Environnement.

### Sauvegarde des secteurs à forts enjeux

Au titre des dispositions nationales, l'implantation d'éoliennes est interdite en site Natura 2000 et en Espaces Naturels Sensibles.

### Préservation des espaces naturels

Dans un objectif de préservation de la biodiversité, l'implantation d'éoliennes est interdite en Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1.

L'implantation peut être autorisée en Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2, sous réserve de prendre en compte les éléments identifiés. Ces espaces sont identifiés par des secteurs de vigilance accrue et font l'objet de dispositions générales et/ou spécifiques.

### Prise en compte des prescriptions environnementales

Au titre des dispositions nationales, l'implantation d'éoliennes est interdite en secteurs identifiés en Zones Humides.

Dans un objectif de préservation des milieux, l'implantation d'éoliennes est également interdite dans les zones de tourbières, landes et dans les Espaces Boisés Classés.

Dans un objectif de préservation de la faune, l'implantation d'éoliennes peut être autorisée dans les zones à enjeux pour les chiroptères à risque moyen et excessif et dans les espaces indispensables aux chauves-souris, sous réserve d'appliquer les recommandations du SFEPM (Société Française pour l'Etude et la Protection des Mammifères). Ces espaces, au nombre de 14, sont identifiés par des secteurs de vigilance accrue et font l'objet de dispositions générales et/ou spécifiques.

Dans un objectif de préservation, l'implantation d'éoliennes peut être autorisée dans les boisements ne faisant pas l'objet d'une prescription Espaces Boisés Classés et à proximité des linéaires bocagers. Les zones de boisement sont alors identifiées par des secteurs de vigilance accrue et font l'objet de dispositions générales et/ou spécifiques.

### Prise en compte des risques et nuisances

La protection des personnes est recherchée pour chaque localisation de secteur de développement préférentiel.

### Recul des constructions par rapport aux nuisances visuelles et sonores

Une valeur de référence de 500 mètres aux habitations a été retenue pour mettre en évidence les zones potentielles d'implantation. La présence d'un habitat dispersé constitue l'une des plus fortes contraintes à l'implantation d'éoliennes sur le territoire.

### **Prise en compte des enjeux d'intégration architecturales**

#### Sauvegarde des Sites Patrimoniaux Remarquable

Dans les périmètres des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) de Guingamp, Paimpol et Pontrieux, les éoliennes sont interdites afin de protéger le patrimoine bâti et paysager du territoire.

#### Protection des abords des Monuments Historiques

Au titre des dispositions nationales, l'implantation d'éoliennes est interdite dans les périmètres de protection des abords des Monuments Historiques.

#### Préservation des Sites Inscrits et Classés

Au titre des dispositions nationales, l'implantation d'éoliennes est interdite dans les périmètres des Sites Inscrits et Sites Classés.

Au-delà de ces périmètres d'exclusion, des principes paysagers s'appliquent aux nouveaux parcs pour favoriser l'intégration des éoliennes sur le territoire dans l'environnement proche et lointain des espaces urbanisés à travers la prise en compte du contexte paysager, l'application d'un gradient d'ouverture visuelle et le maintien d'espaces de respiration de 120° minimum sur 5km.

### **Analyse croisée d'impact sur l'environnement**

Si on exclut les secteurs de développement préférentiels devant prendre en compte les zones faisant l'objet de prescriptions au titre des boisements, du bocage et les zones à enjeux pour les chiroptères, ... X secteurs ont un impact, plus ou moins, important sur leur environnement.

Si certains éléments ne sont que de l'ordre de la prise en compte d'orientations générales dans l'aménagement futur, d'autres peuvent avoir des conséquences plus néfastes. Dès lors une adaptation de leur programmation est fixée à travers l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « 1 - Eolien ». Au vu du croisement des données, X secteurs sont concernés.



## 5. Évaluation du PLUi

Conformément à l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, Guingamp-Paimpol Agglomération est tenu d'évaluer, après avoir sollicité ses communes membres, de procéder à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Au vu des données disponibles sur le territoire, les indicateurs suivants sont retenus pour dresser un l'état des lieux et un constat des dynamiques à l'œuvre sur le territoire :

### Viser l'excellence environnementale

#### Protection des éléments des sous-trames composant la TVB :

Observation	Source de données	État initial	Période
Évolution surfacique des zones humides	SAGE Trégor-Goëlo SAGE Baie de Lannion SAGE Blavet SAGE Baie de Saint-Brieuc	14 703,10 ha	Triennale
Évolution surfacique des Espaces Boisés Classés	Guingamp-Paimpol Agglomération	7 055,42 ha	Triennale
Évolution surfacique des landes et tourbières	Guingamp-Paimpol Agglomération	2 911,64ha	Triennale
Évolution surfacique des boisements autres	Guingamp-Paimpol Agglomération	6 524,91 ha	Triennale
Évolution du linéaire bocager identifié	Guingamp-Paimpol Agglomération	9 773,16 km	Triennale

Tableau 38 : Indicateur de suivi – TVB

#### Suivi de la consommation foncière

Observation	Source de données	État initial	Période
Recensement des ouvertures à l'urbanisation AU à vocation résidentielle	Guingamp-Paimpol Agglomération	0	Triennale
Recensement des ouvertures à l'urbanisation AU à vocation économique	Guingamp-Paimpol Agglomération	0	Triennale
Recensement des ouvertures à l'urbanisation AU à vocation d'équipement	Guingamp-Paimpol Agglomération	0	Triennale
Extension surfacique des carrières	Guingamp-Paimpol Agglomération	0	Tirennale

Tableau 39 : Indicateur de suivi - Consommation foncière

### Analyse par anticipation de l'artificialisation des sols

Observation	Source de données	État initial	Période
Évolution des surfaces bâties	Cadastre	1 305,75 ha	Triennale
Évolution des surfaces bâties par zones (U, AU, A et N)	Cadastre	A : 692,85 ha N : 96,30 ha U : 515,81 ha AU : 0,79 ha	Triennale
Bilan des mesures de compensation mises en place	Guingamp-Paimpol Agglomération	0	Triennale

Tableau 40 : Indicateur de suivi – Artificialisation des sols

### Accompagner la transition énergétique du territoire

Observation	Source de données	État initial	Période
Nombre de demande d'autorisations d'installation de production d'énergie renouvelable accordé	Guingamp-Paimpol Agglomération	Bois : 0 Éolienne : 0 Solaire : 0 Hydraulique : 0	Triennale
Évolution de la consommation d'énergie par habitants	Ener'GES	Consommation : 1934 GWh Prélevé : 2673 GWh	Triennale

Tableau 41 : Indicateur de suivi – Énergie

### Répondre aux enjeux de sécurité et de santé publique

Observation	Source de données	État initial	Période
État des stations d'épurations	SAGE Trégor-Goëlo SAGE Baie de Lannion SAGE Blavet SAGE Baie de Saint-Brieuc		Triennale
Mise en place de systèmes d'ANC	Guingamp-Paimpol Agglomération	0	Triennale
Rapport entre mise en place de systèmes d'ANC et de nouvelles constructions	Guingamp-Paimpol Agglomération	0	Triennale

Tableau 42 : Indicateur de suivi - Sécurité et santé publique

### Guider l'aménagement vers un urbanisme résilient

Observation	Source de données	État initial	Période
Nombre d'habitants exposés aux risques d'inondations	Service de l'État / TRI	-	Triennale
Nombre d'habitants exposés au bruit routier intensif	Service de l'État / TRI	-	Triennale
Nombre d'autorisations d'urbanisme (PC,PA) en zone à risque de retrait-gonflement d'argiles	Guingamp-Paimpol Agglomération	Aléa faible : 0 Aléa moyen : 0	Triennale
Concentration en polluants atmosphériques	Air Breizh	PM10 : 16 µg/m³	Annuelle

Tableau 43 : Indicateur de suivi - Résilience

## Rendre l'agglomération accueillante et innovante

### Renforcer l'attractivité économique du territoire

Observation	Source de données	État initial	Période
Évolution du nombre d'entreprises	INSEE	-	Triennale
Évolution du nombre d'entreprises par pôles	Guingamp-Paimpol Agglomération	Pôles urbains : - Pôles relais : - Communes issues du maillage rural : -	Triennale
Évolution du nombre d'entreprises par zones économiques	Guingamp-Paimpol Agglomération	Zone majeure : - Zone intermédiaire : - Zone de proximité : - Zone commerciale périphérique : - Zone urbaine – Périmètre de centralité : - Zone urbaine – hors périmètre : - Autres : -	Triennale

Tableau 44 : Indicateur de suivi – Attractivité économique

## Promouvoir le développement des spécificités du territoire

Observation	Source de données	État initial	Période
Nombre de changement de destination autorisé en zone agricole et naturelle	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre de mise en place d'activité secondaire à l'exploitation	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale

Tableau 45 : Indicateur de suivi – Spécificité du territoire

## Développement de l'offre touristique

Observation	Source de données	État initial	Période
Évolution du nombre de lits touristiques	Côte d'Armor Destination	39 101 lits	Triennale
Itinéraires touristiques créés	Guingamp-Paimpol Agglomération	Sentiers de randonnée : - Piste cyclable : -	Triennale
Nombre d'opérations de rénovation sur les édifices patrimoniaux	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale

Tableau 46 : Indicateur de suivi – Tourisme

### Renforcer l'attractivité démographique du territoire

Observation	Source de données	État initial	Période
Évolution démographique	INSEE	73 427 habitants	Triennale
Évolution démographique par secteur	INSEE	Secteur littoral : 24 370 hab  Secteur intermédiaire : 12 666 hab  Secteur urbain : 25 244 hab  Secteur sud : 11 147 hab	Triennale

Tableau 47 : Indicateur de suivi – Démographie

### Garantir une offre adaptée de logements

Observation	Source de données	État initial	Période
Nombre de lots autorisés	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre de lots autorisés par secteurs	Guingamp-Paimpol Agglomération	Secteur littoral  Secteur intermédiaire  Secteur urbain  Secteur sud  Pôle urbain  Pôle relais	Triennale
Nombre de lots autorisés par polarité	Guingamp-Paimpol Agglomération	Commune issue du maillage rurale	Triennale
Nombre de lots autorisés par communes	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre de logements sociaux et assimilés créés	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale

Tableau 48 : Indicateur de suivi - Logement

### Suivre l'offre et la demande en termes d'habitat

Observation	Source de données	État initial	Période
Nombre de lots selon la typologie des biens	Guingamp-Paimpol Agglomération	(T1, T2 ; T3, ...)	Triennale
Moyenne des tailles de logements créés	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Moyenne de la superficie des terrains	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale

Tableau 49 : Indice de suivi - Typologie de logements

### Planifier un aménagement cohérent, solidaire et audacieux

#### Reconquérir les cœurs de villes

Observation	Source de données	État initial	Période
Comparaison des densités réalisées en secteur d'OAP	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Comparaison des densités réalisées en secteur d'OAP par polarité	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre de logements autorisés en zones U	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre de logements autorisés en zones AU	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre de logements autorisés en zones A	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale

Nombre de logements autorisés en zones N	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Comparaison du nombre de logements vacants	INSEE	11,08%	Triennale
Nombre de transformation de rez-de-chaussée commerciaux en logements	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre d'installation de commerces dans les périmètres de centralité	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale

Tableau 50 : Indice de suivi - Cœur de ville

#### Améliorer la qualité des entrées de villes

Observation	Source de données	État initial	Période
Nombre de constructions autorisées en entrée de ville	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre de demande de dérogation « Loi Barnier »	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre de traitement végétalisé des clôtures en limite de voie publique	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale

Tableau 51 : Indicateur de suivi – Entrée de ville



### Favoriser les déplacements doux

Observation	Source de données	État initial	Période
Nombre de stationnements pour véhicules motorisés créés	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre de stationnements vélos créés	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale
Nombre de bornes de charges pour véhicules électriques	Guingamp-Paimpol Agglomération	-	Triennale

Tableau 52 : Indice de suivi - Déplacement

## Table des illustrations – Carte

Carte 1 : Les sous-trames de la TVB .....	10
Carte 2 : Évolution du trait de côte – Observatoire de l'Environnement en Bretagne, 2020 .....	12
Carte 3 : Les communes soumises à la Loi Littoral et les espaces urbains identifiés.....	38
Carte 4 : Espace Proche du Rivage - OAP n°2,3 et 4 de Paimpol .....	84
Carte 5 : Espace Proche du Rivage - OAP n°5 de Paimpol .....	84
Carte 6 : Espace Proche du Rivage - OAP n°7 de Paimpol .....	84
Carte 7 : ENR - OAP n°5 de Callac (33%).....	85
Carte 8 : ENR - OAP n°2 de Coadout (100%).....	85
Carte 9 : ENR - OAP n°1 de Guingamp (23%).....	86
Carte 10 : ENR - OAP n°4 de Plouisy (100%).....	86
Carte 11 : ENR - OAP n°6 de Plouisy (100%).....	86
Carte 12 : ENR - OAP n°2 de Saint-Agathon (13%) .....	86
Carte 13 : Cours d'eau - OAP n°5 de Callac (21%).....	87
Carte 14 : Cours d'eau - OAP n°7 de Grâces (1%).....	87
Carte 15 : Cours d'eau - OAP n°1 de Guingamp (3%) .....	87
Carte 16 : Cours d'eau - OAP n°4 de Guingamp (3%) .....	88
Carte 17 : Cours d'eau - OAP n°2 de Kerfot (2%).....	88
Carte 18 : Cours d'eau - OAP n°1 et 2 de Landebaëron (100%, 33%) .....	88
Carte 19 : Cours d'eau - OAP n°2 de Lanloup (88%) .....	88
Carte 20 : Cours d'eau - OAP n°5 de Paimpol (53%).....	89
Carte 21 : Cours d'eau - OAP n°8 de Paimpol (15%).....	89
Carte 22 : Cours d'eau - OAP n°2 et 3 de Péder nec (26%, 6%).....	89
Carte 23 : Cours d'eau - OAP n°6 et 7 de Plouisy (13%, 6%).....	89
Carte 24 : Cours d'eau - OAP n°5 et 7 de Ploumagoar (30%, 26%).....	90
Carte 25 : Cours d'eau - OAP n°1 de Pontrieux (52%) .....	90
Carte 26 : Cours d'eau - OAP n°3 de Pontrieux (74%) .....	90
Carte 27 : Cours d'eau - OAP n°4 de Saint-Agathon (100%) .....	90
Carte 28 : Cours d'eau - OAP n°1 de Saint-Clet (31%).....	91
Carte 29 : Cours d'eau - OAP n°4 de Squiffiec (34%) .....	91
Carte 30 : Zone humide - OAP n°1 de Bégard (13%) .....	92
Carte 31 : Zone humide - OAP n°10 de Bégard (3%) .....	92
Carte 32 : Zone humide - OAP n°5 de Callac (24%) .....	92
Carte 33 : Zone humide - OAP n°2 de Grâces (12%).....	93
Carte 34 : Zone humide - OAP n°2 de Kerfot (1%).....	93
Carte 35 : Zone humide - OAP n°2 de Lanloup (9%).....	93

Carte 36 : Zone humide - OAP n°1 et 2 de Pabu (2%, 12%).....	93
Carte 37 : Zone humide - OAP n°6 de Plouisy (14%) .....	94
Carte 38 : Zone humide - OAP n°5 de Ploumagoar (22%) .....	94
Carte 39 : Zone humide - OAP n°5 de Plourivo (6%) .....	94
Carte 40 : Zone humide - OAP n°2 de Saint-Agathon (1%).....	94
Carte 41 : Espace boisé classé - OAP n°1 de Paimpol (4%).....	95
Carte 42 : Boisement - OAP n°5 de Bégard (12%) .....	95
Carte 43 : Boisement - OAP n°2 de Grâces (2%).....	95
Carte 44 : Boisement - OAP n°7 de Grâces (2%).....	96
Carte 45 : Boisement - OAP n°1 de Guingamp (9%).....	96
Carte 46 : Boisement - OAP n°2 de Pabu (5%) .....	96
Carte 47 : Boisement - OAP n°2 de Saint-Agathon (6%).....	96
Carte 48 : Risque d'inondation - OAP n°7 de Paimpol (42%).....	99
Carte 49 : Risque d'inondation - OAP n°8 de Paimpol (16%).....	99
Carte 50 : Risque d'inondation - OAP n°1 de Pontrieux (97%) .....	99
Carte 51 : Nuisance sonore - OAP n°10 de Bégard (3%).....	101
Carte 52 : Nuisance sonore - OAP n°1 et 2 de Belle-Isle-en-Terre (13%, 100%).....	101
Carte 53 : Nuisance sonore - OAP n°5 et 7 de Grâces (100%, 45%) et OAP n°5 de Plouisy (53%) .....	101
Carte 54 : Nuisance sonore - OAP n°6 de Grâces (60%) .....	102
Carte 55 : Nuisance sonore - OAP n°2 de Kerfot (47%).....	102
Carte 56 : Nuisance sonore - OAP n°6 de Louargat (100%).....	102
Carte 57 : Nuisance sonore - OAP n°2 de Moustéru (20%) .....	102
Carte 58 : Nuisance sonore - OAP n°1 de Paimpol (11%).....	103
Carte 59 : Nuisance sonore - OAP n°5 de Paimpol (3%).....	103
Carte 60 : Nuisance sonore - OAP n°6 de Paimpol (48%) .....	103
Carte 61 : Nuisance sonore - OAP n°8 de Paimpol (40%) .....	103
Carte 62 : Nuisance sonore - OAP n°2 de Péder nec (100%).....	104
Carte 63 : Nuisance sonore - OAP n°3 de Plouézec (10%).....	104
Carte 64 : Nuisance sonore - OAP n°6 et 7 de Plouisy (68%, 81%).....	104
Carte 65 : Nuisance sonore - OAP n°6 de Ploumagoar (100%).....	104
Carte 66 : Nuisance sonore - OAP n°2 de Saint-Agathon (38%) .....	105
Carte 67 : Retrait-Gonflement, Aléa moyen - OAP n°1 de Bégard (100%).....	107
Carte 68 : Retrait-Gonflement, Aléa moyen - OAP n°10 de Bégard (3%) .....	107
Carte 69 : Retrait-Gonflement, Aléa moyen - OAP n°5 de Callac (100%) .....	108
Carte 70 : Retrait-Gonflement, Aléa moyen - OAP n°1 et 2 de Coadout (60%, 5%) .....	108
Carte 71 : Retrait-Gonflement, Aléa moyen - OAP n°7 de Grâces (46%) .....	108
Carte 72 : Retrait-Gonflement, Aléa moyen - OAP n°2, 3 et 4 de Louargat (64%, 100%, 100%) .....	108
Carte 73 : Retrait-Gonflement, Aléa moyen - OAP n°3 de Plougonver (31%) .....	109
Carte 74 : SPR - OAP n°1, 2, 3, 4 et 5 de Guingamp .....	110

Carte 75 : SPR - OAP n° 2, 3, 4, 5, 7 et 8 de Paimpol .....	110
Carte 76 : SPR - OAP n°1, 2 et 3 de Pontrieux.....	110
Carte 77 : Site inscrit - OAP n°1 et 2 de Lanloup .....	113
Carte 78 : Site inscrit - OAP n°2, 5, 7 et 8 de Paimpol .....	113
Carte 79 : Site inscrit - OAP n°1, 3 et 4 de Plouézec .....	113
Carte 80 : Site inscrit - OAP n°5 et 6 de Plourivo .....	114
Carte 81 : Site inscrit - OAP n°1, 2, 3, et 4 de Pontrieux .....	114
Carte 82 : OAP n°5 de Callac - Analyse croisée des enjeux.....	117
Carte 83 : OAP n°7 de Grâces - Analyse croisée des enjeux .....	117
Carte 84 : OAP n°1 de Guingamp - Analyse croisée des enjeux.....	118
Carte 85 : OAP n°8 de Paimpol - Analyse croisée des enjeux .....	118
Carte 86 : OAP n°6 de Plouisy - Analyse croisée des enjeux .....	119
Carte 87 : OAP n°1 de Pontrieux - Analyse croisée des enjeux.....	119
Carte 88 : OAP n°2 de Saint-Agathon - Analyse croisée des enjeux .....	120

## Table des illustrations – Figure

Figure 1 : Articulation des pièces du PLUi .....	4
Figure 2 : Coefficient de valeur pour l'écosystème selon la nature des travaux .....	7
Figure 3 : Schéma des principes de protections de la Trame Verte et Bleue .....	8
Figure 4 : Objectif de modération de la consommation foncière.....	9
Figure 5 : Principe de continuité urbaine .....	37
Figure 6 : Principe de forme urbaine .....	37
Figure 7 : Tissu urbain type de la zone Uha .....	40
Figure 8 : Tissu urbain type de la zone Uhb.....	40
Figure 9 : Tissu urbain type de la zone Uhc .....	41
Figure 10 : Tissu urbain type de la zone Uhd.....	41
Figure 11 : Tissu urbain type de la zone Uhe.....	42
Figure 12 : Tissu urbain type de la zone Uhf.....	42
Figure 13 : Principe de potentiel mobilisable retenu .....	47
Figure 14 : Répartition de la part d'extension et de renouvellement urbain selon l'armature urbaine .....	47
Figure 15 : Répartition des logements et densité dans les secteurs d'AU selon l'armature urbaine .....	47
Figure 16 : Superficie des extensions programmées selon la typologie de la zone économique .....	48
Figure 17 : Schéma des mesures de protection des cours d'eau.....	57
Figure 18 : Principes d'aménagements adaptées en zones inondables .....	58
Figure 19 : Principe d'éviter, réduire compenser en zones humides .....	59
Figure 20 : Principe de coefficient de valeur écologique.....	60

Figure 21 : Schéma d'identification des Espaces Boisés Classés .....	61
Figure 22 : Schéma des milieux correspondant aux éléments paysagers protégés .....	62
Figure 23 : Principe d'espace libre .....	63
Figure 24 : Bande des 100m par rapport au trait de côte .....	64
Figure 25 : Définition des Espaces Proches du Rivage .....	65
Figure 26 : Principe de périmètre de centralité commerciale.....	66
Figure 27 : Principe de linéaire commercial.....	69
Figure 28 : Principe des dispositions règlementaires architecturales .....	72
Figure 29 : Principe des règles d'implantation .....	73
Figure 30 : Méthode de calcul des hauteurs.....	74
Figure 31 : Principe d'accès.....	75
Figure 32 : Stationnement pour véhicules motorisés et vélos .....	77
Figure 33 : Schéma des réseaux.....	79
Figure 34 : Répartition des OAP selon l'armature urbaine et leur vocation.....	81
Figure 35 : Comparaison des surfaces allouées par OAP selon leur vocation .....	82
Figure 36 : Maîtrise du nombre de logements en extension urbaine .....	82
Figure 37 : Intégration des objectifs de densité par commune.....	83
Figure 38 : Répartition des objectifs de logements sociaux selon l'armature des communes .....	83

## Table des illustrations – Tableau

Tableau 1 : Prise en compte des objectifs du SCoT dans le PADD.....	26
Tableau 2 : Prise en compte des objectifs du PLH dans le PADD .....	31
Tableau 3 : Prise en compte des objectifs du PCAET dans le PADD .....	36
Tableau 4 : Bilan des surfaces – Zones Uh et Ue.....	43
Tableau 5 : Les espaces de développement commercial de périphérie - Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, approuvé le 8 juillet 2021. ....	43
Tableau 6 : Bilan des surfaces – Zones Uj et Uy .....	44
Tableau 7 : Bilan des surfaces – Zones U .....	45
Tableau 8 : Bilan des surfaces – Zones 1AU et 2AU .....	49
Tableau 9 : Bilan des surfaces – Zones N .....	52
Tableau 10 : Bilan des surfaces – Zones A.....	55
Tableau 11 : Orientations du PADD portant sur les cours d'eau.....	57
Tableau 12 : Orientations du PADD portant sur les zones inondables.....	58
Tableau 13 : Orientations du PADD portant sur les zones humides .....	59
Tableau 14 : Orientations du PADD portant sur la perméabilité du sol .....	60
Tableau 15 : Orientations du PADD portant sur les espaces boisés classés.....	61
Tableau 16 : Orientations du PADD portant sur les éléments paysagers.....	62

Tableau 17 : Orientations du PADD portant sur les espaces libres et plantations .....	63
Tableau 18 : Orientations du PADD portant sur la bande des cents mètres .....	64
Tableau 19 : Orientations du PADD portant sur les espaces proches du rivage.....	65
Tableau 20 : Orientations du PADD portant sur les périmètres de centralité commerciale.....	68
Tableau 21 : Orientations du PADD portant sur les linéaires commerciaux.....	69
Tableau 22 : Orientations du PADD portant sur le patrimoine vernaculaire.....	70
Tableau 23 : Orientations du PADD portant sur les changements de destination .....	71
Tableau 24 : Orientations du PADD portant sur l'insertion architecturale et paysagères des projets .....	73
Tableau 25 : Orientations du PADD portant sur les clôtures.....	74
Tableau 26 : Orientations du PADD portant sur les principes d'accès.....	75
Tableau 27 : Orientations du PADD portant sur les emplacements réservés.....	76
Tableau 28 : Orientations du PADD portant sur le stationnement pour véhicule motorisé .....	77
Tableau 29 : Orientations du PADD portant sur le stationnement pour vélo .....	78
Tableau 30 : Orientations du PADD portant sur le raccordement aux réseaux.....	79
Tableau 31 : Orientations du PADD portant sur la transition énergétique .....	80
Tableau 32 : Linéaire bocager impacté par un secteur d'OAP.....	98
Tableau 33 : Liste des secteurs d'OAP concernés par une ICPE.....	100
Tableau 34 : Liste des secteurs d'OAP concernés par un risque faible de retrait-gonflement du sol.....	107
Tableau 35 : Liste des secteurs d'OAP concernés par un périmètre de protection des monuments historiques .....	112
Tableau 36 : Bilan d'impact des OAP sur les milieux protégés (1).....	115
Tableau 37 : Bilan d'impact des OAP sur les milieux protégés (2).....	116
Tableau 38 : Indicateur de suivi – TVB.....	123
Tableau 39 : Indicateur de suivi - Consommation foncière .....	123
Tableau 40 : Indicateur de suivi – Artificialisation des sols .....	124
Tableau 41 : Indicateur de suivi – Énergie.....	124
Tableau 42 : Indicateur de suivi - Sécurité et santé publique.....	124
Tableau 43 : Indicateur de suivi - Résilience.....	124
Tableau 44 : Indicateur de suivi – Attractivité économique .....	125
Tableau 45 : Indicateur de suivi – Spécificité du territoire.....	125
Tableau 46 : Indicateur de suivi – Tourisme.....	125
Tableau 47 : Indicateur de suivi – Démographie .....	126
Tableau 48 : Indicateur de suivi - Logement.....	126
Tableau 49 : Indice de suivi - Typologie de logements .....	127
Tableau 50 : Indice de suivi - Cœur de ville .....	127
Tableau 51 : Indicateur de suivi – Entrée de ville.....	127
Tableau 52 : Indice de suivi - Déplacement.....	128