Guingamp-Paimpol Agglomération

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

RAPPORT DE PRÉSENTATION

LIVRE I - PRÉSENTATION DU DOCUMENT

DE L'ARMOR À L'ARGOAT

Guingamp Paimpol AGGLOMÉRATION

Table des matières

1. LE CONTEXTE LEGISLATIF 5
   a. *Le cadre national* *5*
   b. *Hiérarchie des documents de planification et d'urbanisme* *6*
2. PRESENTATION DU PLUI 9
   a. *Guingamp-Paimpol Agglomération* *9*
   b. *Démarche d'élaboration* *10*
   c. *Bilan de la concertation* *11*
3. COMPOSITION DU DOCUMENT 17
   a. *Rapport de présentation* *17*
   b. *Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables* *19*
   c. *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation* *19*
   d. *Le règlement* *19*
   e. *Les annexes* *20*

1. Le contexte législatif

a. Le cadre national

Les références au Code de l'urbanisme sont celles en vigueur, conformément à l'article 12 du décret 2015-1783 du 31 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation au contenu du plan local d'urbanisme.

Article L.101-1 du Code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garants dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- **1°** L'équilibre entre :
  - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
  - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  - Les besoins en matière de mobilité.
- **2°** La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- **3°** La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, de besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transport alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- **4°** La sécurité et la salubrité publiques ;
- **5°** La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- **6°** La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- **6° bis** La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- **7°** La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des sources renouvelables ;
- **8°** La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales ».

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme

« L'atteinte des objectifs mentionnées au 6° bis de l'article L.101-2 résulte de l'équilibre entre :

- **1°** La maîtrise de l'étalement urbain ;
- **2°** Le renouvellement urbain ;
- **3°** L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- **4°** La qualité urbaine ;
- **5°** La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en vielle ;
- **6°** La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- **7°** La renaturation des sols artificialisés ;

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de toute ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatés sur un périmètre et sur une période donnée.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme ».

Article L.101-3 du Code de l'urbanisme

« La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. […] ».

b. Hiérarchie des documents de planification et d'urbanisme

Les documents d'urbanisme interviennent à différentes échelles. Parmi eux :

- Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), document pivot et intégrateur, fixe les orientations fondamentales pour un certain nombre de politiques publiques. De plus, il organise l'espace de manière souple et en termes d'objectifs à l'échelle intercommunale. Le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération est régi par le SCoT du Pays de Guingamp approuvé le 08 juillet 2021.
- Le PLUi fixe des règles très opérationnelles pour encadrer l'aménagement. Il est ainsi le plan de référence pour l'octroi ou le refus des autorisations d'urbanisme. Il traduit aussi l'ensemble des orientations politiques des acteurs locaux et matière d'aménagement.

Article L.151-1 du Code de l'urbanisme

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3.

Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L.131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L.131-5 ».

Article L.131-4 du Code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- **1°** Les Schémas de Cohérence Territoriale prévus à l'article L.141-1 ;
- **2°** Les Schémas de Mise en Valeur de la Mer prévus à l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 ;
- **3°** Les plans « mobilité » prévus à l'article L.1214-1 du Code des transports ;
- **4°** Les Programmes Locaux de l'Habitat prévus à l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- **5°** Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L.112-4 ».

À ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Guingamp-Paimpol Agglomération doit être en conformité avec les documents suivants :

DOCUMENT	COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	APPROBATION
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale	Syndicat mixte du Pays de Guingamp	8 juillet 2021
SMVM : Schéma de Mise en Valeur de la Mer	Préfecture de Côtes-d'Armor	3 décembre 2007
PLH : Programme Local de l'Habitat	Guingamp-Paimpol Agglomération	15 décembre 2020

Tableau 1 : Liste des documents compatibles avec le PLUi au titre de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme

Article L.131-5 du Code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents tenant lieu prennent en compte le Plan Climat-Air-Énergie Territorial prévu à l'article L.229-26 du Code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à le ressource forestière ».

À ce titre, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Guingamp-Paimpol Agglomération doit prendre en compte le document suivant :

DOCUMENT	COLLECTIVITÉ COMPÉTENTE	APPROBATION
PCAET: Plan Climat-Air-Énergie Territorial	Guingamp-Paimpol Agglomération	26 septembre 2023

Tableau 2 : Liste des documents compatibles avec le PLUi au titre de l'article L.131-5 du Code de l'urbanisme

2. Présentation du PLUI

a. Guingamp-Paimpol Agglomération

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

73 557 habitants (INSEE 2017) vivent sur le territoire composé de 57 communes : Bégard, Belle-Isle-en-Terre, Bourbriac, Brélidy, Bulat-Pestivien, Calanhel, Callac, Carnoët, Coadout, Duault, Grâces, Guingamp, Gurunhuel, Kerfot, Kerien, Kermoroc'h, Kerpert, La Chapelle-Neuve, Landebaëron, Lanleff, Lanloup, Loc-Envel, Lohuec, Louargat, Maël-Pestivien, Magoar, Moustéru, Pabu, Paimpol, Pédernec, Pléhédel, Plésidy, Ploëzal, Ploubazlanec, Plouëc-du-Trieux, Plouézec, Plougonver, Plouisy, Ploumagoar, Plourac'h, Plourivo, Plusquellec, Pont-Melvez, Pontrieux, Quemper-Guézennec, Runan, Saint-Adrien, Saint-Agathon, Saint-Clet, Saint-Laurent, Saint-Nicodème, Saint-Servais, Senven-Léhart, Squiffiec, Tréglamus, Trégonneau et Yvias.

L'agglomération bénéficie d'un réseau ferroviaire important. La desserte de Guingamp par la Ligne à Grande Vitesse (LGV) en est le fleuron et est alimentée par la ligne Paimpol/Guingamp/Carhaix.

Structuré par la RN12, reliant Brest à Rennes en passant par Guingamp, le réseau viaire est également renforcé par de nombreuses départementales desservant l'ensemble des communes. La RD787, la RD7 et la RD767 en sont les axes les plus fréquentés.

Carte 1 : Situation de Guingamp-Paimpol Agglomération

b. Démarche d'élaboration

Le Conseil d'agglomération a prescrit le 26 septembre 2017 l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Le PLUi doit permettre de définir une cohérence territoriale, une stratégie et une vision du territoire à travers des priorités d'aménagement de manière à concilier les enjeux notamment de consommation d'espaces, de construction de logements, de mobilité, de développement des activités et de la qualité du cadre de vie. Il entraine par ailleurs une mutualisation des moyens, une clarification et une harmonisation des règles d'urbanisme. Les objectifs fixés à l'élaboration du PLUi sont les suivants :

Objectifs généraux

- Faire de Guingamp-Paimpol Agglomération un territoire attractif, accessible et solidaire ;
- Promouvoir un cadre et une qualité de vie, en articulant au mieux les espaces urbanisés, naturels et agricoles et en veillant à leurs équilibres respectifs ;
- Renforcer et valoriser les identités communautaires et communales ;
- Promouvoir le renouvellement urbain et assurer la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ;
- Harmoniser les règles d'urbanisme existantes ;
- S'appuyer sur le potentiel économique, social et environnemental de l'agriculture et de la mer pour développer le territoire intercommunal.

En matière économique

- Renforcer l'attractivité commerciale des centres-villes et centres-bourgs ;
- Maintenir et développer les conditions favorables au développement de l'agriculture et de l'activité agroalimentaire ;
- Valoriser la façade maritime dans le développement du territoire ;
- Développer les conditions d'accueil pour les activités innovantes notamment en matière de production d'énergies renouvelables ;
- Offrir les conditions favorables au développement de l'activité touristique.

En matière d'habitat

- Développer la diversité des formes d'habitat afin de favoriser la mixité sociale et l'accessibilité pour tous à un logement ;
- Assurer une répartition équilibrée de l'habitat, dans un souci de solidarité intercommunale ;
- Anticiper les besoins en construction et en réhabilitation afin de satisfaire équitablement la demande présente et future en logements.

En matière de renouvellement urbain et de consommation d'espace

- Maitriser l'étalement urbain et préserver les terres agricoles et naturelles dans le cadre d'une gestion économe des sols ;
- Pourvoir à la protection, à la conservation et à la restauration du patrimoine bâti et culturel ;
- Préserver le cadre de vie des habitants ;
- Préserver la qualité urbaine, architecturale et paysagère.

En matière de mobilités

- Permettre la mobilité et les échanges avec l'extérieur de l'agglomération ;
- Améliorer les conditions d'accessibilité à l'emploi, aux commerces et aux services ;
- Faciliter le recours aux modes de déplacement alternatifs à l'usage de la voiture.

En matière d'environnement et de préservation des sites, milieux et paysages urbains

- Préserver et valoriser la trame verte et bleue ;
- Promouvoir un aménagement urbain qui préserve et valorise la biodiversité, les écosystèmes, les ressources naturelles et les paysages ;
- Concourir à la prévention des pollutions, des risques naturels et technologiques ;
- Concilier développement du territoire et préservation de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol.

En matière énergétique

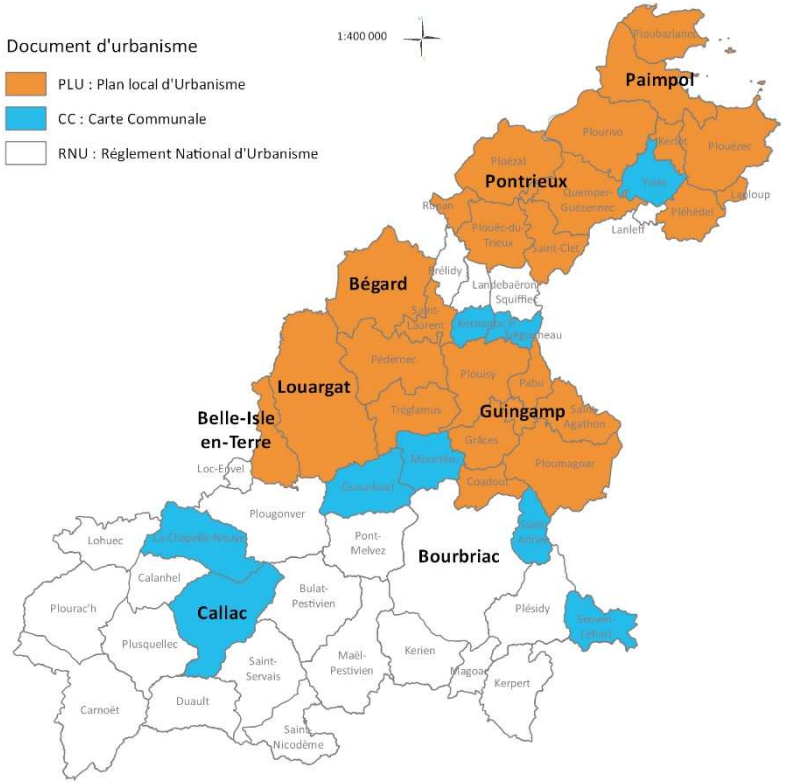
- Intégrer des objectifs de maîtrise de consommation énergétique et de diminution des gaz à effet de serre ;
- Promouvoir les modes de productions d'énergie renouvelable ;
- Encourager la gestion raisonnée des ressources naturelles.

En matière d'équipements structurants, de services et d'aménagement numérique

- Assurer un équilibre, sur l'ensemble du territoire, des services et des équipements structurants, des activités de loisirs, sportives et culturelles ;
- Définir les conditions concourant au renforcement de l'offre territoriale du numérique et des réseaux de communication.

Au stade de l'élaboration du PLUi, la situation des communes en matière de documents d'urbanisme est variable :

- 25 communes sont couvertes par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), dont quelques-uns relativement récents (prise en compte du Grenelle de l'Environnement et de la loi ALUR notamment) ;
- 9 communes sont couvertes par des cartes communales ;
- 23 communes ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme, et sont sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU).



Carte 2 : Les documents d'urbanisme en vigueur

c. Bilan de la concertation

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, les acteurs locaux, communes membres et habitants ont été associés tout au long de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Modalités de gouvernance

Par délibération du 26 septembre 2017, Guingamp-Paimpol Agglomération a défini les modalités de collaboration entre l'agglomération et les communes membres.

Conseil d'agglomération

Le Conseil d'agglomération est l'instance de validation du PLUi et des étapes clés : diagnostic territorial, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, règlement littéral et graphique.

À ce titre, le Conseil d'agglomération s'est réuni le 26 septembre 2017 pour prescrire l'élaboration du PLUi et fixer les modalités de concertation et de gouvernance.

Le Conseil d'agglomération prononce l'arrêt du PLUi et se réunira une dernière fois au moment de l'approbation du document.

Conférence des maires

La Conférence des maires réunit le Président de l'agglomération, les Vice-présidents et l'ensemble de maires des communes membres. Elle constitue un espace de collaboration à propos des grandes orientations retenues par le PLUi.

À ce titre, elle a été réunie à 5 reprises (le 29 juin 2017, le 30 avril 2019, le 12 septembre 2019, le 8 décembre 2020 et le 29 mars 2022) pour aborder la gouvernance, la procédure d'élaboration, les diagnostics et enjeux du territoire, la définition des grandes orientations du PADD ou la traduction réglementaire du PLUi.

Exceptionnellement, la conférence du 11 juillet 2019, portant sur la présentation du PADD, a été élargie à l'ensemble des conseillers municipaux des communes membres.

Commission d'aménagement durable du territoire

La commission statuaire de l'agglomération est composée des Vice-présidents délégués à l'aménagement du territoire et d'élus communaux associés. La commission a pour objectif d'acter les grands principes et choix débattus en comité de pilotage (COPIL).

À ce titre des informations régulières portant sur le PLUi ont été diffusées dans le cadre de cette instance, permettant d'assurer un suivi de l'état d'avancement des travaux du COPIL.

Comité de pilotage

Le comité de pilotage est composé du Vice-président en charge de l'aménagement du territoire, du Vice-président en charge de l'urbanisme et d'un titulaire par commune membre. Un suppléant par commune est également nommé et invité aux réunions pour s'assurer du suivi du dossier. Dans le cadre des comités de pilotage portant sur les dispositions règlementaires, les référents techniques communaux ont pu prendre part aux discussions, ainsi que les Vice-présidents d'agglomération en charge des thématiques évoquées.

Le comité de pilotage assure le suivi et valide les choix retenus pour chaque étape de l'élaboration du PLUi. La méthodologie de travail, le respect du calendrier, les orientations et les dispositions règlementaires ont animé 28 réunions depuis avril 2018. Pour assurer la bonne circulation des informations, les supports de présentation et comptes rendus des débats ont été mis à la disposition des communes.

DATE	N° COPIL	ORDRE DU JOUR
30 mai 2018	**1**	Présentation d'un PLUi
12 juillet 2018	**2**	Approche sur les éléments de diagnostic
10 octobre 2018	**3**	Approche sur les enjeux généraux
12 décembre 2018	**4**	Focus sur la consommation foncière
29 janvier 2019	**5**	Tracé des enveloppes urbaines – Méthodologie
03 mai 2019	**6**	Logement et densité
16 juillet 2019	**7**	Présentation des outils OAP, STECAL et changements de destination
06 septembre 2019	**8**	PADD
27 février 2020	**9**	Amendements du PADD (1/3)
17 décembre 2020	**10**	Lancement des inventaires
20 janvier 2021	**11**	OAP
28 janvier 2021	**12**	Tracé des zones A et N
11 février 2021	**13**	Présentation - Destinations et sous-destinations
18 mars 2021	**14**	Choix – Destinations et sous-destinations
06 mai 2021	**15**	Règlement de la zone N et boisements
27 mai 2021	**16**	Prescription eau et règlement de la zone A
24 juin 2021	**17**	Zone économique (1/2)
05 juillet 2021	**18**	Zone économique (2/2)
16 septembre 2021	**19**	Espace libre et stationnement
30 septembre 2021	**20**	Changement de destination
14 octobre 2021	**21**	Morphologie urbaine
10 novembre 2021	**22**	Règlement architecture
25 novembre 2021	**23**	Volumétrie et implantation
09 décembre 2021	**24**	Clôture et affouillement
13 janvier 2022	**25**	Usage et affectation
03 février 2022	**26**	Amendements du PADD (2/3)
03 mars 2022	**27**	Amendements du PADD (3/3)
01 septembre 2022	**28**	Modalités d'arrêt

Tableau 3 : Calendrier des comités de pilotages

En marge des réunions du comité de pilotage, 15 groupes de travail ont également été réunis pour préparer les séances plénières et ainsi alimenter les réflexions sur des thématiques précises.

DATE	N° COPIL	ORDRE DU JOUR
27 juin 2018	**1**	Ateliers Thématiques - Formes urbaines
27 juin 2018	**2**	Ateliers Thématiques – Revitalisation
27 juin 2018	**3**	Ateliers Thématiques – Espaces Agricoles
27 juin 2018	**4**	Ateliers Thématiques – Approches paysagères
17 octobre 2018	**5**	Sectorisation
08 mars 2019	**6**	Ateliers Thématiques – Développement économique
07 mai 2019	**7**	Mobilité
22 mai 2019	**8**	Atelier thématique – Eau
22 mai 2019	**9**	Atelier thématique – TVB
17 novembre 2019	**10**	Atelier thématique – Loi Littoral
22 janvier 2021	**11**	Ateliers Thématiques – Économie
25 février 2021	**12**	Ateliers Thématiques – Choix de destinations
31 mai 2021	**13**	Atelier thématique – Loi Littoral
15 juin 2021	**14**	Ateliers Thématiques – Économie
22 novembre 2021	**15**	Ateliers Thématiques – Carrières

Tableau 4 : Calendrier des groupes de travail annexes

Conseils municipaux

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme, fin d'année 2019 des débats se sont tenus dans 37 conseils municipaux sur les orientations générales du PADD.

Guingamp-Paimpol Agglomération a également proposé un séminaire de lancement le 12 juin 2018 pour présenter les enjeux d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Suite aux

élections municipales de 2020, un séminaire complémentaire a été réalisé le 8 décembre 2020 pour faciliter la réappropriation du document.

Modalités de concertation

Par délibération du 26 septembre 2017, Guingamp-Paimpol agglomération a défini les modalités suivantes de concertation avec le public :

Mise à disposition d'un dossier sur l'avancement du projet

Un dossier, mis à jour après chaque étape clé du PLUi, est resté consultable tout au long de la démarche au sein du siège de l'agglomération (11 rue de la Trinité – 22200 Guingamp), au sein du service urbanisme de l'agglomération (2 rue Yves-Marie Lagadec – 22860 Plourivo) et sur le site internet de l'agglomération.

Les pièces constitutives du PLUi ont également été transmises à chaque commune en charge d'alimenter le dossier mis à disposition du public.

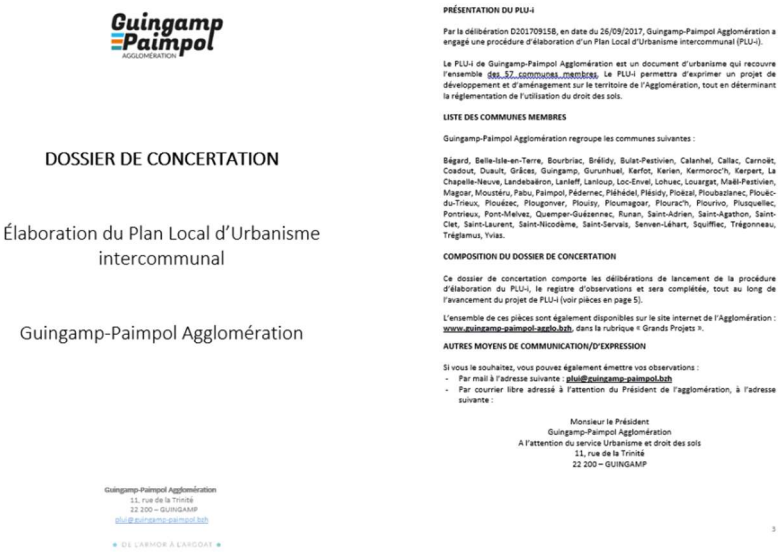
Au sein des sites physiques de l'agglomération, aucune visite n'a été recensée pour consultation du dossier. Les informations diffusées sur le site internet de l'agglomération ont fait l'objet de nombreuses consultations. Depuis le lancement du site internet de l'agglomération, 10 064 pages dédiées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal ont été vues. Ce dispositif a permis de donner accès largement aux informations à l'ensemble de la population et acteurs concernés, notamment à la population ne résidant pas sur le territoire ou à proximité.

Figure 1 : Extrait du site internet guingamp-paimpol-agglo.bzh, 25/08/2022

Registre d'observations

Un registre d'observations pour recueillir les doléances des habitants et usagers du territoire a été mis à disposition au siège et au service urbanisme de l'agglomération ainsi que dans chaque mairie des communes membres.

Les registres d'observations ont été ouverts du 25 octobre 2017 au 10 août 2022. 20 contributions ont pu être recensées.


Guingamp Paimpol

DOSSIER DE CONCERTATION

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Guingamp-Paimpol Agglomération

PRÉSENTATION DU PLU-i

Par la délibération D20170915B, en date du 26/09/2017, Guingamp-Paimpol Agglomération a engagé une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU-i).

Le PLU-i de Guingamp-Paimpol Agglomération est un document d'urbanisme qui recouvre l'ensemble des 57 communes membres. Le PLU-i permettra d'exprimer un projet de développement et d'aménagement sur le territoire de l'Agglomération, tout en déterminant la réglementation de l'utilisation du droit des sols.

LISTE DES COMMUNES MEMBRES

Guingamp-Paimpol Agglomération regroupe les communes suivantes :

Bégard, Belle-Isle-en-Terre, Bourbriac, Bréidy, Bulat-Pestivien, Calanhel, Callac, Carnoët, Coadout, Duault, Grâces, Guingamp, Gurunhuel, Kerfot, Kerlen, Kermoroc'h, Kerpert, La Chapelle-Neuve, Landebaëron, Lanleff, Lanloup, Loc-Envel, Lohuec, Louargat, Maël-Pestivien, Magoar, Moustéru, Pabu, Paimpol, Pédernec, Pléhédel, Plésidy, Ploëzal, Ploubazlanec, Plouëc-du-Trieux, Plouézec, Plougonver, Plouisy, Ploumagoar, Plourac'h, Plourivo, Plusquellec, Pontrieux, Pont-Melvez, Quemper-Guézennec, Runan, Saint-Adrien, Saint-Agathon, Saint-Clet, Saint-Laurent, Saint-Nicodème, Saint-Servais, Senven-Léhart, Squiffiec, Trégonneau, Tréglamus, Yvias.

COMPOSITION DU DOSSIER DE CONCERTATION

Ce dossier de concertation comporte les délibérations de lancement de la procédure d'élaboration du PLU-i, le registre d'observations et sera complétée, tout au long de l'avancement du projet de PLU-i (voir pièces en page 5).

L'ensemble de ces pièces sont également disponibles sur le site internet de l'Agglomération : www.guingamp-paimpol-agglo.bzh, dans la rubrique « Grands Projets ».

AUTRES MOYENS DE COMMUNICATION/D'EXPRESSION

Si vous le souhaitez, vous pouvez également émettre vos observations :
- Par mail à l'adresse suivante : plui@guingamp-paimpol.bzh
- Par courrier libre adressé à l'attention du Président de l'agglomération, à l'adresse suivante :

Monsieur le Président
Guingamp-Paimpol Agglomération
A l'attention du service Urbanisme et droit des sols
11, rue de la Trinité
22 200 – GUINGAMP

Guingamp-Paimpol Agglomération
11, rue de la Trinité
22 200 – GUINGAMP
plui@guingamp-paimpol.bzh

DE L'ARMOR À L'ARGOAT

3

Figure 2 : Extrait du registre d'observations n°2

Courriers

Les particuliers, professionnels ont adressé par courrier 265 contributions depuis 2017. Ces demandes portent principalement sur la constructibilité future de terrains. Des demandes complémentaires ont été exprimées concernant la prise en compte des enjeux environnementaux, les modalités de la concertation avec le public et les communes, ainsi que sur l'avancement de la procédure.

Adresse courriel

L'adresse plui@guingamp-paimpol.bzh a été mise en service le 11 septembre 2017 pour recueillir de manière dématérialisée les observations des habitants et usagers du territoire. Ce dispositif a permis à la population ne résidant pas sur le territoire ou à proximité de faire part de leurs suggestions.

En date du 10 août 2022, 412 demandes ont été enregistrées et prises en compte dans le processus d'élaboration du PLUi. Les observations portaient sur :

- Demande de constructibilité de particuliers (108 contributions) ;
- Inventaires ;
- Prise en compte des enjeux environnementaux ;
- Précision autre sur le document ou la procédure d'élaboration.

Réunions d'information

Le diagnostic, les enjeux présents sur le territoire, les orientations d'aménagement retenues dans le cadre du PADD et les dispositions règlementaires ont fait l'objet d'une présentation ouverte à tous. Deux sessions organisées sur les communes de Guingamp, Paimpol et Callac, en septembre 2019 et en juin 2022, ont été proposées. Les réunions publiques ont ainsi permis d'échanger avec une centaine de personnes pour chaque séance.

En complément, un ciné-débat portant sur les enjeux et solutions pour un urbanisme résilient a été proposé le 2 octobre 2018, avec une participation plus mesurée.

Figure 3 : Affiches des réunions publiques organisées

Informations complémentaires

Au-delà des dispositifs présentés ci-dessus, des campagnes de communication ont été menées par voie de presse, affichage sur les sites de l'agglomération et dans les communes, diffusion d'articles dans le magazine de l'agglomération, les bulletins municipaux, sur le site internet de l'agglomération et des communes, ainsi que par diffusion d'informations sur les réseaux sociaux pour améliorer la visibilité de la démarche engagée et sensibiliser l'ensemble des concitoyens.

88 articles sont parus dans les différentes presses locales, deux articles est paru dans le magazine de l'agglomération et des informations ont été communiquées aux mairies pour permettre la diffusion d'une information, d'initiative locale, dans les bulletins et sur les sites internet municipaux.

Deux expositions itinérantes au sein des pôles de l'agglomération (Bégard, Bourbriac, Callac, Guingamp, Louargat, Paimpol et Pontrieux) ont parcouru le territoire de juillet à septembre 2019 et de novembre 2019 à janvier 2020. Ces expositions ont permis au public de découvrir les enjeux du territoire et les choix retenus dans le cadre du PADD.

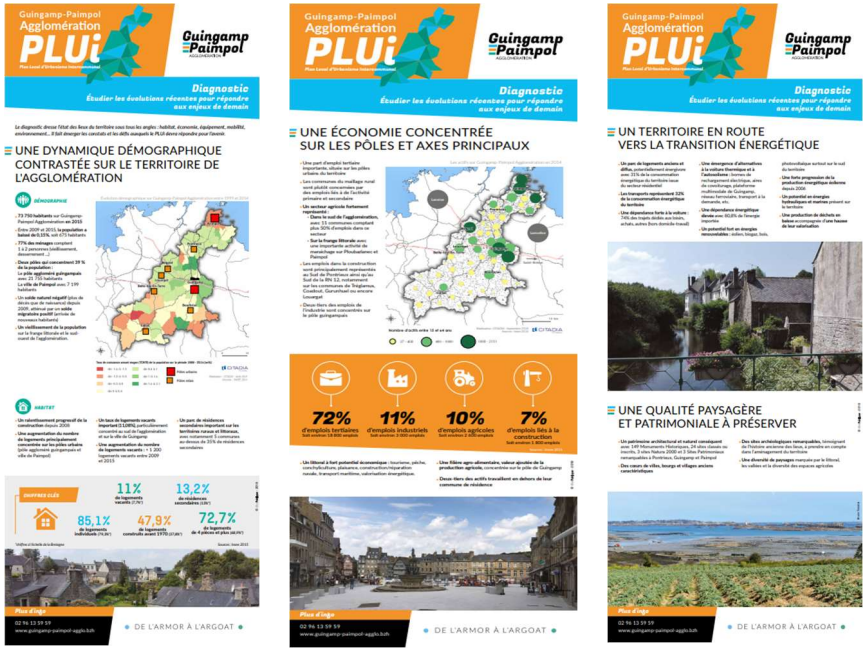


Figure 4 : Extraits des panneaux d'exposition - Diagnostic

Le public a également été mis à contribution de janvier à avril 2021 pour faire connaitre leurs projets de changement de destination, d'extension au sein des espaces agricoles ou naturel (STECAL) ou encore de participer à l'inventaire du patrimoine remarquable. Ce dispositif a permis de recueillir 424 projets de changement de destination, 102 demandes de classement en STECAL et 293 demandes d'identification au titre du patrimoine.

Figure 5 : Affiches des inventaires et extraits du carnet "Changement de destination"

Les différents professionnels ont pu être entendus et faire valoir leurs difficultés ou besoins en termes d'aménagement du territoire au cours de rencontres avec les Vice-présidents en charge de l'urbanisme et de leurs corps de métier.

Rencontres communales

L'expression des besoins et des projets communaux, l'appropriation et la validation du document d'urbanisme par les communes se sont faites tout au long de la démarche d'élaboration du PLUi. L'ensemble des documents a été mis à disposition des communes sur une plateforme collaborative pour permettre aux communes de prendre connaissance des documents et plans tout au long de leur élaboration.

Cinq séries de rencontres communales se sont déroulées. Elles ont porté sur la délimitation de l'enveloppe urbaine et du potentiel foncier, le choix des secteurs d'OAP et l'analyse urbaine et du choix de zonage. En complément des échanges individuels et réunions se sont tenues avec les communes.

Rencontre des référents techniques municipaux

Les secrétaires de Mairies et Directeurs Généraux des Services des communes ont été réunis préalablement à la tenue des débats portant sur le PADD au sein des conseils municipaux et à l'organisation de la concertation avec le grand public en lien avec les inventaires.

Une information régulière portant sur l'élaboration du PLUi a également été diffusée au sein de cette instance afin de partager les objectifs et des orientations du PLUi, le déroulement de la procédure et la conduite de la concertation avec le grand public.

Personnes publiques associées

Tout au long de la démarche, les personnes publiques associées (PPA) ont été sollicités pour échanger et donner leur avis sur l'élaboration du PLUi. À ce titre, et en dehors du dialogue continu, trois réunions plénières ont été organisées en septembre 2018, septembre 2019 et juin 2022 portant respectivement sur le lancement de la procédure, les orientations du PADD et les dispositions règlementaires.

À l'issue de ces consultations, l'ensemble du dossier, constitué du projet et des différents avis émis, sera soumis à enquête publique selon les dispositions prévues par le Code de l'environnement, Chapitre III du titre II du Livre Ier.

3. Composition du document

Article L.151-2 du Code de l'urbanisme

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- **1°** Un rapport de présentation ;
- **2°** Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- **3°** Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- **4°** Un règlement ;
- **5°** Des annexes. […] ».

L'ensemble des documents a été réalisé par le Service urbanisme et droit des sols de Guingamp-Paimpol Agglomération. Plusieurs études complémentaires ont permis de réaliser ce document :

RÉALISATION	ÉTUDE
Citadia Conseil	Guingamp-Paimpol Agglomération
Espélia	Stratégie Biodiversité
Énergies et territoire développement **Agence Couasnon**	Étude éolienne
Atelier urbain	Analyse de la morphologie urbaine
Chambre d'agriculture	Diagnostic agricole
LGP avocats **LEXCAP**	Assistance juridique

Figure 6 : Liste des partenaires

a. Rapport de présentation

Conformément aux articles du Code de l'urbanisme cités ci-après, notamment l'article L.151-4, le rapport de présentation est décomposé en 6 livres :

- **LIVRE I – Présentation du document**
- **LIVRE II – Portrait des communes**
- **LIVRE III – Diagnostic du territoire**
- **LIVRE IV – État Initial de l'Environnement**
- **LIVRE V – Justification des choix**
- **LIVRE VI – Additifs**

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, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surface et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. […].

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et 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 et 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, le cas échéant, par le Schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

Article R.151-1 du Code de l'urbanisme

« Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

- **1°** Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;
- **2°** Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;
- **3°** Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».

Article R.151-2 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- **1°** La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- **2°** La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou 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 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 zones 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 titre. Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Par application de l'article R.151-2-1 du Code de l'urbanisme :

- L'approbation du plan local d'urbanisme vaut acte de création d'une zone d'aménagement concerté en application de l'article L. 151-7-2 lorsque le rapport de présentation comporte une description de l'existant dans le périmètre de cette zone d'aménagement concerté ainsi que de son environnement et qu'il énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions du plan local d'urbanisme et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, la création de cette zone a été retenue ».

Article R.151-3 du Code de l'urbanisme

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- **1°** Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés 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 en 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.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du Code de l'environnement est mise en œuvre ».

Article R.151-4 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à 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 prévue à l'article L. 153-29 ».

Article R.151-5 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- **1°** Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- **2°** Modifié ;
- **3°** Mise en compatibilité ».

b. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme et au projet souhaité par l'agglomération, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a pour objectif de :

- **AXE 1 – Viser l'excellence environnementale, un atout majeur de valorisation et d'amélioration du cadre de vie**
- **AXE 2 – Rendre l'agglomération accueillante et innovante pour bien y vivre**
- **AXE 3 – Planifier un aménagement cohérent, solidaire et audacieux.**

Article L.151-5 du Code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- **1°** Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- **2°** Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. […] ».

c. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme et en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP proposées sont réalisées sur trois échelles différentes :

- OAP de centralité ;
- OAP sectorielles ;
- OAP thématiques.

Article L.151-6 du Code de l'urbanisme

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements […] ».

d. Le règlement

Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'urbanisme et en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement est composé de trois parties :

- Règlement littéral – Dispositions générales ;
- Règlement littéral – Dispositions spécifiques ;
- Règlement graphique.

Article L.151-8 du Code de l'urbanisme

« Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 ».

e. Les annexes

Conformément à l'article L.151-43 du Code de l'urbanisme, les annexes regroupent :

- Les servitudes d'utilités publiques ;
- Les informations complémentaires ;
- Les dérogations relatives à la Loi Barnier ;
- Un glossaire.

Article L.151-43 du Code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État ».

Table des illustrations - Carte

Carte 1 : Situation de Guingamp-Paimpol Agglomération 9

Carte 2 : Les documents d'urbanisme en vigueur 11

Table des illustrations - Figure

Figure 1 : Extrait du site internet guingamp-paimpol-agglo.bzh, 25/08/2022 13

Figure 2 : Extrait du registre d'observations n°2 13

Figure 3 : Affiches des réunions publiques organisées..... 14

Figure 4 : Extraits des panneaux d'exposition - Diagnostic 14

Figure 5 : Affiches des inventaires et extraits du carnet "Changement de destination" 15

Figure 6 : Liste des partenaires..... 17

Table des illustrations - Tableau

Tableau 1 : Liste des documents compatibles avec le PLUi au titre de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme..... 7

Tableau 2 : Liste des documents compatibles avec le PLUi au titre de l'article L.131-5 du Code de l'urbanisme..... 7

Tableau 3 : Calendrier des comités de pilotages 12

Tableau 4 : Calendrier des groupes de travail annexes 12