

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Le projet du PLUi constitue un enjeu majeur dans le nouveau mandat pour notre agglomération. Avec le vote du «Projet de Territoire» en décembre 2018, les 57 communes constituant Guingamp-Paimpol-Aglomération se sont engagées dans une véritable stratégie pour développer le territoire dans une vision d'avenir et dans une anticipation des transitions.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de ce PLUi se décline à travers 3 axes pour apporter la vision prospective et cohérente du développement :

1. VISER L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE, un atout majeur de valorisation et d'amélioration du cadre de vie.
2. RENDRE L'AGGLOMÉRATION ACCUEILLANTE ET INNOVANTE POUR BIEN Y VIVRE.
3. PLANIFIER UN AMÉNAGEMENT COHÉRENT, SOLIDAIRE ET AUDACIEUX.

## AXE 1. VISER L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE, UN ATOUT MAJEUR DE VALORISATION ET D'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

### L'eau, un milieu à protéger, une ressource à préserver

#### QUALITÉ DE L'EAU

- Préserver les têtes de bassin versant. 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.
- Préserver la qualité de l'eau potable.
- 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.
- Concourir à la continuité des flux hydrographiques et écologiques en participant à l'adaptation ou à la suppression d'obstacles à l'écoulement et à la migration des poissons et des sédiments en tenant compte de leur intérêt patrimonial.

#### RESSOURCES EN EAU

- Assurer un développement cohérent avec les ressources disponibles.
- Favoriser la mise en place de dispositifs en faveur d'une réduction des consommations d'eau.
- Développer, lorsque les conditions sanitaires le permettent, la récupération des eaux pluviales.
- Promouvoir les dispositifs de récupération/réutilisation d'eaux pluviales.
- Favoriser ces dispositions pour les bâtiments publics, économiques et commerciaux, existants et futurs.
- Anticiper la pression sur la ressource en eau face

au changement climatique.

- Limiter la création de nouveaux points privés de prélèvements d'eau (forage, captage ...) non destinés à une activité économique.
- Favoriser l'infiltration de l'eau.



#### LITTORAL

- Prendre en compte les enjeux environnementaux (espèces et habitats) des milieux marins et littoraux dans les projets d'aménagement du littoral pour ne pas apporter atteinte à ces milieux.
- Prévoir des emplacements nécessaires et suffisants dédiés à l'installation de récupérateurs des eaux grises et noires des bateaux et de zones de carénage.

### Gérer les espaces de biodiversité

#### TRAME VERTE ET BLEUE

- Permettre l'accomplissement du cycle de vie des espèces en identifiant et protégeant les espaces de la Trame Verte et Bleue, notamment :
  - Les réservoirs de biodiversité majeurs et les réservoirs de biodiversité complémentaires.
  - Les corridors écologiques.
- Maintenir les marqueurs paysagers que sont les boisements et franges forestières.
- Éviter toute nouvelle rupture des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue.
- Protéger les petits boisements et les boisements stratégiques selon leur intérêt écologique.
- Préserver les arbres remarquables.
- Préserver le maillage bocager identifié.
- Encourager la reconquête du bocage dans les secteurs où le maillage paraît fragmenté.

- Protéger les zones humides.
- Protéger les espaces de landes, milieux d'intérêt écologique (landes à bruyères, tourbières ...).
- Lutter contre les espèces invasives (berce du Caucase, ambrosie à feuille d'Armoise).

#### TRAME NOIRE

- Identifier et préserver 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.

#### AGRICULTURE

- Maintenir les grands espaces agraires.
- Parvenir à une agriculture respectueuse des écosystèmes et des milieux naturels.

# PLUI

## Maîtriser l'artificialisation des sols

### SOBRIÉTÉ FONCIERE

- Maintenir les équilibres du territoire dans les destinations des sols (naturelles, agricoles, urbanisées).
- Inscrire l'Agglomération comme territoire pilote en matière de sobriété foncière :
- l'atteinte de cet objectif réside dans la capacité de Guingamp-Paimpol Agglomération à lutter contre l'étalement urbain / mettre en œuvre des politiques de densification, et redonner du poids à ses centralités.
- Protéger strictement les grands ensembles naturels et agricoles.
- 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.
- Fixer un maximum de consommation foncière, en extension des enveloppes urbaines, de **180 hectares**, répartis comme suit :
  - o 50 hectares destinés au développement des zones économiques.
  - o 20 hectares destinés à la création d'une nouvelle zone économique à proximité de la RN12.

- o 67 hectares destinés au développement résidentiel.
- o 11 hectares destinés au développement d'un projet urbain mixte (projet pôle gare de Guingamp).
- o 19 hectares destinés aux équipements.
- o 8 hectares destinés au développement et l'extension des carrières existantes.
- o 5 hectares destinés aux infrastructures diverses.
- o Conserver la vocation non bâtie des coupures agricoles et naturelles.
- o Seules les zones économiques dites d'intérêt majeur pourront connaître une création/extension conduisant à une artificialisation des sols.

### STRATÉGIE FONCIERE

- Identifier des potentiels fonciers urbains comme gisements prioritaires situés dans les enveloppes urbaines.
- 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.
- Atteindre les objectifs de mixité sociale définis par le Plan Local de l'Habitat (PLH)

## Valoriser le paysage et le patrimoine

- Préserver et valoriser les identités du socle paysager.
- Conserver les paysages littoraux, fluviaux, urbains et agricoles.
- Valoriser la diversité et multifonctionnalité des espaces naturels.
- Protéger les espaces de nature emblématique et reconnue.
- Valoriser les panoramas remarquables et sites. Identifier et protéger les chemins creux, éléments de patrimoine du territoire.
- Conforter l'offre touristique des sites emblématiques.

- Mettre en valeur les sites remarquables.
- Développer l'attractivité touristique.
- Renforcer l'accessibilité des sites de patrimoine remarquable.



## Accompagner la transition énergétique du territoire

- Rechercher la sobriété énergétique. Viser l'autonomie énergétique du territoire intercommunal.
- Limiter les émissions de gaz à effet de serre. Promouvoir les modes de mobilité douce.
- Densifier les espaces urbains et favoriser une armature urbaine resserrée pour limiter les déplacements, Encourager une construction sobre en émission de Gaz à Effet de Serre, etc.
- Développer et diversifier les procédés de production d'énergies renouvelables : filières bois, éoliennes, solaires, hydraulique...
- Encourager une gestion durable des déchets

du territoire en s'engageant dans une production moindre des déchets, notamment dans la construction, en poursuivant la valorisation énergétique des déchets à potentiel méthanogène issus de l'agriculture, de l'industrie agroalimentaire, des déchets verts, de la fraction fermentescible des ordures ménagères...



### Renforcer l'attractivité et l'accessibilité du territoire

#### PORTE D'ENTRÉE

- Renforcer les portes d'entrées ferroviaires du territoire.
- Développer un maillage ferroviaire cohérent, notamment en fortifiant l'axe Paimpol-Guingamp-Callac.
- Étoffer l'offre de voies adaptées aux circulations douces en lien avec le Schéma régional «Véloroute» et les portes d'entrée du territoire.
- Renforcer la porte d'entrée maritime de l'Agglomération en assurant une desserte adaptée à son attractivité.
- S'appuyer sur le réseau viaire.

#### ÉCONOMIE

- Favoriser et développer les activités économiques.
- Mettre en place une stratégie foncière adaptée à l'ambition du territoire.
- Repenser l'organisation des zones d'activités économiques existantes en optimisant les espaces sous-utilisés. Ce maillage est le garant de l'emploi dans les communes les plus rurales.

#### QUALITÉ PAYSAGÈRE

- Améliorer qualitativement les entrées de villes et bourgs, notamment les portes d'entrée du territoire (Callac, Guingamp, Paimpol ...).
- Repenser la lisibilité des entrées de villes et de bourgs en tenant compte de l'intégration des nouveaux projets dans son environnement.
- 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 plus significatives, notamment matériaux, bricolage ...

#### ARMATURE URBAINE

- Faire de chaque commune un espace fonctionnel et convivial.
- Mettre en avant les atouts et spécificités de chaque commune.

- Affirmer le rôle des pôles urbains (Guingamp, Paimpol, Grâce, Pabu, Ploubazlanec, Plouézec, Plouisy, Ploumagoar, Saint-Agathon) : ils accueillent 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.
- Soutenir les pôles relais (Bégard, Belle-Isle-en-Terre/Louargat, Bourbriac, Callac, Pontrieux) : ils se caractérisent par une forte concentration d'emplois et une offre de services ayant un rayonnement intercommunal (services de santé, enseignement secondaire, commerces ...).
- Maintenir une vie de village dans chaque commune issue du maillage rural : elles disposent, seules ou en regroupement de communes voisines, d'une offre de services courants, de commerces et d'équipements qui permet de répondre aux besoins quotidiens de leur population. Elles sont garantes de l'animation du territoire et constituent le véritable lien social pour les habitants, notamment de par son tissu associatif dynamique et le sentiment d'identité de ses habitants.
- Favoriser l'urbanisation au sein des pôles urbains et des pôles relais.
- Favoriser l'implantation des commerces et services au sein des centralités urbaines.
- Encadrer réglementairement les possibilités de constructions, d'extensions ou de changements de destination des commerces et de l'artisanat (futurs ou existants) en dehors des périmètres de centralités.
- Limiter la diffusion de l'urbanisation au sein de hameaux, villages secondaires...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...).

### Encourager un système agricole de qualité respectueux

#### STRATÉGIE FONCIÈRE

- Limiter les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles, en modérant la consommation d'espace, en réduisant les espaces à urbaniser.
- Permettre la modernisation et la mise aux normes des exploitations, notamment pour garantir leur maintien et faciliter leur reprise.

#### PRODUCTION

- Encourager la diversification et l'innovation des modes de production, afin d'accompagner les exploitations vers la transition énergétique (circuits courts, agriculture biologique, agrotourisme ...).
- Affirmer l'intégration environnementale et paysagère qualitative des bâtiments de production et de stockage (serre, méthanisation, cogénération ...);
- Conditionner l'implantation des bâtiments de production (type serre) à la bonne alimentation de l'équipement en eau.

- Favoriser la méthanisation comme un outil de transition vers une agriculture neutre en carbone.
- Favoriser l'installation d'exploitations faisant le choix de modes de production allant dans le sens de la transition énergétique.
- Encadrer l'installation des exploitants agricoles à proximité de leurs exploitations, afin de garantir la sécurité et le bon fonctionnement de l'activité.
- 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.
- Soutenir l'implantation et l'extension des activités (centre équestre, fermes pédagogiques ...) liées au monde agricole, qui favorisent la promotion et la découverte du secteur.
- Garantir la pérennité et le développement de l'activité sylvicole sur le territoire, en assurant la possibilité d'espaces spécifiques réservés.

# PLUI

## Conforter la sphère maritime

### PRODUCTION et STRATÉGIE FONCIÈRE

- Conforter la sphère productive maritime en créant de nouveaux espaces et en veillant à ne pas porter atteinte aux écosystèmes littoraux et marins.
- La création d'une maison de la mer.
- La création d'une zone d'activités mutualisée de cultures marines avec les producteurs de la baie de Paimpol.
- Permettre et pérenniser les installations et extensions des activités de loisirs nautiques à proximité immédiates de leur milieu préférentiel.
- Adapter les espaces portuaires et les infrastructures nautiques au développement des

activités maritimes.

- Identifier les espaces de production maritimes actuels et futurs et les préserver.
- Identifier des réserves foncières (à terre ou en continuité des zones existantes) ou prévoir des aménagements et des installations spécifiques.
- Cibler la reconversion des bâtiments disposant d'un accès mer pour contenir la pression foncière résidentielle sur des espaces stratégiques pour le développement de l'économie maritime.
- Faciliter l'accès aux activités maritimes en améliorant les stationnements des zones portuaires et en garantissant les continuités entre les activités de production notamment piscicole.

## Développer une offre touristique harmonieuse

- Développer l'offre touristique du territoire, en diversifiant l'offre et en permettant l'implantation de nouvelles activités émergentes tout en prenant en compte les enjeux environnementaux.
- Développer une offre touristique tournée vers l'environnement et respectueuse de celui-ci, dans la volonté de créer une véritable offre en tourisme « vert », notamment liée au développement du « sport nature ».

d'anciens sites inoccupés en secteur agricole ou naturel à proximité de sites touristiques majeurs.

### HÉBERGEMENT

- Améliorer qualitativement et quantitativement l'offre d'hébergement touristique, notamment en diversifiant les typologies de construction de ce secteur (yourtes, roulottes, cabanes ...) dans les centralités, mais également à proximité de la nature.
- Permettre la création d'hébergement sur

- Permettre le développement de l'hébergement de plein air ou assimilé (camping, écohébergement) et l'accueil chez l'habitant (gîtes, chambres d'hôtes).

Permettre, à titre exceptionnel, les nouvelles implantations commerciales à proximité des sites touristiques majeurs identifiés.

- Développer l'articulation entre les sites touristiques majeurs et les centralités et secteurs d'hébergement identifiés, notamment en développant l'offre en transport en commun et les aménagements liés aux déplacements doux.

Densifier le maillage des itinéraires touristiques existants (sentiers de randonnées pédestres, équestres et vélo, voies vertes ...), en améliorant leurs visibilités et l'interconnexion entre eux et en privilégiant les modes doux et actifs.

## Offrir des services équitables et de qualité à tous

### LOGEMENT

- Prévoir la réalisation de 315 nouvelles résidences principales chaque année (sur l'agglomération). Cet objectif intègre la construction de logements neufs, mais aussi la reconquête des logements vacants à réaliser.
- Planifier, pour chaque commune, le nombre de constructions adaptées en fonction de l'armature urbaine, l'offre de services et équipements, de transports, de professions de santé.

territoire en prenant en compte l'armature urbaine pour le maintien des services quotidiens au sein des communes issues du maillage rural et des services de santé plus spécifiques au sein des pôles.

### SERVICE DE SANTÉ

- Garantir et renforcer l'accès aux soins sur tout le

### MOBILITÉ

- Renforcer l'accessibilité du territoire envers les services, bassins d'emplois et les équipements, notamment en développant le réseau de mobilités de l'Agglomération (« Axéo ») ;
- Améliorer l'offre d'aires de covoiturage autour des carrefours stratégiques et portes d'entrée du territoire (Coadout, Pont-Melvez, Saint-Clet, Bourbriac, Gurunhuel ...).

## Offre de logements adaptée pour tous

### FORME URBAINE-LOGEMENT SOCIAL

- 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.
- Encourager la diversification des tailles et typologies de logements produits, dans un souci d'adéquation de l'offre et de la demande.
- Permettre la rénovation, la transformation des logements existants.
- Faciliter la mixité sociale et intergénérationnelle

logements locatifs, notamment sociaux ainsi que la production de logements abordables (accession sociale à la propriété ...).

- Favoriser la création et l'implantation du logement social vers la réhabilitation et la rénovation, pour participer à l'effort de reconquête des logements vacants dans les centralités.

Garantir l'accueil de publics spécifiques (personnes âgées, handicapées, jeunes, saisonniers, gens du voyage, etc.) au sein du territoire. Encadrer les nouveaux types d'habitats sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage architectural et naturel.

# PLUI

## Renforcer les points de vue remarquables et caractéristiques

L'attractivité du territoire repose en partie sur sa faculté à valoriser ses atouts paysagers. De par les variations de son relief et la diversité de ses milieux naturels, Guingamp-Paimpol Agglomération offre des points de vue remarquables sur le grand paysage et sur le patrimoine architectural emblématique du territoire. La préservation de ces fenêtres visuelles doit constituer une porte d'entrée à un cadre de vie attrayant.

- Protéger et valoriser les vues sur les grands paysages, les espaces maritimes, les espaces naturels et agricoles.
- Maintenir les espaces de respirations paysagères entre les enveloppes agglomérées et les fenêtres paysagères sur les espaces naturels et agricoles.

- Renforcer la nature en ville et sa visibilité depuis l'espace public.
- Mettre en valeur les monuments historiques et les autres éléments d'appel dans le paysage (clochers non classés, éoliennes, ...).
- Assurer un traitement qualitatif et respectueux du cadre historique dans les espaces de co-visibilité avec les sites et édifices patrimoniaux remarquables.
- Valoriser les vues sur les éléments emblématiques du bâti existant, afin de promouvoir le patrimoine local (anciennes bâtisses, calvaires, murets, puits...).
- Porter attention aux nouvelles constructions afin de ne pas entraver les fenêtres visuelles remarquables (implantation, orientation, gabarit...).

## Garantir un mode d'habitat perenne et vertueux

Guingamp-Paimpol Agglomération compte plus de 5 000 logements vacants sur le territoire. Dans l'objectif de réduction de la consommation foncière, ce parc existant doit être fortement mobilisé. Il appartient au PLU-i de définir les modalités d'intervention de l'Agglomération quant à la mise en œuvre de ces objectifs.

- Conditionner les extensions urbaines à la mise en œuvre, à l'échelle communale d'actions de résorption de la vacance.
- 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.

- Mener une politique de renouvellement urbain ambitieuse, constitutive d'un nouveau modèle de développement urbain, en accompagnement la politique de résorption de la vacance.
- Permettre la remise sur le marché, sous conditions, des anciens bâtiments agricoles disposant d'un intérêt architectural et ayant perdu leur vocation initiale.
- Favoriser la requalification des zones commerciales dégradées ou des friches commerciales. Viser l'excellence environnementale dans l'accompagnement des projets de requalification de logements, tout comme dans les opérations neuves.

## Soutenir le maintien des services et des équipements de proximité

La requalification du parc existant constitue un enjeu majeur du regain d'attractivité des centralités et de proximité des habitants aux services du territoire. Une politique ambitieuse d'animation des centralités et de maintien des services et des équipements de proximité doit être menée en parallèle.

- Effectuer le lien entre développement communal et niveau d'équipements et de services.
- Veiller au maintien d'un maillage d'équipements de proximité sur tout le territoire.
- 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.

- Limiter fortement le développement commercial périphérique.
- Concevoir les futures opérations d'aménagement selon un lien étroit entre urbanisme et transport.
- 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 (écoles, médiathèque...).

## Anticiper les futurs modes d'habitation

L'ambition démographique, le vieillissement de la population, le desserrement des ménages, mais également la volonté de réduction des impacts anthropiques sur le territoire amènent l'Agglomération à repenser et anticiper les modes d'habitation futurs.

- 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 ...).

- 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).
- Des statuts d'occupation, sur l'intégralité du territoire, en favorisant la réalisation de logements locatifs, notamment sociaux.