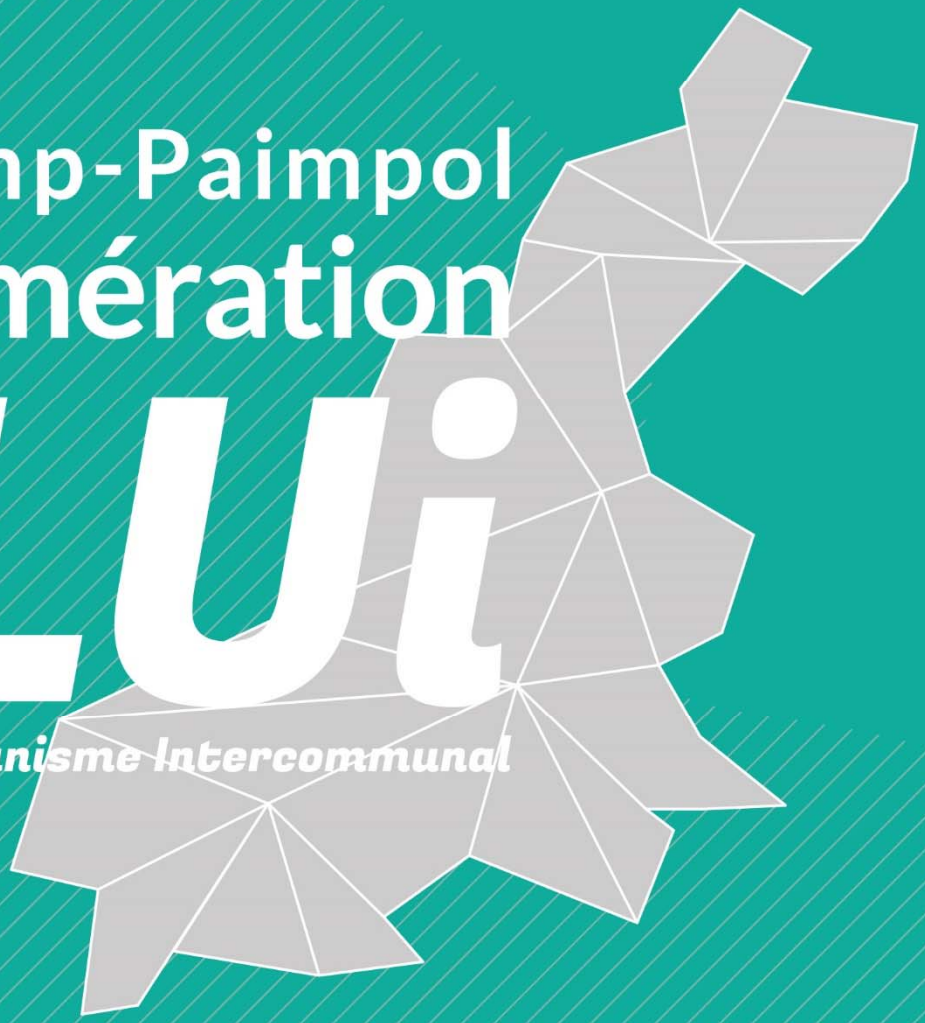
Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le 13.02.2023
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Guingamp-Paimpol Agglomération

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

DE L'ARMOR À L'ARGOAT

Guingamp Paimpol AGGLOMÉRATION

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Table des matières

INTRODUCTION ..... **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
AXE 1. Viser l'excellence environnementale, un atout majeur de valorisation et d'amélioration du cadre de vie 4
OBJECTIF 1. GARANTIR LE MAINTIEN DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES 5
Orientation 1. L'eau, un milieu à protéger, une ressource à préserver 6
Orientation 2. Gérer les espaces de biodiversité 7
Orientation 3. Maîtriser l'artificialisation des sols 8
OBJECTIF 2. VALORISER LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE, ELEMENTS UNIQUES DU TERRITOIRE 9
Orientation 4. De l'Armor à l'Argoat, une diversité de paysages à requalifier / valoriser 10
Orientation 5. Le patrimoine historique et architectural, vecteur d'identité 11
OBJECTIF 3. ACCOMPAGNER LA TRANSITION ENERGETIQUE DU TERRITOIRE 12
OBJECTIF 4. GUIDER L'AMENAGEMENT VERS UN URBANISME DURABLE ET RESILIENT 14
Orientation 6. Répondre aux enjeux de sécurité et de santé publique 15
Orientation 7. Prévoir un développement territorial adapté au changement climatique 16
AXE 2. Rendre l'agglomération accueillante et innovante pour bien y vivre 18
OBJECTIF 5. AFFIRMER LE POSITIONNEMENT DE L'AGGLOMERATION DANS LE PAYSAGE BRETON 19
Orientation 8. Renforcer l'attractivité et l'accessibilité du territoire. 20
Orientation 9. Organiser l'agglomération autour de centralités fortes 21
Orientation 10. Conforter l'agglomération comme une terre d'accueil et d'opportunités 22
OBJECTIF 6. PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT DES SPECIFICITES DU TERRITOIRE 23
Orientation 11. Encourager un système agricole de qualité, respectueux de l'environnement et des consommateurs 24
Orientation 12. Conforter la sphère maritime 25
Orientation 13. Développer une offre touristique harmonieuse 26
Orientation 14. Soutenir l'innovation et le potentiel en matière d'économie 27
OBJECTIF 7. ORIENTER L'AGGLOMERATION VERS UN TERRITOIRE DE PROXIMITE 28
Orientation 15. Offrir des services équitables et de qualité à l'ensemble des habitants du territoire 29
Orientation 16. Garantir une offre de logements adaptée pour tous 30
AXE 3. Planifier un aménagement cohérent, solidaire et audacieux 32
OBJECTIF 8. PROVOQUER LA REDYNAMISATION DES CENTRES-BOURGS ET CENTRES-VILLES 33
Orientation 17. Reconquérir les cœurs de villes 34
Orientation 18. Améliorer le traitement paysager des espaces publics et privés .. 36
OBJECTIF 9. RENFORCER L'ATTRACTIVITE DES TERRITOIRES COMPOSANT L'AGGLOMERATION 37
Orientation 19. Améliorer l'aménagement des entrées de ville 38
Orientation 20. Renforcer les points de vue remarquables et caractéristiques 39
Orientation 21. Permettre des transitions fluides entre les différents modes d'occupation du sol 40
OBJECTIF 10. GARANTIR UN MODE D'HABITER PERENNE ET VERTUEUX 41
Orientation 22. Garantir un mode d'habiter pérenne et vertueux 42
Orientation 23. Soutenir le maintien des services et équipements de proximité ... 43
Orientation 24. Anticiper les futurs modes d'habitation 44

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Guingamp-Paimpol Agglomération

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

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

DE L'ARMOR À L'ARGOAT

Guingamp Paimpol AGGLOMÉRATION

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Objectif 1. Garantir le maintien des richesses environnementales

Depuis la deuxième moitié du XXème siècle, l'alerte est donnée sur la préservation de la biodiversité et des milieux qu'elle occupe. L'enjeu de cohabitation avec les activités humaines est désormais incontestable. La préservation des écosystèmes et des ressources est tout aussi nécessaire à la sauvegarde des espèces animales et végétales qu'à l'environnement dans lequel l'être humain évolue.

De plus, la préservation des espaces naturels ne peut qu'être bénéfique à la valorisation du territoire. Entre terre et mer, campagne et forêts, milieux urbains traditionnels et ruralité, Guingamp-Paimpol Agglomération dispose d'atouts paysagers indéniables. Ceux-ci permettent notamment la diffusion d'une qualité de vie en dehors même du territoire.

Par ailleurs, l'évolution des documents d'urbanisme démontre un renforcement de l'anticipation des risques technologiques, naturels et climatiques, connus ou prévus, dans l'aménagement du territoire. De par l'activité humaine, sa situation, la topographie et la géologie, notre territoire est exposé à ces risques et le PLUi se doit de les prendre en compte afin d'assurer la pérennité de ses installations ainsi que la sécurité et la santé de ses habitants.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 1. L'eau, un milieu à protéger, une ressource à préserver

Contexte

Façonnant les paysages du territoire, source de biodiversité, l'omniprésence de l'eau et ses multiples enjeux sont caractéristiques de Guingamp-Paimpol Agglomération. Les principaux cours d'eau (le Jaudy, le Trieux, le Leff, le Léguer, le Blavet, …), leurs sources et les milieux maritimes concentrent fonctions et enjeux environnementaux. La gestion des milieux aquatiques et leur nécessaire qualité comme la gestion d'une ressource limitée constituent autant d'éléments clés pour de nombreuses activités humaines : agriculture, conchyliculture, eaux de loisirs (pêche et baignade), etc.

La ressource en eau sera plus vulnérable et aléatoire dans sa disponibilité à l'avenir, effets principalement liés au changement climatique : baisse globale des précipitations, baisse des débits des cours d'eau, assèchement des sols, augmentation de l'évapotranspiration, etc.

Face à ce constat, le développement territorial place en son cœur la problématique de préservation de la qualité de ces milieux.

Orientations

QUALITÉ DE L'EAU

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 ;
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) ;
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 ;
4. Assurer l'adéquation entre le développement du territoire et l'acceptabilité du milieu récepteur ;
5. Concourir à la continuité des flux hydrographiques et écologiques en évitant la création de nouveaux obstacles à l'écoulement et à la migration des poissons et des sédiments en tenant compte de leur intérêt patrimonial, et lorsqu'ils existent en permettant leur suppression ou leur adaptation.

RESSOURCE EN EAU

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 ;
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 ;
8. Promouvoir les dispositifs modes de gestion/aménagements/végétalisation limitant les besoins en eau, etc. ;
9. Favoriser ces dispositions pour les bâtiments publics, économiques et commerciaux, existants et futurs ;
10. Anticiper la pression sur la ressource en eau face au changement climatique ;
11. Limiter la création de nouveaux points privés de prélèvements d'eau (forage, captage …) ;
12. Favoriser l'infiltration de l'eau.

LITTORAL

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 ;
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.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 2. Gérer les espaces de biodiversité

Contexte

Le territoire intercommunal comporte de nombreuses ressources et espaces naturels diversifiés et remarquables d'un point de vue écologique (espaces naturels littoraux, principales vallées) dont certains à proximité immédiate des secteurs urbains, mais également une nature plus « ordinaire » non protégée et vulnérable.

Dans un contexte de pression urbaine sur les écosystèmes, le développement territorial entend préserver la Trame Verte et Bleue. En tant que matrice écopaysagère, les milieux naturels d'exception que comporte Guingamp-Paimpol Agglomération se trouvent être des vecteurs d'attractivité, socle d'une biodiversité menacée et facteurs essentiels de la capacité de résilience du territoire.

Il est nécessaire au travers du PLUi de permettre le maintien des continuités de la Trame Verte et Bleue et de cette nature ordinaire en s'appuyant sur le traitement vertueux de l'ensemble des éléments qui composent ce maillage (zones humides, bocage, boisements ...).

Orientations

TRAME VERTE ET BLEUE

1. 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 : site Natura 2000, Espace Naturel Remarquable, site du Conservatoire du Littoral ;
   - Les réservoirs de biodiversité complémentaires : ZNIEFF, Espace Naturel Sensible ;
   - Les éléments isolés, ou en continuité, de ces espaces (boisement, lande, zone humide, ...).
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 ;
3. Éviter toute nouvelle rupture des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue et conforter les continuités ;
4. Appliquer, en cas de constructibilité le principe « éviter, réduire ou compenser » dans cet ordre de priorité ;
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 ;
6. Préserver les arbres remarquables ;
7. Préserver le maillage bocager identifié. L'aménagement et la destruction de ces linéaires seront soumis à conditions particulières ;
8. Encourager la reconquête du bocage dans les secteurs où le maillage parait fragmenté ;
9. Encourager le renforcement et la restauration des fonctionnalités écologiques dans les espaces de nature plus ordinaires et moins fonctionnels ;
10. Protéger les zones humides ;
11. Renforcer l'intégration de la biodiversité par la prise en compte de la nature dite ordinaire ;
12. Protéger les espaces de landes, milieux d'intérêt écologique (landes à bruyères, tourbières …) ;
13. Lutter contre les espèces invasives.

TRAME NOIRE

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.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 3. Maîtriser l'artificialisation des sols

Contexte

Concerné par un ralentissement de sa dynamique démographique et économique, le territoire a connu une extension foncière importante ces dernières années. Ainsi, ce sont près de 430 hectares d'espaces Agricoles, Naturels et Forestiers qui ont été artificialisés entre 2008 et 2018, essentiellement en vue de produire de l'habitat, quasi exclusivement sous forme pavillonnaire (habitat individuel).

Dans un souci de préservation du cadre de vie au sens large, il s'agit de placer la notion de sobriété foncière au cœur du projet, convaincu que cette sobriété constituera une force pour l'avenir de notre territoire.

Cette ambition s'articule avec l'ensemble des politiques publiques portées par l'agglomération et ses partenaires : Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp, Plan Climat Air Énergie Territorial de l'agglomération, Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Bretagne.

Orientations

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

1. Maintenir les équilibres du territoire dans les destinations des sols (naturelles, agricoles, urbanisées) ;
2. Inscrire l'agglomération dans la politique 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 donc à redonner du poids à ses centralités ;
3. Protéger les grands ensembles naturels et agricoles ;
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 ;
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.
6. Proportionner la consommation foncière principale de la façon suivante :
   - 45% destinés au développement d'habitat et de projet urbain mixte ;
   - 35% destinés au développement des activités économiques ;
   - 20% destinés au renforcement d'équipements et autres infrastructures.
7. Prévoir à titre exceptionnel une consommation foncière complémentaire de 27 hectares pour le développement des carrières à l'horizon 2040 ;
8. Définir des limites claires aux développements périphériques, notamment en secteurs de coteaux et en communes littorales ;
9. Ne pas engager le développement de formes urbaines concourant à la linéarité des tissus urbains ou au mitage du territoire ;
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 ;
11. Interdire la création de toute nouvelle zone commerciale périphérique ;
12. Conditionner l'extension d'espaces commerciaux périphériques à l'absence d'autres possibilités (renouvellement urbain, densification, mobilisation de friches …) sur la zone concernée ;
13. Évaluer toute possibilité alternative aux projets générateurs d'artificialisation « irréversible » des sols.

STRATÉGIE FONCIÈRE

14. Identifier des potentiels fonciers urbains comme gisements prioritaires situés dans les enveloppes urbaines ;
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.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Objectif 2. Valoriser le paysage et le patrimoine, éléments uniques du territoire

Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite capitaliser sur ses ressources naturelles pour valoriser son image territoriale. Le cadre patrimonial d'exception qu'offre le territoire et la diversité de paysages au sein des espaces agro-naturels préservés forment une continuité paysagère et environnementale reliant toutes les communes. Ils sont utilisés comme levier au service d'un cadre de vie attractif et singulier.

En s'appuyant sur l'évolution des modes de vie, les dynamiques du territoire et son mode de développement, orienté vers une armature de territoire structurée et solidaire et la préservation des espaces agros-naturels, le territoire entend pouvoir engager une transition énergétique afin de préserver ses capacités d'adaptations et de changements pour les générations futures.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 4. De l'Armor à l'Argoat, une diversité de paysages à requalifier / valoriser

Contexte

Le territoire offre une diversité d'espaces de nature et de grands paysages, entre façade littorale, paysages agricoles et ambiances urbaines. Ces paysages, expression de l'identité du territoire, sont en constantes mutations. Le développement territorial, s'il ne comprend pas la nécessité d'intégrité des unités paysagères, peut fortement y porter atteinte : dégradation des éléments paysagers tels que le bocage, fermeture ou banalisation des paysages, urbanisation déraisonnée, etc.

Les paysages emblématiques de Guingamp-Paimpol Agglomération constituent des atouts à exploiter et valoriser au profit d'une attractivité touristique et résidentielle et d'une image territoriale affirmée.

Orientations

1. Préserver et valoriser les identités du socle paysager, en lien avec l'atlas des paysages ;
2. Accompagner les évolutions des grands paysages en maintenant les éléments qui caractérisent chaque grande entité paysagère (côte du Goëlo, plateau trégorois, massif armoricain) ;
3. Valoriser la diversité et multifonctionnalité des espaces naturels : paysagères, écologiques, hydrauliques, etc. ;
4. Protéger les espaces de nature emblématique et reconnue et encourager leur promotion en permettant la mise en place de projets de valorisation ;
5. Valoriser les panoramas remarquables et sites de lecture du grand paysage (perspectives, belvédères) ;
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.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 5. Le patrimoine historique et architectural, vecteur d'identité

Contexte

Le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération dispose d'un important patrimoine culturel, architectural et naturel (Sites Patrimoniaux Remarquables, Monuments Historiques, sites classés et inscrits) ainsi que d'un riche patrimoine vernaculaire, mais non protégé.

Les éléments de patrimoine naturel, architectural ou encore archéologique, participent pleinement à la qualité du cadre de vie, de l'image territoriale et à l'attractivité touristique. Le PLUi appuie pleinement son développement sur ces atouts.

Orientations

1. Conforter l'offre touristique des sites emblématiques touristiques du territoire : Château de la Roche Jagu, Basilique de Guingamp, Vallée des Saints, Abbaye de Beauport, etc.
2. Mettre en valeur les sites remarquables (classés/inscrits), le patrimoine architectural exceptionnel (Sites Patrimoniaux Remarquables de Pontrieux, Paimpol et Guingamp, Monuments Historiques) ;
3. Porter une attention particulière aux aménagements architecturaux et paysagers des espaces environnants les sites et monuments remarquables ;
4. Développer l'attractivité touristique et renforcer l'accessibilité des sites de patrimoine remarquable (chemins de randonnée, voies cyclables, capacités d'accueil, etc.) ;
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.) :
   - Éléments témoins de croyances et pratiques religieuses (églises, chapelles, etc.) ;
   - Éléments civils et militaires (châteaux, remparts, fortifications, etc.) ;
   - Éléments témoins de l'époque féodale (moulins, manoirs, colombiers, etc.) ;
   - Infrastructures et ouvrages civils (ponts, cales, digues, etc.) ;
   - Éléments témoins de l'épopée des Terre-Neuvas et de la modernisation du littoral datant du XIXème siècle ;
   - Éléments bâtis témoins des débuts de l'industrie dans la région ;
   - Édifices caractéristiques de l'architecture traditionnelle (maisons rurales, anciens corps de ferme, résidences balnéaires du XIXème et XXème siècle, etc.).
6. Prendre en compte les sensibilités archéologiques dans le développement urbain.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Objectif 3. Accompagner la transition énergétique du territoire

Contexte

L'enjeu consiste à engager le territoire dans sa transition énergétique en actionnant les leviers à sa disposition en matière de ressources naturelles pour réduire la part des énergies fossiles, les émissions de gaz à effet de serre (GES) et promouvoir une production énergétique sobre et durable.

Les espaces boisés du territoire, prairies, terres cultivées et marins constituent des « puits de carbone », les surfaces actuelles de l'agglomération présentant une capacité de séquestration carbone importante. La préservation de ces espaces naturels représente alors un levier important pour la diminution de la concentration de GES dans l'air.

Guingamp-Paimpol Agglomération dispose d'un potentiel important de développement et de diversification des énergies renouvelables, atout en faveur d'une indépendance énergétique du territoire pour l'avenir.

D'autre part, la transition énergétique passe par une gestion durable de ses ressources locales et leur exploitation. Les projets de construction nécessitant toujours plus de matériaux, le territoire accompagne cette transition par l'utilisation et la valorisation des ressources importantes du sol et du sous-sol de Guingamp-Paimpol Agglomération.

Orientations

SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE ET CARBONE

1. Rechercher la sobriété énergétique en maîtrisant la production et la demande énergétique ;
2. Tendre vers l'autonomie énergétique du territoire intercommunal par la valorisation des ressources renouvelables et potentiels locaux ;
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.

ÉNERGIES RENOUVELABLES

4. Favoriser le développement et l'exploitation des ressources biosourcées du territoire (filière bois énergie et construction) ;
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.
6. Encourager une gestion durable des déchets du territoire ;
7. Permettre le développement des énergies renouvelables par la diversification des activités, notamment les activités agricoles.

RESSOURCES MINÉRALES

8. Permettre l'exploitation des ressources minérales du territoire en tenant compte des enjeux environnementaux :
9. Conditionner l'ouverture de nouvelles activités d'extractions (carrières, mines, sable coquillier …) à des impacts environnementaux quantifiés et maîtrisés ;

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

10. Permettre l'extension maîtrisée des carrières existantes sur le territoire (Carrière de Calanhel, Carrière de Tréglamus, …) ;
11. Exiger la reconversion qualitative des sites en fin d'exploitation.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Objectif 4. Guider l'aménagement vers un urbanisme durable et résilient

Parallèlement aux atouts naturels et patrimoniaux de Guingamp-Paimpol Agglomération, la recherche de bien-être et de qualité de vie sur le territoire renvoie aux notions de sécurité et de santé publique.

Le PLUi s'engage ainsi dans une gestion durable des risques, nuisances et pollutions et propose un projet de développement composant avec ces vulnérabilités maîtrisées.

Le territoire souhaite inscrire cette démarche vertueuse sur le long terme et s'adapter au changement climatique et ses effets sur la santé et la sécurité publique.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 6. Répondre aux enjeux de sécurité et de santé publique

Contexte

Le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération est concerné par des risques technologiques, nuisances et pollutions dont le projet urbain doit tenir compte.

Pour répondre aux exigences de santé publique, la gestion efficace et durable de l'assainissement, de la qualité de l'eau potable distribuée et des eaux pluviales est fondamental.

Le territoire entend construire un cadre de vie apaisé et sécuritaire en limitant les nuisances et les impacts des risques, en les intégrant leur prise en compte dans les projets d'aménagement.

Orientations

CAPACITÉS ÉPURATOIRES

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 ;
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 ;
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.

EAUX PLUVIALES

4. Viser une gestion des eaux pluviales efficiente et intégrée au développement urbain ;
5. Encourager la perméabilité du sol dans le développement urbain du territoire ;
6. Intégrer des principes de gestion des eaux pluviales dans les aménagements, approchant du cycle naturel : noues, fossés, revêtements perméables.

RISQUES TECHNOLOGIQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

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 ;
   - Tenant compte des risques liés aux ruptures potentielles de barrages et au Transport de Matières Dangereuses (TMD) dans le choix des secteurs à urbaniser.
8. Prendre en compte les sources de nuisances sonores dans les opérations urbaines, afin de limiter voire éviter l'exposition de nouvelles populations ;
9. Tenir compte des sites et sols pollués ou potentiellement pollués dans la construction, favoriser leur reconversion ;
10. Renforcer l'engagement du territoire dans la prise en compte de la qualité de l'air, notamment en :
    - Favorisant les déplacements doux par le biais d'un maillage viaire sécurisé plus important ;
    - Incitant les installations et ouvrages favorisant l'usage de moyens de déplacement non polluants ;
    - Limitant l'exposition des populations exposées aux polluants générés par le trafic routier, notamment dans le cadre de nouvelles opérations urbaines aux abords de la RN12.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 7. Prévoir un développement territorial adapté au changement climatique

Contexte

Le territoire de Guingamp Paimpol Agglomération sera impacté par le changement climatique. Afin de préparer l'avenir, l'agglomération entend maintenir et développer sa capacité à réduire et anticiper ces conséquences.

Principale vulnérabilité du territoire, les risques naturels liés à l'eau (risques d'inondation, de submersion marine et d'évolution du trait de côte) seront probablement accentués dans les années à venir.

En lien avec la prise de compétence GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations) par Guingamp Paimpol Agglomération, il est nécessaire pour le territoire d'anticiper dès maintenant les conséquences du changement climatique.

Orientations

GESTION DES RISQUES NATURELS

1. Anticiper les risques liés au changement climatique ;
2. Prendre en compte les risques d'inondations et de submersion marine, existants et futurs, en :
   - Intégrant les risques de submersion marine et les documents réglementaires supérieurs, ainsi que l'évolution du trait de côte ;
   - Tenant compte des risques d'inondation liés aux cours d'eau identifiés dans les plans de prévention ou atlas complémentaires.
3. Intégrer les évolutions du risque de feu de forêt.

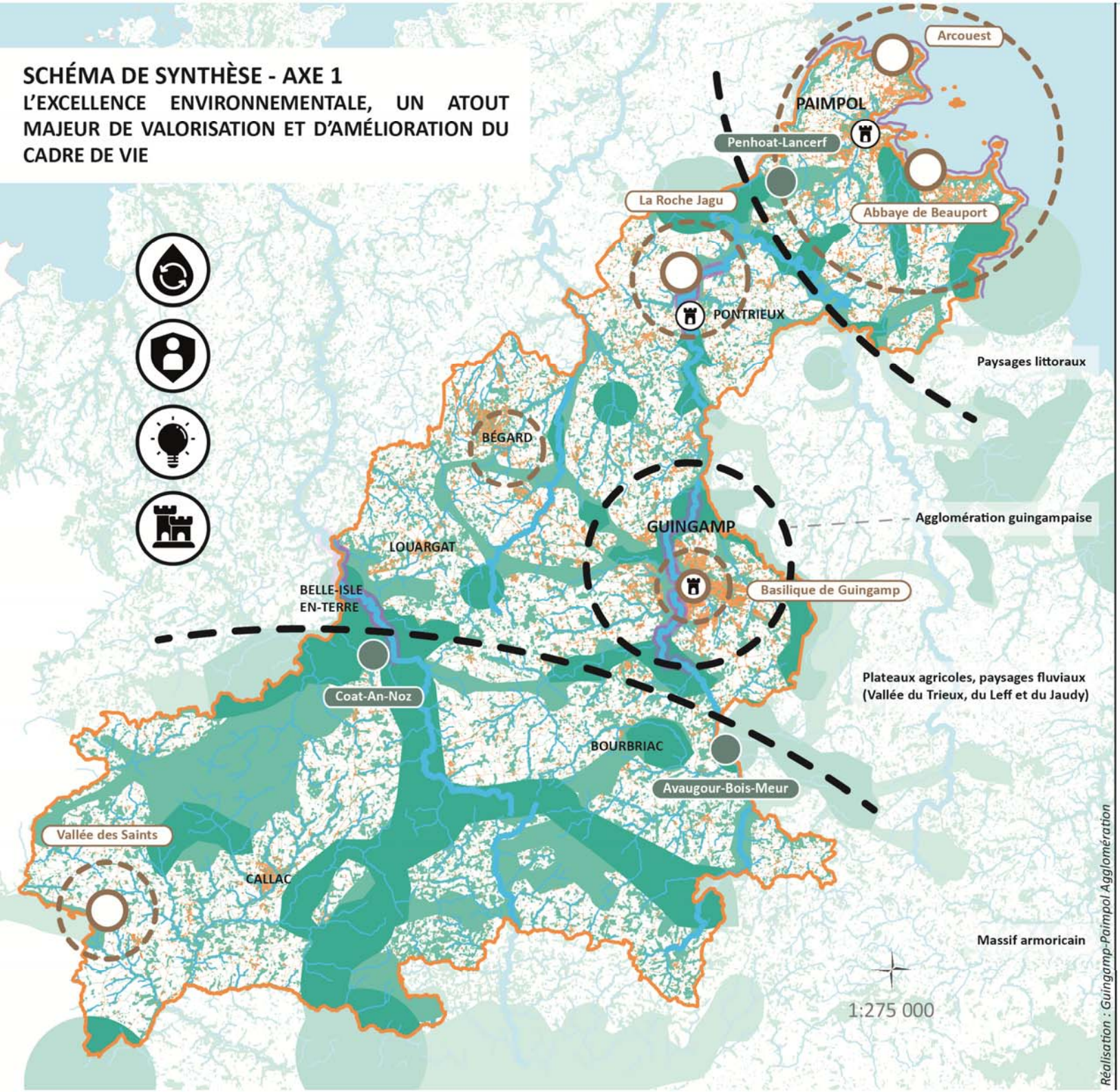
AMÉNAGEMENT URBAIN

4. Promouvoir un aménagement durable et résilient ;
5. Encourager les principes de bioclimatisme afin d'anticiper les incidences du changement climatique:
   - Constructions bioclimatiques ;
   - Mobilisation de la végétalisation dans la climatisation naturelle des espaces publics et des constructions (ombre des arbres, façades, espaces verts, etc.).

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

SCHÉMA DE SYNTHÈSE - AXE 1

L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE, UN ATOUT MAJEUR DE VALORISATION ET D'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE



Réalisation : Guingamp-Paimpol Agglomération

Objectif 1 - Garantir le maintien des richesses environnementales

1 - L'eau, un milieu à protéger, une ressource à préserver

Identifier les cours d'eau et protéger leurs abords

Assurer un développement cohérent avec les ressources disponibles et les capacités d'approvisionnement du territoire

2 - Gérer les espaces de biodiversité

Permettre l'accomplissement du cycle de vie des espèces en protégeant :

Les réservoirs de biodiversité majeurs

Les réservoirs de biodiversité complémentaires

3 - Maîtriser l'artificialisation des sols

Promouvoir de manière prioritaire la densification des enveloppes urbaines existantes

Objectif 2 - Valoriser le paysage et le patrimoine, éléments uniques du territoire

4 - De l'Armor à l'Argoat, une diversité de paysages à requalifier/valoriser

Préserver et valoriser les identités du socle paysager

5 - Le patrimoine historique et architectural, vecteur d'identité

Conforter l'offre touristique des sites emblématiques

Mettre en valeur les sites remarquables, le patrimoine architectural exceptionnel

6 - Accompagner la transition énergétique du territoire

Rechercher la sobriété énergétique en maîtrisant la production et la demande énergétique

Objectif 3 - Guider l'aménagement vers un urbanisme durable et résilient

7 - Répondre aux enjeux de sécurité et de santé publique

Réduire l'exposition des biens et des personnes aux nuisances et risques

8 - Prévoir un développement territorial adapté au changement climatique

Prendre en compte les risques d'inondation et de submersion marine et leurs évolutions

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Guingamp-Paimpol Agglomération

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

RENDRE L'AGGLOMÉRATION ACCUEILLANTE ET INNONVANTE POUR BIEN Y VIVRE

DE L'ARMOR À L'ARGOAT

Guingamp Paimpol AGGLOMÉRATION

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Objectif 5. Affirmer le positionnement de l'agglomération dans le paysage breton

Guingamp-Paimpol agglomération occupe un positionnement central à l'échelle de la Bretagne Nord et du maillage des villes moyennes. Le système économique de la Bretagne est dominé par les métropoles de Rennes et de Brest. À l'échelle du département, Guingamp bénéficie d'une localisation stratégique en qualité de pôle intermédiaire entre Saint-Brieuc et Lannion.

L'accessibilité des territoires affecte les choix d'implantation économiques et résidentiels. Elle agit sur l'évolution du développement des villes à l'échelle régionale. Dans un contexte de croissance du niveau de motorisation des ménages, d'un coût de l'énergie abordable, d'un développement des infrastructures de transport ; le développement urbain des trente dernières années a favorisé l'étalement urbain entrainant une consommation foncière accrue sur l'ensemble de l'agglomération et plus largement à l'échelle de la Bretagne. Ce modèle de développement a contribué à la création de zones commerciales et économiques en périphéries des villes ; au sein desquelles se concentrent les services, les équipements, les activités commerciales et les zones de loisirs. Ce modèle induit une concurrence directe entre périphéries et centres-villes, ou centralités de proximité. La question du choix d'un modèle de développement plus durable, s'appuyant sur une évolution des déplacements et orienté vers un objectif de sobriété foncière ambitieux se pose.

Au niveau local, la position centrale du pôle urbain de Guingamp constitue un atout stratégique pour le développement du territoire. L'armature urbaine qui se dessine à l'échelle de l'agglomération doit permettre de faire émerger un territoire solidaire et cohérent dont l'aménagement s'appuie sur :

Guingamp dont la localisation est centrale à l'échelle de l'agglomération. En effet, la ville de Guingamp et les communes limitrophes concentrent une part importante d'emplois et bénéficient d'un positionnement stratégique sur le réseau ferroviaire et routier au droit des axes que constituent la RN12, RD 767 et RD 787, atouts sur lesquels l'agglomération doit appuyer son développement.

Paimpol jouit de la proximité de la côte et se positionne donc en tant que pôle secondaire tourné vers une économie littorale (tourisme, aquaculture…).

Callac et le territoire du sud de l'agglomération se caractérisent par une identité plus rurale, dont la vocation et les atouts méritent d'être valorisés. En effet, le développement peut s'appuyer notamment sur l'économie agricole, le cadre de vie et la recherche d'une meilleure complémentarité avec le pôle de Carhaix qui influence fortement les dynamiques d'aménagement en termes d'habitat et d'économie.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 8. Renforcer l'attractivité et l'accessibilité du territoire.

Contexte

Guingamp-Paimpol Agglomération est porteuse d'un projet d'aménagement ambitieux en matière d'accueil de nouvelles populations. La réussite de ce projet est essentiellement conditionnée à un regain d'attractivité du territoire et des lieux de vies existants.

Plusieurs facteurs sont alors à prendre en compte pour développer l'attractivité du territoire. L'accessibilité pour tous (interne et externe) en est un élément majeur.

Orientations

PORTE D'ENTRÉE

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) ;
2. Renforcer la porte d'entrée maritime de l'agglomération en assurant une desserte adaptée à son attractivité ;
3. S'appuyer sur le réseau viaire (RN12, RD767, RD787, RD786, RD9, RD7 …) pour développer des portes d'entrée complémentaires sur le territoire.

MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ

4. Maintenir un maillage ferroviaire cohérent avec l'échelle du territoire, notamment l'axe Paimpol-Guingamp-Callac ;
5. Protéger les embranchements ferroviaires dédiés au transport de fret à proximité des zones économiques ;
6. Étoffer l'offre de voies adaptées aux circulations douces en lien avec le Schéma régional « Véloroute » et les portes d'entrée du territoire.

ÉCONOMIE

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 ;
8. Mettre en place une stratégie foncière adaptée à l'ambition du territoire, notamment en programmant l'extension exceptionnelle d'une nouvelle zone majeure d'intérêt à l'échelle du Pays et du Département ;
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.

QUALITÉ PAYSAGÈRE

10. Améliorer qualitativement les entrées de villes et bourgs, notamment les portes d'entrée du territoire (Callac, Guingamp, Paimpol …) ;
11. Repenser la lisibilité des entrées de villes et de bourgs en tenant compte de l'intégration des nouveaux projets dans leur environnement ;
12. Inciter une utilisation optimale du foncier permettant de garantir la qualité paysagère, urbaine et architecturale des sites ;
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.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 9. Organiser l'agglomération autour de centralités fortes

Contexte

Le territoire de l'agglomération se caractérise par son organisation « multipolaire » qui contribue à diffuser sur tout le territoire une offre de services, d'équipements, de logements, de commerces, etc. Sous l'effet combiné des influences externes (collectivités voisines, logique de flux …) et internes (développements soutenus en périphéries des centralités existantes), les centralités du territoire, bien que nettement identifiées, semblent perdre en influence et donc en qualité de service pour les usagers et habitants du territoire de l'agglomération.

Il s'agit donc d'affirmer une « armature territoriale » claire, dans un souci de création de véritables lieux de vie, de développement de l'agglomération harmonieux, de prise en compte des spécifiés du territoire dans un objectif de solidarité intercommunale.

Orientations

ARMATURE URBAINE

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…) ;
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 ;
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 ;
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 ;
5. Maintenir une vie de village dans chaque commune issue du maillage rural : disposant, seules ou en regroupement de communes voisines, d'une offre de services courants, de commerces et d'équipements qui permettent 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.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

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.
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 ;
8. Encadrer réglementairement les possibilités de constructions, d'extensions ou de changements de destination des commerces et de l'artisanat en dehors des centralités;
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 efficients (transports en commun, accès aux services publics, gestion des réseaux…).

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 10. Conforter l'agglomération comme une terre d'accueil et d'opportunités

Contexte

Guingamp-Paimpol Agglomération dispose d'une économie diversifiée. L'industrie, l'emploi public, l'économie de biens et de service, et l'agriculture sont les secteurs qui offrent le plus d'emplois.

La prédominance de l'industrie liée notamment à l'agriculture, ayant contribué à l'émergence de grandes entreprises sur le territoire, motrice du développement économique de l'agglomération pendant de nombreuses années, est aujourd'hui soumise à une perte (relative) d'influence sur l'emploi local.

La présence importante de structures de petites et moyennes tailles, dont des entreprises tournées vers l'innovation et la transition énergétique, constitue un atout pour le territoire.

Orientations

ARMATURE ÉCONOMIQUE

1. Identifier et renforcer les zones d'activités majeures à vocation industrielle, pour offrir une meilleure accessibilité et lisibilité sur le territoire ;
2. Identifier et restructurer les zones intermédiaires et de proximité, présentant un intérêt pour les entreprises locales ;
3. Favoriser la reconversion, le cas échéant, des espaces à vocation économique ;
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 ;
5. Limiter le développement des zones d'activités en discontinuité d'une agglomération ou d'un village.

INNOVATION ÉCONOMIQUE

6. Mettre en place une stratégie économique accompagnant les évolutions démographiques constatées : vieillissement de la population (marché des seniors), économie circulaire, économie sociale et solidaire, etc. ;
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 …) ;
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.).

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Objectif 6. Promouvoir le développement des spécificités du territoire

Guingamp-Paimpol Agglomération bénéficie d'une diversité riche en termes d'activités économiques. Des activités (agriculture, maritime, tourisme) fortement liées au patrimoine naturel et la richesse de nos paysages.

Le développement de ces spécificités doit être pris en compte pour construire l'avenir de notre territoire. Il tient à l'agglomération de prévoir le maintien des activités en place et d'anticiper les futurs besoins de ces spécificités (modes d'occupations, nouvelles consommations …).

De plus, si le patrimoine naturel costarmoricain permet la mise en place de ces activités, il convient qu'elles soient également les garantes du maintien de ce paysage en répondant à des obligations d'entretien et de préservation plus forte.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 11. Encourager un système agricole de qualité, respectueux de l'environnement et des consommateurs

Contexte

Face aux nombreuses mutations que connait le monde agricole (vieillissement des professionnels, pression foncière, baisse d'attractivité, nouveaux modes de consommation et de production …) et l'importance en termes d'emploi sur le territoire, l'agglomération doit s'orienter vers un système attractif, qualitatif et garant des paysages.

Orientations

STRATÉGIE FONCIÈRE

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 ;
2. Permettre la modernisation et la mise aux normes des exploitations, notamment pour garantir leur maintien et faciliter leur reprise.

PRODUCTION

3. Encourager la diversification et l'innovation des exploitations agricoles ;
4. Affirmer l'intégration environnementale et paysagère qualitative des bâtiments de production et de stockage (serre, méthanisation, cogénération …) ;
5. Permettre l'évolution des friches agricoles, sous réserve de la compatibilité du futur projet avec le milieu environnant ;
6. Conditionner l'implantation des bâtiments de production à la capacité d'alimentation et desserte par le réseau d'eau potable ;
7. Faciliter la mise en place de dispositifs de méthanisation pour favoriser la transition vers une agriculture plus neutre en carbone.

HABITAT

8. Encadrer l'installation des exploitants agricoles à proximité de leurs exploitations, afin de garantir la sécurité et le bon fonctionnement de l'activité.

ACTIVITÉ ANNEXE

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 ;
10. Contrôler la possibilité de changement de destination des anciennes exploitations pour l'installation d'activité commerciale et artisanale.

PROMOTION

11. Soutenir l'implantation et l'extension des activités liées au monde agricole qui favorisent la promotion et la découverte du secteur.

SYLVICULTURE

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.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 12. Conforter la sphère maritime

Contexte

La façade littorale du territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération bénéficie d'une attractivité largement liée aux aménités paysagères et au cadre de vie du littoral. Secteur attractif tant sur le plan résidentiel que sur le plan économique, tout l'enjeu réside dans l'équilibre à trouver entre toutes ces composantes pour permettre à l'économie maritime d'être confortée.

Orientations

PRODUCTION

1. Conforter la sphère productive maritime en créant de nouveaux espaces et en veillant à ne pas porter atteinte aux écosystèmes littoraux et marins ;
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 ;
3. Adapter les espaces portuaires et les infrastructures nautiques au développement des activités maritimes.

STRATÉGIE FONCIÈRE

4. Identifier les espaces de production maritimes actuels et futurs et les préserver ;
5. Identifier des réserves foncières où prévoir des aménagements et des installations spécifiques ;
6. 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 ;
7. Garantir un accès à l'eau pour le bon fonctionnement des activités dépendantes.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 13. Développer une offre touristique harmonieuse

Contexte

On observe une forte attractivité de la Bretagne sur le plan touristique. Guingamp-Paimpol Agglomération bénéficie de nombreux atouts sur lesquels s'appuie son développement touristique : les paysages ruraux et littoraux, un patrimoine riche et singulier tant sur le plan culturel, paysager, qu'architectural.

L'activité touristique est présente de manière inégale sur le territoire et est essentiellement localisée sur le littoral. Le maillage des équipements à vocation touristique sur l'ensemble du territoire constitue un atout pour le développement du tourisme en zone rurale et littorale.

Orientations

ORIENTATION GÉNÉRALE

1. Développer l'offre touristique du territoire, en permettant l'implantation de nouvelles activités émergentes tout en prenant en compte les enjeux environnementaux ;
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 ».

HÉBERGEMENT

3. 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 ;
4. Permettre le développement de l'hébergement de plein air ou assimilé (camping, éco-hébergement) et l'accueil chez l'habitant (gîtes, chambres d'hôtes).

COMMERCE

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

MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ

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 ;
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.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 14. Soutenir l'innovation et le potentiel en matière d'économie

Contexte

L'innovation constitue un vecteur de croissance et de compétitivité pour les entreprises. Pour favoriser l'accueil d'entreprises innovantes, l'agglomération est confrontée à un enjeu d'accès aux nouvelles technologies et au développement des communications numériques sur l'ensemble du territoire.

Dans un objectif de pérennisation de l'emploi et d'accompagnement de l'évolution des modes de consommation, l'agglomération soutient l'innovation dans tous les domaines.

Le modèle industriel et agricole doit faire face à une évolution permanente induite par un changement de la demande des consommateurs. La politique d'aménagement vise à accompagner et anticiper ces changements.

Orientations

ORIENTATION GÉNÉRALE

1. Mettre en valeur les secteurs d'activités économiques clés du territoire, notamment l'agriculture, l'agroalimentaire, l'extraction de matière première, la conchyliculture et les énergies renouvelables.

INNOVATION

2. Permettre l'implantation et l'ancrage d'entreprises innovantes sur le territoire, afin d'insuffler une nouvelle dynamique et renforcer le rayonnement de l'agglomération ;
3. Soutenir les conceptions audacieuses en permettant l'installation d'équipements temporaires ou constructions ne nécessitant pas d'infrastructures lourdes. Les dérogations possibles ne doivent pas impacter l'environnement et entraver le bon fonctionnement du territoire ;
4. Développer des espaces d'accueils adaptés aux besoins et cycles de vie des entreprises.

FORMATION

5. Garantir et développer les infrastructures liées à l'enseignement supérieur et à la formation professionnelle, notamment les antennes universitaires (Université Catholique de l'Ouest, INSEAC, médecine …).

DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

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 …) ;
   - 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.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Objectif 7. Orienter l'agglomération vers un territoire de proximité

La prise en compte de l'ensemble des habitants dans l'aménagement du territoire est une volonté forte de l'agglomération. Le PLUi se veut être un document prônant l'égalité et la solidarité pour l'ensemble du territoire.

Il convient alors de mener la réflexion et les actions sur la proximité des services et équipements (santé, service public …), mais aussi sur une programmation de l'habitat cohérente avec les demandes actuelles et futures (vieillissement de la population, desserrement des ménages …).

La diversité des logements est un point essentiel pour confirmer cette solidarité. Tant dans la destination (logements sociaux, logements secondaires, accueil des publics spécifiques …) que dans la forme urbaine (T2, T3, petits collectifs …).

L'organisation des transports et des mobilités doit également se faire en parallèle afin de garantir le bon fonctionnement de cette nouvelle armature territoriale.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 15. Offrir des services équitables et de qualité à l'ensemble des habitants du territoire

Contexte

Le territoire des « courtes distances » visé par l'armature territoriale doit trouver une réalité opérationnelle dans le PLUi. La volonté de développement de l'agglomération doit se structurer autour d'un projet solidaire et équilibré, notamment au niveau de la répartition de l'offre de logements et des services à la population.

Orientations

LOGEMENT

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 ;
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 ;
3. Permettre le développement de chaque commune du territoire.

ÉQUIPEMENT

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

SERVICE DE SANTÉ

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.

MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ

7. Renforcer l'accessibilité du territoire envers les services, les bassins d'emplois et les équipements ;
8. Améliorer l'offre d'aires de covoiturage autour des carrefours stratégiques et portes d'entrée du territoire ;
9. Améliorer l'accessibilité au train, notamment par le maintien et le renforcement d'aires de stationnement réservées aux usagers.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 16. Garantir une offre de logements adaptée pour tous

Contexte

L'agglomération se doit d'accueillir, dans les meilleures conditions possibles, l'ensemble des citoyens. Pour cela, il est nécessaire de prévoir des typologies de logements variées et adaptées aux besoins de chacun, à tout âge. L'offre prédominante des grandes maisons individuelles sur l'ensemble du territoire doit être complétée par de nouvelles façons d'habiter, en anticipant les besoins futurs et les évolutions prévisibles liées au changement climatique.

Orientations

FORME URBAINE

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 ;
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 ;
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.

LOGEMENT SOCIAL

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 ;
5. Améliorer la qualité du parc social ancien pour proposer une offre durable de logements à la fois qualitative et à un coût maîtrisé ;
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.

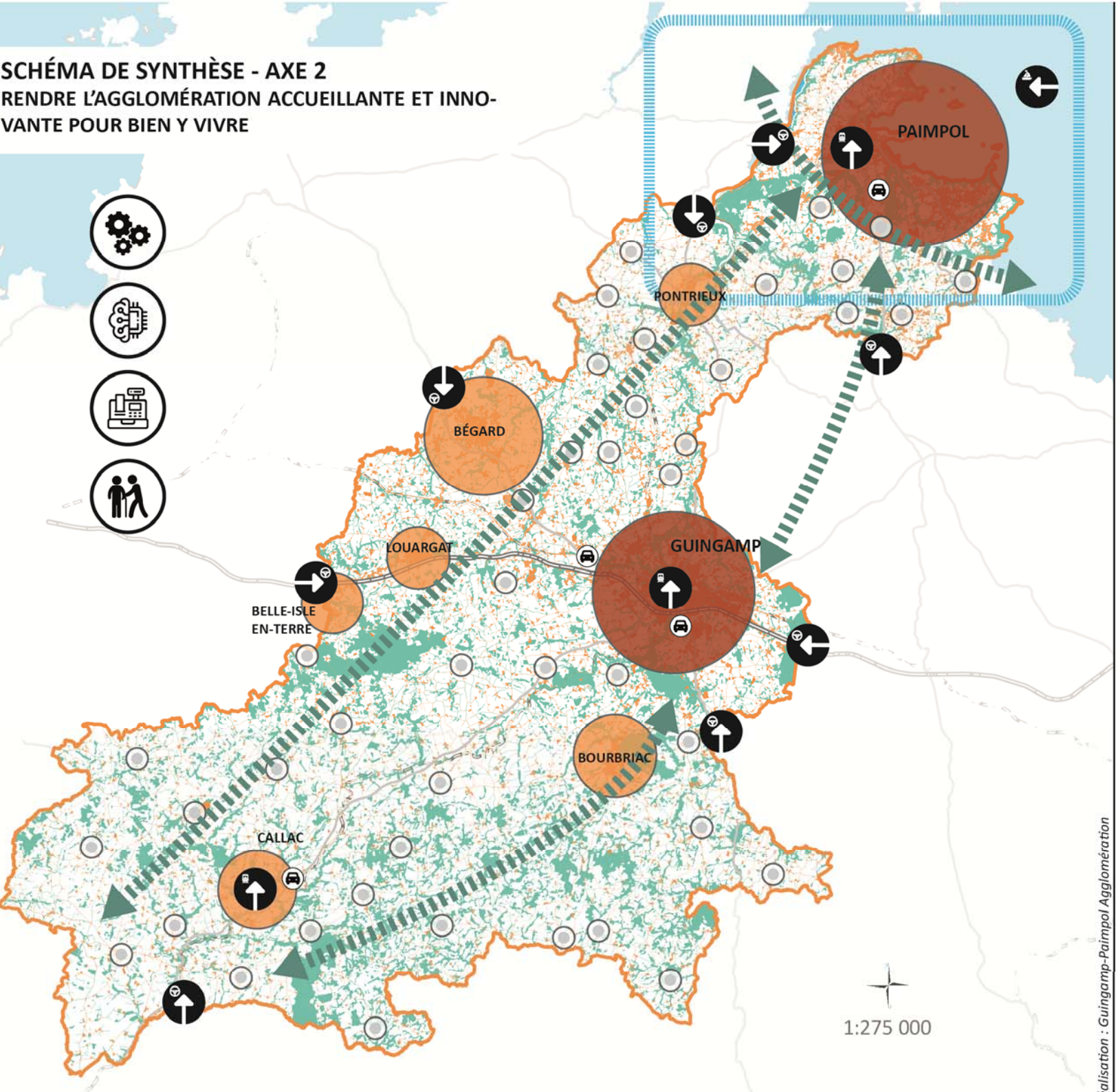
PUBLIC SPÉCIFIQUE

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, …) ;
8. Encadrer les nouveaux types d'habitats sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage architectural et naturel.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

SCHÉMA DE SYNTHÈSE - AXE 2

RENDRE L'AGGLOMÉRATION ACCUEILLANTE ET INNOVANTE POUR BIEN Y VIVRE



Objectif 4 - Affirmer le positionnement de l'Agglomération dans le paysage breton

9 - Renforcer l'attractivité et l'accessibilité du territoire

Renforcer les portes d'entrées (ferroviaires, maritime, routière).

10 - Organiser l'Agglomération autour de centralités fortes

Affirmer le rôle des pôles urbains

Soutenir les pôles relais

Maintenir une vie de village dans chaque commune issue du maillage rural

11 - Conforter l'Agglomération comme une terre d'accueil et d'opportunités

Mettre en place une stratégie économique accompagnant les évolutions démographiques constatées

Objectif 5 - Promouvoir le développement des spécificités du territoire

12 - Encourager un système agricole de qualité, respectueux de l'environnement et des consommateurs

Limiter les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles, en modérant la consommation d'espace

13 - Conforter la sphère maritime

Permettre et pérenniser les installations et extensions des activités maritimes et aquatiques

14 - Développer une offre touristique harmonieuse

Densifier le maillage des itinéraires touristiques existants

15 - Soutenir l'innovation et le potentiel en matière d'économie

Développer des espaces d'accueils adaptés aux besoins et cycles des entreprises

Objectif 6 - Orienter l'Agglomération vers un territoire de proximité

16 - Offrir des services équitables et de qualité à l'ensemble des habitants du territoire

Maintenir et adapter l'offre de services publics existante sur l'ensemble du territoire

Améliorer l'offre de covoiturage autour des carrefours stratégiques

17 - Garantir une offre de logements adaptée pour tous

Faciliter la mixité sociale et intergénérationnelle ainsi que les parcours résidentiels

Réalisation : Guingamp-Paimpol Agglomération

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Guingamp-Paimpol Agglomération

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLANIFIER UN AMÉNAGEMENT COHÉRENT, SOLIDAIRE ET AUDACIEUX

DE L'ARMOR À L'ARGOAT

Guingamp Paimpol AGGLOMÉRATION

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Objectif 8. Provoquer la redynamisation des centres-bourgs et centres-villes

Les principes et orientations exposées précédemment doivent trouver des orientations plus opérationnelles à l'échelle communale et notamment au niveau des cœurs de ville. La redynamisation des centres doit alors passer par une reconquête de ces objets. Une reconquête intégrant pleinement les notions de densification et de renouvellement urbain.

Cependant, cette volonté de renouvellement urbain et de densification doit être maîtrisée et prendre en compte la spécificité du territoire et de chaque commune.

Il convient de s'appuyer sur les forces multiples du territoire (patrimoine bâti, patrimoine naturel …) afin d'améliorer l'aménagement des espaces publics, des centralités, des espaces économiques, l'offre de services et de mobilités.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 17. Reconquérir les cœurs de villes

Contexte

Les centres-bourgs et centres-villes sont aujourd'hui de plus en plus fragilisés et menacés. Plusieurs actions doivent alors permettre de reconquérir ces espaces d'échanges (commerces, circulations …) et de vie (services, équipements …).

Limiter le retrait des habitants vers les zones périphériques, garantir l'accès aux aménités urbaines des populations les moins mobiles et proposer une offre de déplacement plus importante sont les enjeux nos communes et de notre territoire.

Orientations

ORIENTATION GÉNÉRALE

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 ;
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 ;
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 :
   - 12 logements/hectare, pour les communes issues du maillage rural ;
   - 20 logements/hectare, pour les pôles relais ;
   - 25 logements/hectare, pour les pôles urbains et centralités.
4. Poursuivre les actions engagées en matière de renouvellement urbain, et de revitalisation des centres.

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

5. S'appuyer sur l'ensemble des gisements fonciers identifiés dans les agglomérations, villages et espaces déjà urbanisés, notamment aux abords des polarités ;
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 ;
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.

VOLET OPÉRATIONNEL

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 ;
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 ;
10. Réinvestir le cadre bâti à travers une intervention forte sur les logements vacants et la requalification des quartiers anciens.

SERVICE ET ÉQUIPEMENT

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 ...) ;
12. Favoriser l'implantation des équipements culturels, sportifs, associatifs dans les centralités, afin d'y préserver l'attractivité.

VOLET ÉCONOMIQUE

13. Imposer à l'ensemble des nouvelles implantations de moins de 300m² à s'installer au sein des centralités ;
14. Limiter les changements de destination de commerce en habitat en mobilisant les outils réglementaires adaptés ;

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

15. Développer des projets mixtes et innovants mêlant habitat, commerces, services et artisanat dans un objectif de renforcement des mixités, urbaines, sociales et générationnelles ;
16. Prévoir les conditions nécessaires à l'installation et au maintien du développement du commerce et de l'artisanat.

MOBILITÉ ET DÉPLACEMENT

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 ;
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, …) ;
19. Mobiliser de manière prioritaire les potentiels fonciers situés aux abords des gares et haltes ferroviaires et notamment aux abords de la gare de Guingamp ;
20. Favoriser le développement des modes déplacements doux, notamment en améliorant les cheminements et l'offre de stationnement pour les vélos.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 18. Améliorer le traitement paysager des espaces publics et privés

Contexte

Les espaces verts et la qualité des paysages urbains concourent à améliorer l'image des communes et à les rendre attractives. Afin d'offrir un cadre de vie agréable et attractif, la densification, requalification et diversification des services et équipements des centralités urbaines doivent s'accompagner d'un traitement paysager des espaces publics et privés.

Il s'agit notamment de mettre en valeur de la multifonctionnalité des espaces de nature en milieu urbain par une réflexion transversale et intégrée des enjeux (aménités, fonctions paysagères et de loisirs, fonctions écologiques ...).

Orientations

PATRIMOINE ET IDENTITÉ

1. S'appuyer sur les éléments identitaires forts des centralités pour renforcer l'identité du territoire ;
2. Veiller à la bonne insertion et la qualité architecturale des projets publics ou privés dans le tissu existant ;
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.

ESPACE PUBLIC

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, ...) ;
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.

NATURE EN VILLE

6. Prendre en compte et préserver les éléments naturels (cours d'eau, boisements, landes, ...) à proximité des espaces urbanisés ;
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 ;
8. Favoriser la récupération des eaux pluviales et leur réutilisation, notamment sur les grandes surfaces à vocation commerciale, de service ou d'équipement.

ESPACE ÉCONOMIQUE

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 ...).

DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

10. Limiter les impacts paysagers et environnementaux des infrastructures liées au développement des communications numériques sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Objectif 9. Renforcer l'attractivité des territoires composant l'agglomération

Comprendre les tendances et maîtriser l'évolution de l'occupation des sols constituent des enjeux clés pour la durabilité du développement territorial. Les espaces naturels et agricoles de Guingamp-Paimpol Agglomération, non urbanisés ou artificialisés, représentent des ressources indispensables à l'équilibre écosystémique du territoire. Le PLUi souhaite s'appuyer sur cet équilibre pour construire un territoire vertueux et attractif.

Structurer le développement des communes en prenant en compte les enjeux de préservation de ces espaces permet de favoriser le maintien, voire le renforcement des continuités écologiques, entre la campagne et les centres-villes, centres-bourgs.

Pour cela, le projet de développement facilite le maintien et la formation de centres-villes, centres-bourgs compacts. L'aménagement des communes se traduit par la préservation de la qualité des paysages, la préservation des points de vue remarquable, le développement d'une urbanisation non compacte permettant d'éviter l'urbanisation linéaire le long des axes, l'aménagement qualitatif des entrées de ville existantes et à venir et une attention particulière au traitement des zones de transition entre les différents espaces, aux morphologies propres.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 19. Améliorer l'aménagement des entrées de ville

Contexte

Le développement et l'étalement urbain ont pour effet la consommation d'espaces naturels et agricoles au profit d'une artificialisation et une urbanisation toujours plus loin des cœurs urbains. Cet étalement, s'il n'est pas maîtrisé, n'est pas sans conséquence sur les paysages et notamment sur les entrées de ville.

Les entrées de ville, ou de bourgs sont les premières impressions que l'on peut se faire d'un territoire. L'aménagement des pénétrantes (axes majeurs) permet alors d'inviter, d'attirer et d'améliorer l'image du territoire et de la commune.

Orientations

ORIENTATION GÉNÉRALE

1. Traiter qualitativement les franges urbaines afin de contribuer à l'amélioration de la qualité paysagère globale de l'agglomération ;
2. Assurer une transition harmonieuse entre espaces ruraux et urbains ;
3. Favoriser le traitement paysager d'ensemble à proximité des pénétrantes principales (routes, voies ferrées, accès bateaux …).

VOLET OPÉRATIONNEL

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.

VOLET ÉCONOMIQUE

5. Garantir un traitement qualitatif des espaces à vocation économique situés en franges urbaines et en entrées de ville, entrées de bourgs.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 20. Renforcer les points de vue remarquables et caractéristiques

Contexte

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.

Orientations

PATRIMOINE NATUREL

1. Protéger et valoriser les vues sur les grands paysages, les espaces maritimes, les espaces naturels et agricoles ;
2. Maintenir les espaces de respirations paysagères dans les espaces urbanisés.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL

3. Mettre en valeur les monuments historiques et les autres éléments remarquables, vecteur d'attractivité et d'identité du territoire ;
4. Assurer un traitement qualitatif et respectueux du cadre historique dans les espaces de co-visibilité avec les sites et édifices patrimoniaux remarquables ;
5. Valoriser les vues sur les éléments emblématiques du bâti existant, afin de promouvoir le patrimoine local.

VOLET OPÉRATIONNEL

6. Porter une attention sur l'implantation et le gabarit des nouvelles constructions afin de ne pas entraver les fenêtres visuelles remarquables.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 21. Permettre des transitions fluides entre les différents modes d'occupation du sol

Contexte

Le tissu urbain est constitué de plusieurs typologies d'occupation du sol : centre-bourgs, faubourgs, quartiers résidentiels, zones périphériques, zones économiques, etc. La lecture de ses espaces doit faire l'objet d'un accompagnement et de « zones tampons » auprès du public afin de fluidifier celle-ci. La rupture nette par une voie de séparation, généralement un axe majeur, entre par exemple une zone économique et un quartier d'habitation est à éviter.

Un travail sur la transition consiste alors à se rapprocher morphologiquement et architecturalement du mode d'occupation avoisinant.

Orientations

HABITAT

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 ;
2. Porter attention sur l'insertion des formes urbaines dans le contexte environnant, en adaptant le gabarit des constructions, le rythme, l'orientation, etc.

ZONE ÉCONOMIQUE

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.

LOI LITTORAL

4. Limiter l'urbanisation linéaire du trait de côte et promouvoir le développement urbain des communes littorales perpendiculairement au trait de côte.

MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ

5. Favoriser la mise en place de liaisons douces entre les différentes modes d'occupation des sols.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Objectif 10. Garantir un mode d'habiter pérenne et vertueux

Le PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite apporter une réponse précise sur les moyens mobilisés pour reconquérir les enveloppes urbaines existantes. En ce sens, des objectifs ambitieux sont affichés pour la reconquête des logements vacants selon la nécessité de chaque commune.

Cette reconquête des logements vacants passe par une planification précise des lieux à mobiliser pour l'accueil de nouveaux habitants, notamment en lien avec la proximité des modes de transport et des équipements.

Ces remises sur le marché doivent également anticiper les futures demandes et s'inscrire dans une transition énergétique essentielle.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 22. Garantir un mode d'habiter pérenne et vertueux

Contexte

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 PLUi de définir les modalités d'intervention de l'agglomération quant à la mise en œuvre de ces objectifs. Ces modalités passent par la mise en œuvre d'actions ambitieuses dès la définition des objectifs du présent PADD et ont vocation à se traduire à l'échelle du bâti, de l'îlot, voire du quartier.

Orientations

HABITAT

1. Conditionner les extensions urbaines à la mise en œuvre, à l'échelle communale d'actions de résorption de la vacance ;
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 ;
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 :
   - Taux inférieur à 5% : Objectif de reconquête de 5% ;
   - Taux entre 5% et 7,5% : Objectif de reconquête de 10% ;
   - Taux entre 7,5% et 10% : Objectif de reconquête de 15% ;
   - Taux entre 10% et 12,5% : Objectif de reconquête de 16% ;
   - Taux entre 12,5% et 15% : Objectif de reconquête de 17% ;
   - Taux entre 15% et 17,5% : Objectif de reconquête de 18% ;
   - Taux entre 17,5% et 20% : Objectif de reconquête de 19% ;
   - Taux supérieur à 20% : Objectif de reconquête de 20%.
4. Mener une politique de renouvellement urbain, démolition/reconstruction, ambitieuse, constitutive d'un nouveau modèle de développement urbain ;
5. Permettre la remise sur le marché, sous conditions, des anciens bâtiments agricoles disposant d'un intérêt architectural et ayant perdu leur vocation initiale.

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

6. Favoriser la requalification des zones commerciales dégradées ou des friches commerciales par :
   - L'amélioration des locaux ;
   - La diversification des zones majoritairement spécialisées ;
   - L'amélioration des connexions aux tissus bâtis avoisinants ;
   - La végétalisation des espaces libres.

TRANISTION ÉNERGÉTIQUE

7. Viser l'excellence environnementale dans l'accompagnement des projets de requalification de logements, tout comme dans les opérations neuves ;
8. Lutter contre la précarité énergétique par la rénovation thermique des logements, dans le respect de la qualité patrimoniale des lieux.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 23. Soutenir le maintien des services et équipements de proximité

Contexte

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.

Orientations

ÉQUIPEMENT

1. Développer le niveau de service et d'équipement en fonction du développement démographique ;
2. Veiller au maintien d'un maillage d'équipements de proximité sur tout le territoire.

ZONE ÉCONOMIQUE

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 ;
4. Limiter fortement le développement commercial périphérique par le seul développement des zones périphériques de Saint-Loup (Pabu) et de Kerpuns-Malabry (Paimpol).

POLARITÉ

5. Concevoir les futures opérations d'aménagement selon un lien étroit entre urbanisme et transports ;
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…).

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Orientation 24. Anticiper les futurs modes d'habitation

Contexte

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.

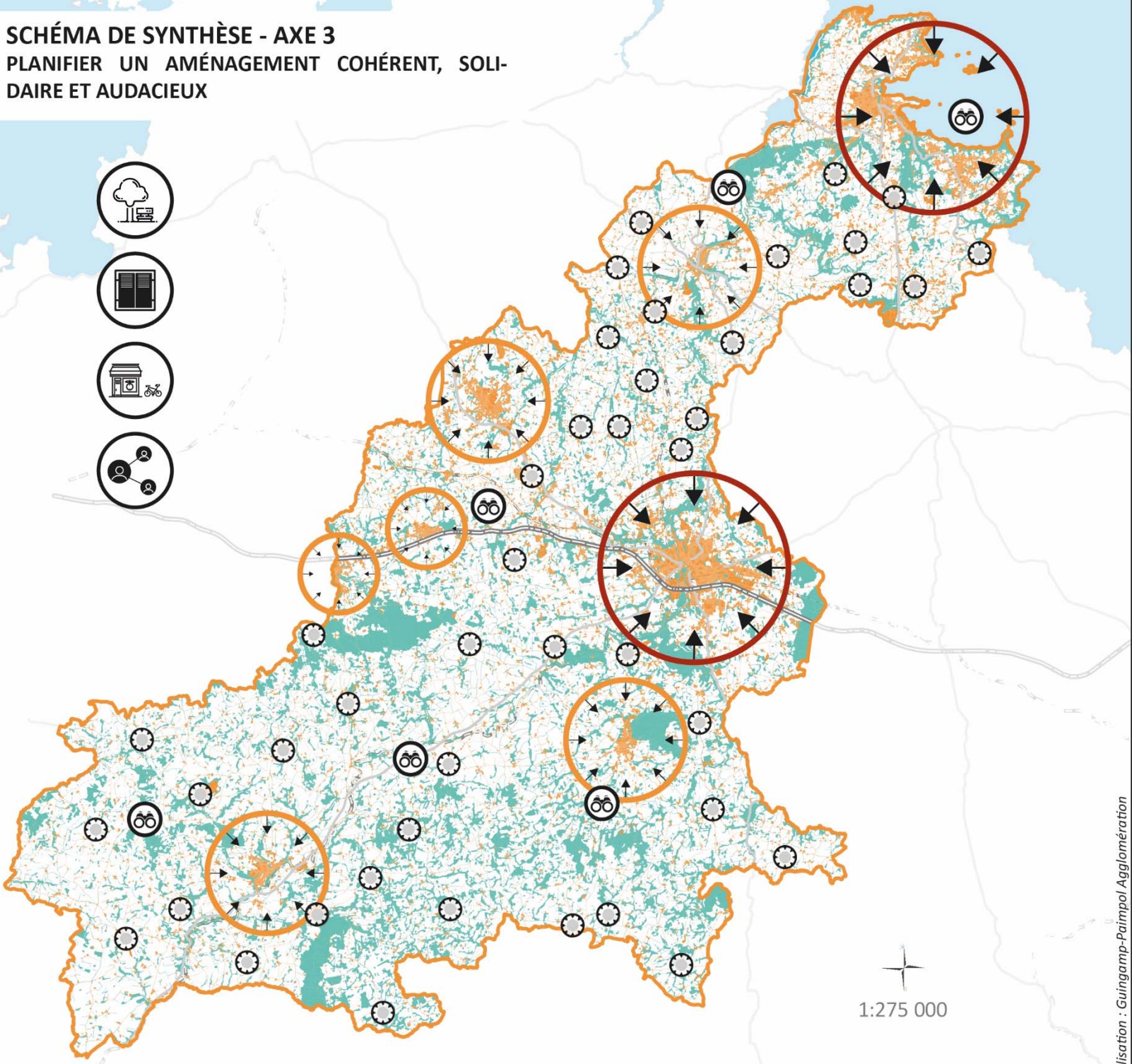
Orientations

VOLET OPÉRATIONNEL

1. Accompagner les projets d'habitat solidaire, partagé ou intergénérationnel ;
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 …) ;
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) ;
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 …).

SCHÉMA DE SYNTHÈSE - AXE 3

PLANIFIER UN AMÉNAGEMENT COHÉRENT, SOLIDAIRE ET AUDACIEUX



1:275 000

Réalisation : Guingamp-Paimpol Agglomération

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Objectif 7 - Provoquer la redynamisation des centres-bourgs et centres-villes

18 - Revitaliser les cœurs de villes

Atteindre [illegible] logements / hectare (densité brute) à l'échelle de l'Agglomération :

- 12 logements/hectare, pour les communes issues du maillage rural ;
- 20 logements/hectare, pour les pôles relais ;
- 25 logements/hectare, pour les pôles urbains et centralités.

19 - Améliorer le traitement paysager des espaces publics et privés

Favoriser le traitement paysager des espaces publics et privés, pour l'ensemble des usages et vocations.

Objectif 8 - Renforcer l'attractivité des territoires composant l'Agglomération

20 - Améliorer l'aménagement des entrées de villes

Assurer une transition harmonieuse entre espaces ruraux et urbains, par une amélioration paysagère des entrées de villes.

21 - Renforcer les points de vue remarquables et caractéristiques

Protéger et valoriser les vues sur les grands paysages, les espaces maritimes, les espaces naturels et agricoles.

22 - Permettre des transitions fluides entre les différents modes d'occupation du sol

Concevoir de manière qualitative des espaces de transition entre les différents modes d'occupation du sol (rural/urbain, économique/habitat ...).

Objectif 9 - Garantir un mode d'habitat pérenne et vertueux

23 - Mobiliser le parc existant et les friches

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

24 - Soutenir le maintien des services et équipements de proximité

Favoriser les implantations commerciales au sein de périmètres de centralités, à proximité des habitations existantes et futures.

25 - Anticiper les futurs modes d'habitation

Accompagner les projets d'habitat solidaire, partagé ou intergénérationnel.

Envoyé en préfecture le 09/02/2023
Reçu en préfecture le 09/02/2023
Affiché le
ID : 022-200067981-20230209-2023PLUI_2-AU

Table des illustrations - Carte

Carte 1 : Schéma de synthèse - Axe 1 : L'excellence environnementale, un atout majeur de valorisation et d'amélioration du cadre de vie 17
Carte 2 : Schéma de synthèse - Axe 2 : rendre l'agglomération accueillante et innovante pour bien y vivre 31
Carte 3 : Schéma de synthèse - Axe 3 : Planifier un aménagement cohérent, solidaire et audacieux 45