

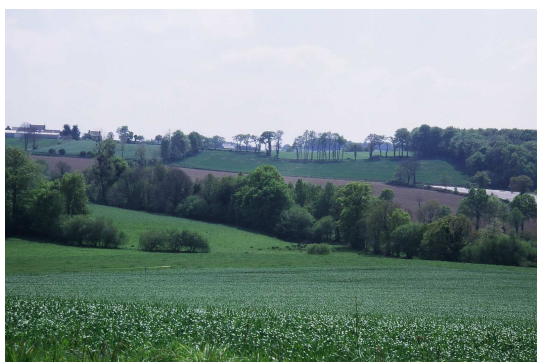


Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp - SCOT

Le Document d'Orientations
Générales (D.O.G.)



Arrêt : 11 juin 2007
Document approuvé par le
comité syndical du SCOT
le 11 juin 2007

Syndicat Intercommunautaire du SCOT -
Siège du Pays de Guingamp -
11 rue de la Trinité - 22200 GUINGAMP
☎ 02.96.40.05.05. – 📠 02.96.40.05.06 –
✉ contact@paysdeguingamp.com

Sommaire

du Document d'Orientations Générales

INTRODUCTION.....	Page 23
Qu'est ce que le Document d'Orientations Générales (DOG)?	Page 23
I : LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'URBANISME.....	Page 25
1. Organiser et maîtriser la consommation foncière par une nouvelle approche de l'urbanisation	Page 25
1.1- Gestion de l'occupation de l'espace et de l'offre foncière	Page 25
1.2- Maîtriser la consommation foncière par une nouvelle approche de l'urbanisation	Page 25
2. Corriger et limiter l'impact environnemental et paysager des infrastructures économiques et des zones nouvellement urbanisées, des aménagements d'entrées de villes et de bourgs	Page 27
2.1-Corriger et limiter l'impact environnemental et paysager des infrastructures économiques	Page 27
2.2-Développer la prise en compte du paysage dans les zones nouvellement urbanisées, les aménagements d'entrées de villes et de bourg	Page 27
2.3- Développer l'éolien dans le cadre du ZDE (Zone de Développement de l'Eolien) à l'échelle communautaire	Page 27
3. Favoriser un développement équilibré et durable du tissu économique	Page 27
3.1-Développer et rationaliser le réseau des infrastructures d'accueil d'entreprises	Page 27
3.2- Développer le port de commerce et de plaisance de Pontrieux	Page 28
3.3- Développer une activité agricole plurielle	Page 28
3.4- Maillage du pays par un réseau de pôles urbains, pôles relais et centres ruraux	Page 28
3.5- Développer la fonction touristique du Pays	Page 29
3.6- Développer des équipements structurants et des services à la population	Page 29
3.7- Prendre en compte les besoins spécifiques des jeunes	Page 30
II : LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE LOGEMENT.....	Page 31
4. Intervenir pour remédier au déficit démographique de certains EPCI et répondre aux besoins de la population en matière de logements	Page 31
4.1- Diversifier le parc de logements et développer la mixité de l'habitat	Page 31
4.2- Développer et mieux répartir l'offre sociale de logements	Page 32
4.3- Répondre aux besoins de populations spécifiques	Page 33

III : LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS DES PERSONNES	Page 34
5. Améliorer le déplacement des personnes, et encourager la complémentarité entre les modes de transports	Page 34
5.1- Le transport des personnes	Page 34
5.2- Favoriser les transports doux	Page 35
5.3- Prendre en compte l'accessibilité aux transports doux	Page 35
5.4- La prise en compte des déplacements et du stationnement dans les projets d'urbanisme	Page 35
IV : LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.....	Page 36
6. Protéger et valoriser le cadre environnemental et le patrimoine architectural	Page 36
7. Optimiser la gestion des ressources naturelles	Page 37
7.1- Poursuivre la gestion des carrières	Page 37
7.2- Poursuivre la protection de la ressource en eau potable	Page 38
7.3- L'assainissement	Page 38
7.4- Les déchets	Page 38
8. Lutter contre les risques et les nuisances	Page 38
9. Promouvoir les énergies renouvelables et l'habitat durable	Page 39
9.1- Favoriser les économies d'énergie et de ressource en eau	Page 39
9.2- Développer l'utilisation des énergies renouvelables	Page 40
9.3- Encourager à l'utilisation de matériaux sains et écologiques	Page 40

Le Schéma de Cohérence Territoriale, dans le respect de l'article R 122-1 du code de l'urbanisme, comprend, après un rapport de présentation, un document d'orientations générales assorti de documents graphiques.

Les dispositions du Document d'Orientations Générales et les documents graphiques du SCOT constituent des prescriptions opposables, selon le dernier alinéa de l'article L 122.1 : « Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), les cartes communales, les Plans de sauvegarde et de mise en valeur, les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), les Schémas de Développement Commercial (SDC), les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat, ainsi que les projets soumis à une autorisation d'urbanisme commercial **doivent être compatibles avec les dispositions du SCOT**. Il en est de même pour les autorisations prévues par les articles 29 et 36-1 de la loi du 27 décembre 1973 d'orientations du commerce et de l'artisanat. »

Qu'est ce que le Document d'Orientations Générales ?

Le document d'orientations générales précise les orientations d'aménagement permettant de mettre en œuvre le projet défini dans le PADD. Ces orientations concernent les grands équilibres entre urbanisation et espaces naturels et agricoles, le logement, notamment social, les implantations commerciales, les déplacements et l'environnement.

Selon l'article R.122-3 du code de l'urbanisme, « le document d'orientations générales, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 précise :

- 1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés ;
- 2° Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation ;
- 3° Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers ;
- 4° Les objectifs relatifs, notamment :
 - à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux ;
 - à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs ;
 - à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques ;
 - à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville ;
 - à la prévention des risques ;

5° Les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs.

Il peut, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L.421-5.

Il peut, en outre, définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier en transport, nécessaires à la mise en œuvre du schéma.

Lorsque les documents graphiques délimitent des espaces ou sites à protéger en application du 2° ci-dessus, ils doivent permettre d'identifier les terrains inscrits dans ces limites.

A la différence du schéma directeur, le SCOT ne comporte pas de carte de destination générale des sols. Néanmoins, l'article R.122-3 précité permet au SCOT de délimiter, dans des documents graphiques, les espaces et sites naturels ou urbains à protéger. Cette délimitation n'est pas obligatoire ; ils peuvent être désignés et localisés dans le document d'orientations générales

Les documents graphiques auront à traduire les orientations et objectifs retenus dans le document d'orientations générales du SCOT, mais contrairement aux PLU, les représentations du document d'orientations sont symboliques et les localisations incitatives. Il appartient aux PLU et aux cartes communales qui sont la traduction réglementaire, d'effectuer la transcription parcellaire et zonale des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale.



- ⇒ **Le document présente les orientations du Schéma de cohérence territoriale du Pays de Guingamp telles qu'elles ont été débattues par le Comité Syndical les 13 février, 13 mars et 24 avril 2006, complétées par les travaux des commissions thématiques environnement, et développement économique & infrastructures.**
- ⇒ **Des cartes de synthèse sont jointes au document sur les thèmes suivants :**
 - **Les espaces naturels majeurs**
 - **Le logement et maillage du territoire**
 - **Les déplacements**
 - **Les infrastructures économiques**

I - LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'URBANISME

Extrait de l'article R.122-3 : alinéa(s) concerné(s)

Le document d'orientations générales, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, précise :

1° les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés

3° les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers

4° les objectifs relatifs notamment :

c) à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques

Il peut, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservies par les équipements mentionnés à l'article L.421-5.

1- Organiser et Maîtriser la consommation foncière par une nouvelle approche de l'urbanisation

1.1- Gestion de l'occupation de l'espace et de l'offre foncière

Anticiper et dimensionner les besoins fonciers des collectivités dans une logique de gestion partenariale et économe de l'espace :

- ▶ **En créant une instance de coordination et d'observation sur le foncier** mobilisant l'ensemble des acteurs fonciers (collectivités locales, chambres consulaires, propriétaires privés et publics, la Société Bretonne d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SBAFER), Etablissement Public Foncier Régional (EPFR),...).
- ▶ En favorisant la réalisation de plans d'aménagement foncier locaux à l'initiative des communes,
- ▶ En favorisant l'organisation et la structuration des exploitations agricoles, notamment par des échanges de parcelles.

L'objectif est également de faire connaître l'ensemble des outils fonciers mobilisables (droit de préemption, expropriation, Zone d'Aménagement Différé (ZAD), Zone d'aménagement Concerté (ZAC), EPFR, Zone Agricole Protégée (ZAP), etc....

1.2- Maîtriser la consommation foncière par une nouvelle approche de l'urbanisation

- ▶ **Privilégier le développement de l'urbanisation dans ou à proximité des secteurs déjà urbanisés** et encadrer le développement des lotissements et des quartiers en périphérie des bourgs.
- ▶ **Privilégier le classement des zones d'urbanisation futures en zonage strict AUS**, nécessitant un schéma d'aménagement ou des orientations d'aménagement et un modificatif avant ouverture à l'urbanisation, plutôt que le zonage AUr urbanisable immédiatement.
- ▶ **Privilégier l'urbanisation des « dents creuses »**,

- **Maîtriser les constructions neuves dans les zones agricoles et naturelles pour éviter le mitage** : permettre par le classement en zone NH, l'entretien et l'extension des maisons isolées et petits hameaux inclus dans la zone agricole ou naturelle.

- **Encadrer et mieux organiser le développement des lotissements et des quartiers périphériques des bourgs.**

Pour cela, il convient de mener des études préalables de développement de l'urbanisation notamment dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme. Il est préconisé d'avoir recours à une démarche de type Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), démarche d'accompagnement et d'aide à la décision pour les maîtres d'ouvrage, intégrant les principes du développement durable.

- **Prendre en compte les besoins d'organisation foncière des exploitations afin de disposer de structures adaptées et regroupées**

La réduction du nombre d'installation et le regroupement en société des exploitations conduisent à un certain éclatement des structures foncières des exploitations.

L'aménagement du territoire passe par l'adaptation des structures d'exploitation permettant ainsi :

- L'évolution des systèmes de production
- Une organisation du travail plus facile
- Des économies d'énergie, de mécanisation, de transport
- Une meilleure prise en compte de l'environnement
- Une maîtrise des déplacements routiers

Tout en intégrant le risque de déprise de certaines zones, la nécessité de reconstituer (lutte contre l'érosion, transfert de polluants) ou de modifier parfois le maillage bocager (paysage, modification du parcellaire).

Ces structures d'exploitation peuvent permettre aux agriculteurs de s'adapter au nouveau contexte, si toutefois elles sont suffisamment cohérentes (difficultés liées à « l'éclatement » des terres), pour être rentables économiquement, et gérables d'un point de vue de l'organisation du travail. La proximité du foncier permettra de développer des systèmes de production plus économe.

Pour toutes ces raisons, la réorganisation parcellaire apparaît comme un enjeu fort pour la durabilité des exploitations

- **Protéger les sièges d'exploitation agricole existants et pérennes, et les terres nécessaires au maintien de leur activité**

- **Au niveau du site de production** : la protection doit être assurée à la fois en veillant à ne pas créer ou conforter de zones urbaines dans le périmètre de co-visibilité de l'exploitation, et en ayant une gestion prudente du bâti existant notamment s'agissant des opérations de rénovation et changement de destination du bâti ancien.

- **Prendre en compte l'unité foncière nécessaire au maintien de l'activité.** Il conviendra notamment de préserver les parcelles accessibles aux animaux proches des sites d'exploitation.

2. -Corriger et limiter l'impact environnemental et paysager des infrastructures économiques, des zones nouvellement urbanisées, des aménagements d'entrées de villes et de bourgs :

2-1- Corriger et limiter l'impact environnemental et paysager des infrastructures économiques.

► Maîtriser le développement des espaces d'activités le long des axes routiers :

- privilégier les acquisitions foncières et les **aménagements «en profondeur»** au détriment des créations ou extensions «linéaires» en bordure immédiate de voie,
- appliquer avec soin la **loi BARNIER**, imposer la réalisation des mesures compensatoires définies dans le projet urbain et paysager.

► Appliquer les principes, préconisations et méthodes de conception et d'aménagement de **Bretagne Qualiparc à l'ensemble des infrastructures d'accueil d'entreprises (à annexer au SCOT comme élément constitutif du Document d'orientation).**

Requalifier prioritairement des **parties visibles des espaces d'activités le long de la RN12** et des principaux axes routiers : mettre en valeur les espaces d'activités et les entreprises par une « mise en scène » paysagère.

- Elaborer une charte paysagère sur le linéaire des axes routiers importants
- Réduire et limiter l'affichage publicitaire

2-2- Développer la prise en compte du paysage dans les zones nouvellement urbanisées, les aménagements d'entrées de villes et de bourgs

- Les communes dans le cadre de leur PLU peuvent fournir des **éléments simples de préconisation** concernant l'orientation, l'implantation, la volumétrie... des constructions. Une réflexion à ce sujet sera engagée à l'échelle du Pays avec le conseiller en maîtrise de l'énergie, l'agence 3E, l'ADEME et le CAUE.

2-3-Développer l'éolien dans le cadre de "zones de développement de l'éolien"définies à l'échelle des Communautés de Communes.

3- Favoriser un développement équilibré du tissu économique

3-1- Développer et rationaliser le réseau des infrastructures d'accueil d'entreprises :

► Il s'agit d'établir un schéma des infrastructures d'accueil d'entreprises et notamment des espaces d'activités :

- localisation des sites,
- hiérarchisation des zones d'activités en fonction de leur vocation et de leur importance (communales ou locales, intercommunales, d'intérêt départemental),
- identification précise des prévisions de création ou d'extension des espaces d'activités à court, moyen et long terme,...

Deux grands pôles préférentiels de développement économique seront privilégiés :

- un à l'est vers Châtaudren-Plouagat qui bénéficie de la proximité de l'agglomération de Saint-Brieuc et peut capter des entreprises,
- et un second au carrefour de la RN12 et de la RD767, à l'ouest de Guingamp, afin de rééquilibrer vers l'ouest et d'obtenir davantage de retombées pour le Pays.

Leur développement sera mis en œuvre dans le cadre d'une démarche concertée favorisant notamment la coopération intercommunautaire.

- ▶ Déterminer les modalités d'aménagement cohérentes des **infrastructures économiques et de transport** (complémentarité routes et fer,...).
- ▶ Prendre en compte les capacités épuratoires globales du territoire et mise en œuvre d'un **plan de modernisation et de développement des filières et équipements d'assainissement** (réseaux, stations, traitement des boues,...) afin d'accroître le potentiel de développement et d'accueil des entreprises dans le respect de l'environnement.

3.2- Développer le port de commerce et de plaisance de Pontrioux

3.3- Développer une activité agricole plurielle

Il s'agit de garantir des conditions de **bonne coexistence** entre l'agriculture et les autres fonctions du territoire (habitat, activités économiques, tourisme...).

Pour cela il convient de maintenir des **moyens de production et de diversification** de l'agriculture, malgré la baisse du nombre d'exploitations, et des surfaces agricoles.

Il s'agit d'adapter les exploitations aux filières :

- La filière laitière est une filière économique importante du Pays de Guingamp, ainsi que la filière avicole. L'agro alimentaire est un élément moteur en terme de valorisation des produits, de transformation, d'emploi...Le maintien des exploitations et leur organisation sont primordiaux au maintien de l'activité économique.
- Favoriser le développement de démarches répondant aux attentes de la société : développement de circuits courts. Ces projets peuvent concerner un certain nombre de producteurs. Développer l'accueil à la ferme et la vente directe.
- Promouvoir la qualification des exploitations qui permet à l'agriculteur de s'inscrire durablement dans une démarche qualité reconnue.

3.4- Maillage du pays par un réseau de pôles urbains, pôles relais et centres ruraux

L'objectif est de renforcer le maillage du pays par un réseau de pôle urbain principal (ville de Guingamp) et secondaires (bourgs centres) : qui puisse garantir l'équilibre de l'offre de services et d'équipements à vocation économique sur l'ensemble du territoire.

- ▶ Qualifier et diversifier le **pôle commercial de GUINGAMP** : consolidation du centre-ville, création d'un 4^{ème} pôle commercial périphérique pour élargir la zone de chalandise de l'agglomération, cœur du Pays de Guingamp et maintenir une offre commerciale diversifiée en respectant l'équilibre entre ce pôle central, les autres pôles urbains, les autres pôles relais ou ruraux.
- ▶ Créer des **pôles artisanaux et commerciaux spécialisés** (artisanat d'art, pratiques sportives,...).
- ▶ Développer une **offre immobilière publique ou privée adaptée** pour les entreprises artisanales et commerciales de proximité, services et professions de santé,... particulièrement dans les zones du pays jugées déficitaires (sud RN12 notamment).
- ▶ **Les pôles urbains** Guingamp, Bourbriac, Bégard, Belle-Isle en Terre, Châtaudren, Lanvollon, Plouha, Pontrieux sont à conforter, tant en habitat, emplois, équipements et services d'intérêt communautaire.
- ▶ **Les pôles relais** disposant d'un bon niveau d'équipements et de services, doivent être confortés et consolidés dans leur capacité à développer une offre de commerce et de services permettant à la population locale d'y trouver une réponse à leurs besoins courants. Des politiques de développement et de renouvellement urbain peuvent y contribuer: Louargat, Pédernec, Pommerit-le-Vicomte, Plouagat et Plélo.
- ▶ **Les centres ruraux** sont à conforter, en terme d'offre de services et d'équipements qui sont des centres d'appui potentiels pour le développement de l'urbanisation en milieu rural : Pont-Melvez, Boquého, Plouec-du-Trieux, Ploëzal, sur la D 9 (entre Guingamp et Lanvollon) Le Merzer et Goudelin et vers le littoral Pléguen, et Tressignaux.

Par ailleurs, une stratégie d'implantation différenciée des activités économiques sera recherchée : Affirmant que les activités artisanales, sauf si elles génèrent des nuisances pour le voisinage, ont leur place dans le tissu urbain et périurbain hors zones d'activités. Elles participent à la mixité des fonctions urbaines recherchée dans le SCOT.

3.5- Développer la fonction touristique du Pays de Guingamp :

Le Pays de Guingamp doit tirer parti de son attractivité pour capter les touristes sur son territoire. A cette fin, quatre pistes peuvent être exploitées conjointement :

- ▶ Structurer le réseau et mettre en synergie des **grands sites et équipements à vocation touristique** ou de loisirs (s'appuyer sur les « locomotives »).
- ▶ Développer et répartir de façon appropriée les **capacités d'hébergement touristiques** sur l'ensemble du territoire.
- ▶ Poursuivre et approfondir la démarche de protection et de valorisation du **patrimoine architectural**,
- ▶ Obtenir le **label « Pays d'Art et d'Histoire »**.

3.6- Développer des équipements structurants et des services à la population dans toutes ses composantes, de l'enfance au vieillissement

L'objectif prioritaire est de répondre aux besoins d'un Pays de 83 000 habitants à 15 ans.

Le deuxième objectif est de développer le niveau de l'offre culturelle, sportive et ludique, pour contribuer à l'attractivité du bassin de vie et accompagner les évolutions sociologiques.

Le choix de la localisation s'appuiera sur les critères suivants:

- ▶ la pertinence de l'équipement à l'échelle du SCOT,
- ▶ l'accessibilité, notamment les transports collectifs,
- ▶ l'insertion dans l'environnement (paysage, nuisances sonores, pollution de l'air et de l'eau, préservation du milieu agricole).

3.7- Prendre en compte les besoins spécifiques des jeunes :

L'objectif est de permettre aux jeunes de travailler et de vivre au Pays.

Trois stratégies sont privilégiées, il s'agit de :

- ▶ Développer l'offre de logements pour les jeunes : locatif temporaire, locatif social, accession sociale à la propriété
- ▶ Développer les équipements de loisirs, sportifs et culturels pour les jeunes avec un souci de diversification des offres
- ▶ Développer les services nécessaires pour accompagner l'installation de jeunes ménages sur le territoire, développer la capacité des espaces multi-accueils pour l'enfance en fonction de la demande

II - LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE LOGEMENT

Extrait de l'article R.122-3 : alinéa(s) concerné(s)

Le document d'orientations générales, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, précise :

4° les objectifs relatifs notamment :

a) à l'équilibre social de l'habitat et à la construction des logements sociaux

4- Intervenir pour remédier au déficit démographique de certains EPCI et répondre aux besoins de la population en matière de logements

Mettre en place une politique du logement volontariste :

- Inciter à l'élaboration de Programmes Locaux de l'Habitat pour définir et mettre en œuvre des politiques locales permettant de répondre aux demandes actuelles et futures.
- Mettre en place des observatoires de l'habitat à l'échelle des EPCI et du Pays.

*Il semble important de prévoir **des moyens mobilisables à l'échelle du pays pour le développement de l'habitat**, bénéficiant en premier lieu aux territoires les plus en difficulté. Ainsi, les financements publics du logement pourraient être octroyés selon une clé de répartition intégrant des données démographiques (« discrimination positive » envers les territoires perdant de la population).*

Les financements concernés pourraient être les aides à la pierre pour les logements publics –hors ANRU- (PLAI, PLUS, PLS, PALULOS...) et pour les logements privés (ANAH), ainsi que les crédits correspondant d'ingénierie.

4-1. Diversifier le parc de logements et développer la mixité de l'habitat

Rappel du PADD - Le territoire du Pays de Guingamp devra permettre, d'une part, d'assurer l'accueil de 11 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2020.

L'hypothèse de 11 000 habitants supplémentaires implique la construction de près de 3 800 logements d'ici 2020, soit un rythme de construction nette de 272 unités par an environ (à rapprocher de la production nette annuelle de 294 logements entre 1990 et 2005 sur le territoire du SCOT). 376 entre 2000 et 2005

Il devra permettre, d'autre part, d'assurer une meilleure mixité sociale et urbaine.

Diversifier les types d'habitat (individuel, semi collectif, collectif) ainsi que la typologie des logements produits (petits, moyens, grands) dans le parc locatif privé et public ainsi qu'en accession à la propriété.

- **Diversifier les formes d'habitat neuf** : proposer une alternative à la maison individuelle, modèle dominant, et au modèle « type » de lotissement : voirie surdimensionnée, densité d'une douzaine de maisons/ha, VRD, traitements paysagers minimaux...

Une **maison individuelle** isolée occupe entre 1 500 et 2 500 m² de terrain, soit une densité moyenne de 5 logements à l'hectare.

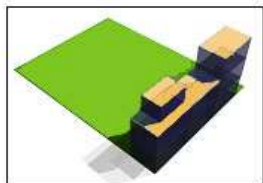
Une **maison au sein d'un lotissement** occupe une parcelle de 800 à 1 000 m² et possède une densité nette de 8 à 10 logements par hectare.

Le **petit collectif** correspond à une petite unité résidentielle avec une faible hauteur des bâtiments R+1 (7mètres de hauteur), R+2 (10 mètres de hauteur). La densité nette de ces constructions est de 70 logements par hectares.

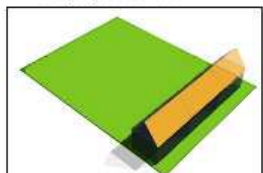
La **maison de ville ou en bande ou en semi-collectif** a une typologie qui permet de réduire la largeur de la parcelle, qui possède ainsi une superficie entre 200 et 300 m², avec une densité nette de 30 logements par hectare.



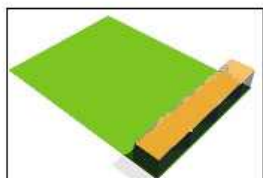
Coupe maison individuelle



Coupe petit collectif



Coupe maisons de ville



Coupe maisons en bande ou semi-collectif

⇒ Dans le cadre du développement durable et pour limiter la consommation d'espace, les collectivités chercheront à développer dans leurs projets d'urbanisme de nouvelles formes d'habitat : maisons de ville, petits collectifs ou maisons en bandes, ... qui permettent d'occuper une surface moindre tout en conservant un caractère agréable.

- **Développer dans le parc ancien** une offre de logements en accession à la propriété, en locatif –notamment conventionné– en réutilisant des logements vacants et/ou par des changements d'usage.
- **Lutter contre le mal-logement** : inconfort, indignité, insalubrité...
- **Inciter à l'adaptation des logements au handicap et à la mobilité réduite** dans la production neuve.

4-2. Développer et mieux répartir l'offre sociale de logements

L'article 55 de la loi SRU impose aux communes d'atteindre 20% de logements sociaux dans le parc total de résidences principales. Or cette obligation ne concerne que les communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération de 50 000 habitants. Aucune commune n'est concernée dans le Pays de Guingamp.

Rappel PADD :

La proportion de logements sociaux est de 17% en moyenne nationale et de 9,7 % sur le périmètre du Pays de Guingamp.

A elle seule la ville de Guingamp en possède 40% et concentre 50% du parc total de logements sociaux sur le Pays (et les deux tiers des logements HLM). Cette proportion est encore plus forte au sein de la communauté de communes de Guingamp où la ville centre concentre 89% du parc de logement social, les autres communes périphériques totalisent en revanche moins de 4% de logements sociaux.

Près de 70 à 75% de la population du Pays de Guingamp peut accéder à un logement social.

Il est souhaitable d'étendre et d'accroître le parc locatif social sur l'ensemble du Pays.

L'enjeu est de favoriser la mixité sociale pour cela il faut :

- **développer l'offre à vocation sociale en mettant en œuvre toute la palette existante** : public et privé ; très social, social et intermédiaire ; locatif, location-accession et accession sociale
- **Etendre et accroître le parc locatif social sur l'ensemble du Pays** et tendre au rééquilibrage de ce parc sur la communauté de communes de Guingamp. Ainsi, la mise en œuvre concrète de ce principe pourrait se concrétiser par le respect de proportions de production de logements sociaux par rapport à la production neuve totale :
 - respect des engagements contenus dans les Programmes Locaux de l'Habitat,
 - 15% à 20% dans les chefs-lieux de canton,
 - 10% à 15% dans les autres communes.

- **Intégrer le Projet de Renouveau Urbain de Guingamp.** Compte tenu de l'importance et du poids du parc social public de la ville de Guingamp, le projet de renouvellement urbain aura des répercussions à l'échelle du Pays. Il sera donc nécessaire d'en tenir compte notamment pour la répartition des aides à la pierre.

4-3. Répondre aux besoins de populations spécifiques

- **Adapter ou créer des logements pour la population vieillissante ou handicapée, en particulier dans les centres bourgs, réaliser** des structures intermédiaires de petite taille, réparties sur tout le territoire, en apportant les services nécessaires (maintien à domicile, transport, commerces de proximité...).

Des programmes spécifiques (PIG, OPAH, PLMD...) pourraient opportunément être engagés sur chaque EPCI car le vieillissement concerne tous les secteurs.

- **Prévoir la création de logements adaptés aux personnes désorientées ou en souffrance psychique.** Actuellement ces populations sont concentrées principalement sur les villes de Bégard et de Guingamp.
- **Apporter des réponses à l'accueil permanent et temporaire des gens du voyage** (habitat adapté, aire et terrain d'accueil, accompagnement social) sur le Pays, en privilégiant un meilleur équilibre géographique. Il s'agit de mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des gens du voyage :
 - création de 28 places d'accueil sur la CC de Guingamp (en cours) ;
 - proposition de lieu(x) pour les grands passages, à proximité de la RN 12 ;
 - repérage d'aires de petit passage sur les CC de Belle-Isle-en-Terre, Bégard et Pontrieux.

De plus, de l'habitat adapté pour les familles en voie de sédentarisation pourrait être produit à l'échelle du Pays pour éviter une concentration sur le seul secteur de Guingamp. Tous ces aménagements ne pourront pleinement jouer leur rôle que si un accompagnement social suffisant est mis en place.

III - LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS DES PERSONNES

Référence à l'article R.122-3 : alinéa(s) concerné(s)

Le document d'orientations générales, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, précise :

4° les objectifs relatifs, notamment :

b) à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs

5° les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs.

Il peut, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservies par les équipements mentionnés à l'article L.421-5.

Il peut, en outre, définir les grands projets d'équipement et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre du schéma.

Les infrastructures routières, les réseaux et les systèmes de transports collectifs mis en place sur un territoire jouent un rôle majeur dans la structuration urbaine du bassin d'emploi et des bassins d'habitat du Pays de Guingamp.

Les liaisons domicile-travail, domicile-loisirs articulent tous les déplacements quotidiens des habitants et usagers du Pays de Guingamp

5- Améliorer le déplacement des personnes et encourager la complémentarité entre les modes de transports :

Afin de limiter l'évasion périurbaine, et la croissance du trafic automobile générateur de nuisances, trois objectifs prioritaires en matière de déplacements sont fixés :

5.1- Le transport des personnes :

- ▶ Améliorer les liaisons internes dans le Pays, notamment entre les pôles urbains secondaires.
 - La communauté de communes de Bégard relève notamment le mauvais état de la route D15 entre Bégard et Louargat ;
 - La communauté de communes de Lanvollon-Plouha mentionne la route D7 entre Lanvollon et Châtaudren à améliorer et la déviation de Lanvollon à réaliser ;
 - La communauté de communes de Châtaudren-Plouagat demande l'inscription des aménagements routiers de sécurité et nécessaires (rond-point) réalisés sur la RD7 pour la desserte des zones d'activités (Kertédevant et Fournello) et l'embranchement de la RN 12
 - La communauté de communes de Guingamp souligne le nécessaire aménagement de l'échangeur de La Chesnaye pour des raisons de sécurité
- ▶ Accompagner la pratique du covoiturage par l'aménagement de parking, plusieurs sites sont repérés : au giratoire de Kernilien (sortie RN12 vers la D767), à l'échangeur de la Chesnaye côté sud, au carrefour de Fournello près de Plouagat-Châtaudren, au giratoire de la D6 à hauteur de Lanvollon, etc...
- ▶ Favoriser la mobilité en complément de l'initiative départementale « Tibus », prévoir un service de transport complémentaire souple à la demande qui garantisse l'accessibilité des zones les plus enclavées du territoire.

5.2- Favoriser les transports doux :

Quatre principes sont préconisés :

- ▶ Favoriser le maintien ou la création des cheminements piétonniers entre les zones d'habitat et les centres bourgs, et centre ville et dans les zones commerciales périphériques.
- ▶ Sécuriser les déplacements des cyclistes en agglomération et réfléchir à un schéma de référence des liaisons cyclables à l'échelle des communautés de communes pour une prise en compte par les maîtres d'ouvrage lors des projets d'aménagement.
- ▶ Travailler à la continuité des itinéraires de randonnée
- ▶ Développer le réseau des pistes cyclables, favoriser l'interconnexion des boucles et itinéraires, en complément du programme véloroutes et en s'appuyant sur les chemins ou anciennes voies ferrées existantes.

5.3- Prendre en compte l'accessibilité aux transports doux :

- ▶ Prendre en compte l'accessibilité lors de la création de chaque nouvel équipement ou de chaque nouveau service public.
- ▶ Favoriser la complémentarité des modes de transport pour permettre de se déplacer d'un point à un autre.

5-4. La prise en compte des déplacements et du stationnement dans les projets d'urbanisme

Dans leurs études préparatoires, les projets à dominante d'habitat, les zones d'activités, les équipements générateurs de flux, quelle que soit leur localisation, devront présenter et expliciter les conditions de desserte envisagées, et notamment :

- l'impact sur le trafic et les voies d'accès à créer,
- les besoins de stationnement (à usage résidentiel pour les quartiers d'habitat, à destination des clients, des fournisseurs et des salariés pour les entreprises),
- les conditions de livraison,
- les besoins de desserte par les transports collectifs et les besoins d'aménagement de voirie qui y seront liés.

Il appartiendra aux aménageurs et autres porteurs de projets, en association avec les collectivités concernées (communes, autorités organisatrices des transports collectifs, gestionnaires de zones d'activités) d'évaluer le besoin et de proposer les aménagements nécessaires.

IV - LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION ET D'ENVIRONNEMENT

Rappel du diagnostic :

Le Pays de Guingamp possède un **patrimoine naturel** assez **remarquable** avec la présence de plusieurs sites reconnus, de zones écologiques intéressantes, de sites riches en faune et flore, de nombreux massifs boisés et de nombreuses zones agricoles qui participent à la richesse des paysages.

Le Pays possède également un **patrimoine urbain, architectural et historique très riche et de qualité** avec la présence de corps de ferme, de châteaux, d'églises, de moulins, deux petites cités de caractère, classées en Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), un patrimoine classé, et bientôt un pays d'Art et D'Histoire.

Tous ces atouts naturels et paysagers, architecturaux et urbains sont importants à préserver et à mettre en valeur afin de rendre le territoire encore plus attractif pour les habitants et les visiteurs.

L'un des objectifs du SCOT est de préserver les grands équilibres entre les espaces urbains ou à urbaniser et les espaces naturels agricoles ou forestiers. Il convient d'être vigilant afin d'assurer un territoire cohérent et équilibré.

Référence à l'article R.122-3 : alinéa(s) concerné(s)

Le document d'orientations générales, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 précise :

2° les espaces et sites naturels ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation

3° les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers

4° les objectifs relatifs, notamment :

d) à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville

e) à la prévention des risques

6- Protéger et valoriser le cadre environnemental et le patrimoine architectural

Deux enjeux principaux sont développés :

- Préserver et mettre en valeur les sites et les espaces naturels majeurs du Pays identifiés :
 - les vallées des cours d'eau principaux (lits majeurs et coteaux), les fonds de vallées depuis le cours d'eau jusqu'au coteau : vallée du Trieux, vallée du Jaudy, vallée du Léguer, de la vallée du Perrier et de la vallée du Donant, vallée du Leff et vallée de l'Ic
 - les périmètres des captages AEP,
 - les espaces de biodiversité, et de structuration du paysage : bois et forêts (Bois Meur, Bois d'Avaugour, ...) ; colline et points culminants (Ménez Bré, Le Hoguené, Méné Kerespez)
 - les espaces naturels remarquables sur les communes littorales
- Maintenir les coupures d'urbanisation à l'échelle du Pays : il s'agit de la fonctionnalité des milieux : les corridors écologiques.

La réflexion sur le périmètre du SCOT permet de dépasser les limites communales, il convient d'isoler les habitats forts et de rechercher les liens physiques entre ces grandes masses (bois, vallées, bocage...).

- **Poursuivre la gestion pérenne du bocage** : Repérer et Identifier l'ensemble des haies et talus comme le permet la loi paysage, (articles L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme), implique une autorisation préalable en mairie si volonté d'araser, soumise à l'avis technique favorable du bassin versant. La fonction du talus ou de la haie sera explicitée: hydraulique, anti-érosif, paysager...
- **Préserver les zones humides sur l'ensemble du territoire, mettre en valeur leur rôle tampon** : Repérer et identifier les zones humides selon la méthodologie définie au niveau du département.

Les préconisations du ou des SAGE (s) s'imposeront au Schéma de Cohérence Territoriale.

La création d'une commission locale pour les zones humides, les talus et les haies, est proposée comme instance de concertation locale (élus, propriétaires fonciers, exploitants, comité de bassin versant,...), chargée d'examiner les demandes individuelles de travaux.

Une information spécifique pourra être organisée localement à destination des propriétaires et des exploitants.

7- Optimiser la gestion des ressources naturelles

7.1 Poursuivre la gestion des carrières :

L'activité d'extraction de granulats fait partie de l'économie locale. Le territoire couvert par le SCOT du Pays de Guingamp est concerné par plusieurs activités économiques de la filière :

Une vingtaine de sites de production de la filière carrières et matériaux de construction sont implantées sur le territoire :

- **granulats** (70 ha répartie sur les communes de Bégard, Goudelin, Plouëc-du-Trieux, Plouha, Saint-Adrien, Tréglamus, Trémeven et Tressignaux,)
- **bétons** : 2 entreprises implantée l'une à Bégard et l'autre à Ploumagoar.
- **production granitière** : 3 entreprises de type artisanal sur les communes de Bourbriac, Plouagat et Saint Gilles les Bois.
- **enrobés routiers** : deux centrales de fabrication d'enrobés routiers sont implantées sur les communes de Plouëc -du-Trieux et de Saint-Adrien.
- **Et plusieurs implantations d'installations de stockage de déchets inertes issus du BTP** (CET de classes III), en particulier sur les communes de Bégard, Bourbriac, Moustéru, Plouha, Trégonneau, Trémeven et Tressignaux, ces installations étant la plupart du temps adossées à des carrières ou concomitantes de leur exploitation (remblayage).

Globalement l'activité extractive concerne 150 emplois directs.

L'enjeu en matière de carrières est de poursuivre l'exploitation raisonnée des carrières dans le cadre du respect du Schéma Départemental des carrières

La procédure d'Installations classées, à laquelle sont soumises les carrières, exige une remise en état après exploitation.

7.2- Poursuivre la protection de la ressource en eau potable

- ▶ Poursuivre la mise en œuvre des Périmètres de Protection des Captages (PPC) et possibilité pour les communes d'utiliser leur droit de préemption
- ▶ Préconiser des aménagements types dans les zones peu urbanisées (trottoirs enherbés, noues etc...). Avoir une réflexion sur les types de revêtement de sol quand la collectivité réalise un aménagement.

7.3- L'assainissement

- ▶ **Rechercher une utilisation optimale des réseaux d'assainissement collectif ou semi collectif.**
- ▶ **Assurer une meilleure efficacité de l'assainissement individuel.**
L'assainissement non collectif (ANC) constitue une bonne alternative au « tout collectif », en évitant de trop concentrer les pollutions. Il faut pour cela que les installations soient bien calibrées (en fonction du nombre d'habitants, des capacités épuratoires du milieu récepteur, de la topographie, de la géomorphologie...), bien réalisées et régulièrement entretenues.

Il est assez fréquent que toutes ces conditions ne soient pas réunies et on estime que 15% à 25% des ANC sont sources de pollutions. Dans le cadre de la création des Services Publics d'Assainissement Non Collectifs (SPANC), un état des lieux doit être établi. Suite à ce travail, il est nécessaire que les maires interviennent pour faire cesser les atteintes au milieu engendrées par les ANC défectueux.
- ▶ Optimiser le fonctionnement des réseaux (soumis à des afflux d'eaux pluviales ou à une surcharge due à l'activité touristique en été)
- ▶ Développer les techniques de valorisation des boues

7.4- Les déchets

- ▶ Encourager la réduction de la production de déchets à la source.
- ▶ Prendre en compte les conclusions du Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et apporter ainsi une cohérence d'ensemble sur la totalité du territoire en matière d'équipement.
- ▶ Gérer des plateformes de proximité par Communauté de Communes (déchets verts et autres déchets) pour limiter les transports
- ▶ Envisager les besoins et la localisation de surfaces pour créer des centres d'enfouissement technique de classe 2 et 3
- ▶ Etudier la faisabilité de réhabiliter des délaissés de carrières en CET de classe 3.

8- Lutter contre les risques et les nuisances :

- ▶ **Prendre en compte le risque inondation dans les projets d'urbanisation :**
 - Mettre en œuvre des protections dans les secteurs urbanisés et habités inondables tels que mentionnés dans les Plans de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI), et notamment l'atlas des zones inondables.

- Mettre en place des schémas hydrauliques directeurs des eaux pluviales
Le risque d'inondations est à prendre en compte dans les projets d'urbanisation.

► **Le bruit**

- Etablir des cartes de bruit par CDC.
- Sur les communes exposées, mettre en place des mesures de protection contre le bruit.
- Intervenir sur la localisation des équipements, des établissements et des infrastructures générant des nuisances sonores

► **Prendre en compte les risques techniques et les sources de pollution**

Le risque d'érosion littorale et de mouvement de terrains est également à intégrer pour les 5 communes littorales ou estuariennes du Trieux, ainsi que la ville de Guingamp

Le bassin de vie est exposé à des risques techniques importants (12 établissements industriels concernés) L'accueil des installations classées doit faire l'objet d'une attention particulière.

► **Limitier le risque d'érosion en préservant les talus et le cas échéant en créant de nouveaux talus.**

9- Promouvoir les énergies renouvelables et l'habitat durable

9.1- Favoriser les économies d'énergie et de ressource en eau

- La réduction des dépenses énergétiques et de la consommation d'eau dans l'habitat peut passer par le respect d'un certain nombre de mesures ou incitations : consultation d'un point énergie (Agence 3 E, Ademe ou un thermicien)
 - respect de la réglementation thermique en vigueur dans les constructions neuves ;
 - prévoir la construction de logements collectifs (un logement collectif consomme en moyenne 2 fois moins d'énergie qu'une maison individuelle) ;
 - amélioration de l'isolation et de la ventilation dans le parc ancien (au moyen d'OPAH ou de PIG, par exemple) ;
 - incitation à la réalisation d'études thermiques ;
 - réflexion sur l'implantation des constructions nouvelles : façades vitrées au sud, utilisation de la topographie...
 - incitation à l'utilisation d'appareils faiblement consommateurs d'énergie : ampoules basse tension, appareillage électroménager à basse consommation...
 - information incitant à la modification de certains comportements « énergétivores » : ne pas laisser les appareils en veille, ne pas surchauffer les logements, entretenir sa chaudière...
 - incitation à l'utilisation de matériels économes en eau (chasses d'eau 3/6l, appareils électroménagers...), détection des fuites, information sur

les comportements à faire évoluer, utilisation des eaux pluviales pour les chasses d'eau, l'arrosage...

- Prendre en compte dans les règlements des documents d'urbanisme les caractéristiques liées à l'utilisation des énergies renouvelables et à la récupération des eaux de pluie
- dans la création de lotissement réfléchir à des aménagements collectifs avec une implication forte par la collectivité sans attendre la volonté individuelle, comme par exemple un réseau de chaleur à partir d'une chaudière au bois, la récupération des eaux de pluies avec citernes enterrées...

9.2- Développer l'utilisation des énergies renouvelables

- Promouvoir et inciter à l'utilisation des énergies renouvelables adaptées au contexte local, telles que bois, solaire, éolien, géothermie, biomasse, biocarburant...
- Engager au niveau des collectivités locales une réflexion sur la démarche Haute Qualité Environnementale dans les opérations de construction et d'aménagement.

Ceci nécessite une information des habitants ainsi que l'éventuelle adaptation des documents d'urbanisme (permettre l'éolien et le solaire). La filière bois énergie pourrait être un axe privilégié à condition que la filière soit structurée et intègre le bois d'origine agricole. Les collectivités locales pourraient être amenées à mettre en œuvre ces procédés écologiques et montrer ainsi concrètement l'intérêt de ces solutions jusque là peu employées.

9.3- Encourager à l'utilisation de matériaux sains et écologiques

- Produire un habitat sain : Encourager l'éco-construction, et les techniques de la haute qualité environnementale

L'un des univers les plus pollués fréquenté par les habitants est leur logement. Ce constat provient de différentes causes : ventilation insuffisante (présence d'allergènes, moisissures, radon...), utilisation de matériaux pouvant porter atteinte à la santé (composés organiques volatiles, plomb, amiante, fibres minérales artificielles...), etc. **Une information large sur ce sujet reste à faire ; elle pourrait être complétée par la promotion de la Haute Qualité Environnementale (HQE), démarche susceptible d'inciter les maîtres d'ouvrage à produire un habitat sain et durable.**