

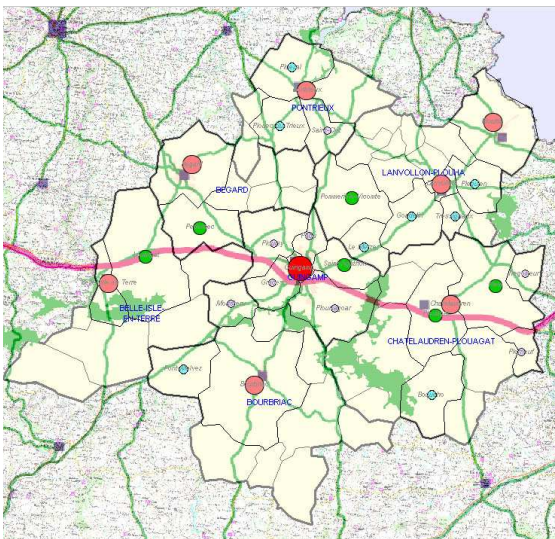


Syndicat Intercommunautaire du SCOT



## Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp - SCOT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable



**Arrêt : 3 juillet 2006**  
**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  
☎ 02.96.40.23.82. – 📠 02.96.40.05.06 –  
✉ [scot@paysdeguingamp.com](mailto:scot@paysdeguingamp.com)

## Sommaire

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>Page 2</b>
Qu'est ce que le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)?	Page 2
Les 3 axes et les 12 enjeux	Page 4
<b>AXE 1 : BATIR UN TERRITOIRE SOLIDAIRE ET EQUILIBRE.....</b>	<b>Page 5</b>
1. Organiser et maîtriser la consommation foncière par une approche différente des questions d'extension de l'urbanisme	Page 5
<i>Les chiffres de perspectives foncières : travail sur la densité</i>	Page 7
2. Favoriser un développement équilibré et durable du tissu économique	Page 8
3. Intervenir pour remédier au déficit démographique de certains EPCI et répondre aux besoins de la population en matière de services	Page 10
Diversifier le parc de logement et Développer la mixité de l'habitat	Page 11
<i>Quelle part de logements sociaux à produire d'ici 2020 ?</i>	Page 14
4. Améliorer le déplacement des personnes, et encourager la complémentarité entre les modes de transports	Page 14
<b>AXE 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU PAYS DE GUINGAMP.....</b>	<b>Page 15</b>
5. Développer et rationaliser le réseau des infrastructures d'accueil d'entreprises	Page 15
6. Corriger et limiter l'impact environnemental et paysager des infrastructures économiques et les zones nouvellement urbanisées, les aménagements d'entrées de villes et de bourgs	Page 16
7. Développer la fonction touristique du Pays	Page 16
8. Prendre en compte les besoins spécifiques des jeunes	Page 16
<b>AXE 3 : VALORISER LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>Page 17</b>
9. Protéger et valoriser le cadre environnemental et le patrimoine architectural	Page 17
10. Optimiser la gestion des ressources naturelles	Page 18
11. Lutter contre les risques et les nuisances	Page 19
12. Promouvoir les énergies renouvelables et l'habitat durable	Page 19

## Introduction

### Un projet politique débattu et partagé par tous

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fait suite au diagnostic et à l'état initial de l'environnement qui a préalablement permis de mettre en avant les forces et les faiblesses du territoire, et d'identifier les enjeux transversaux du territoire du Pays de Guingamp. Le diagnostic a fait l'objet d'une validation par le Comité Syndical par délibération du 17 octobre 2005.

### Qu'est ce que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ?

Le SCOT est le schéma de référence pour l'ensemble des documents d'urbanisme applicables sur le territoire du Pays de Guingamp : Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et cartes communales doivent compatibles avec le schéma.

Le SCOT repose sur une vision stratégique et prospective du territoire exprimée dans un plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

Le PADD est :

- **Un projet politique** visant à organiser dans l'intérêt de tous, les rapports entre une population et le territoire sur lequel elle vit, dans une dimension de développement durable
- **Un projet prospectif** visant à organiser dans le temps ces rapports territoriaux. Ce sont les élus et la population qui définissent un scénario de développement choisi par eux et non subi.
- **Un projet déclinable** à plusieurs échelles, selon les thématiques abordées et les politiques qui les concernent : programme local de l'habitat (PLH), schéma de développement commercial (SDC).

Le PADD précise les objectifs d'urbanisme des élus en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile. [Art. R 122-2.1 du code de l'urbanisme].

Trois objectifs majeurs et douze grands enjeux ont ainsi été identifiés par les élus du Pays de Guingamp à l'occasion de quatre séances du Comité Syndical du SCOT entre le mois de décembre 2005 et le mois d'avril 2006 :

- les éléments de prospective démographiques et de l'habitat ont été examinés le 12 décembre 2005.
- le débat sur les principaux choix de développement a eu lieu au cours des réunions du 13 février et 13 mars ainsi que le 24 avril 2006.

Pour mettre en œuvre le PADD, le SCOT fixe, dans le respect des 3 grands principes d'équilibre : la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale et le respect de l'environnement. (Articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme), les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers.

Ainsi il doit articuler une vision à long terme (10-15 ans) avec des actions à plus court terme. Il doit construire le projet dans une approche globale en tenant compte des préoccupations locales.

**Trois axes structurants ont été retenus pour le SCOT du Pays de Guingamp :**

- ⇒ **bâtir un territoire solidaire et équilibré,**
- ⇒ **renforcer l'attractivité du pays de Guingamp,**
- ⇒ **valoriser et protéger le cadre de vie et l'environnement.**

**Les 3 axes de développement se déclinent en 12 enjeux pour le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).**

### **AXE 1 : BATIR UN TERRITOIRE SOLIDAIRE ET EQUILIBRE**

1. Organiser et maîtriser la consommation foncière par une nouvelle approche de l'urbanisation
2. Favoriser un développement équilibré du tissu économique (agricole, commerces et artisanat, santé...)
3. Intervenir pour remédier au déficit démographique de certains EPCI et répondre aux besoins de la population en matière de logement
4. Améliorer le déplacement des personnes, et encourager la complémentarité entre les modes de transport

### **AXE 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU PAYS DE GUINGAMP**

5. Développer et rationaliser le réseau des infrastructures d'accueil d'entreprises
6. Corriger et limiter l'impact environnemental et paysager des infrastructures économiques et des zones nouvellement urbanisées, des aménagements d'entrée de ville et de bourg
7. Développer la fonction touristique du Pays de Guingamp
8. Prendre en compte les besoins spécifiques des jeunes

### **AXE 3 : VALORISER ET PROTEGER LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT**

9. Protéger et valoriser le cadre environnemental et le patrimoine architectural
10. Optimiser la gestion des ressources naturelles
11. Lutter contre les risques et les nuisances
12. Promouvoir les énergies renouvelables et l'habitat durable

## **AXE 1- BATIR UN TERRITOIRE SOLIDAIRE ET EQUILIBRE**

L'objectif du PADD du SCOT est d'organiser, d'orienter et de maîtriser le développement afin de rendre le territoire du Pays de Guingamp plus solidaire et plus attractif, tout en conservant un équilibre au sein du territoire.

Pour bâtir un territoire solidaire en structurant le développement, il faut :

- Organiser et maîtriser la consommation foncière par une nouvelle approche de l'urbanisation,
- Favoriser un développement équilibré du tissu économique,
- Intervenir pour remédier au déficit démographique de certains EPCI
- Développer la mixité de l'habitat, et diversifier le parc de logements
- Améliorer le déplacement des personnes et encourager la complémentarité entre les modes de transports.

### **1- Organiser et Maîtriser la consommation foncière par une approche différente des questions d'extension de l'urbanisme**

De nombreux territoires subissent les effets de l'étalement urbain et du mitage en milieu rural. Le développement de l'habitat entraîne désormais une consommation foncière très importante. En 6 ans (1999-2005) :

- Sur la CdC de Guingamp, 111 ha de terrains constructibles ont été consommés soit près de 16 ha/an
- Sur la CdC de Lanvollon-Plouha, 132 ha, soit près de 19 ha/an.

*Source Pact-Arim base fichiers SITADEL avec estimation de densité de logements selon les types (5 log/ha en individuel pur, 20 log/ha en individuel groupé, 70 log/ha en collectif ou résidence).*

**La croissance urbaine se développe avec une pression plus forte sur la frange Est du Territoire et le long des axes de la RN12 et de la D767.**

**Un parc de logements orienté vers l'accession individuelle** de façon quasi exclusive. 83 % de résidences principales, dont 68 % de propriétaires occupants.

Il est fort peu vraisemblable que ce phénomène puisse perdurer. En effet, pour des questions de renchérissement des coûts fonciers, du manque de disponibilité des terrains... le foncier deviendra une « denrée » de plus en plus rare.

Par ailleurs, une consommation foncière si forte n'est pas souhaitable. Elle peut nuire au maintien ou au développement des activités agricoles, déstabiliser la cohérence foncière des exploitations, ou mettre en péril certains espaces naturels qu'il conviendrait de sauvegarder...

De plus, en terme d'urbanisme, l'étalement urbain ainsi produit, entraîne une banalisation des paysages et génère des coûts de plus en plus importants notamment en matière d'extension des réseaux. L'étalement est également générateur de flux de circulation supplémentaire, l'éloignement des centres de vie (équipements publics, commerces, zones d'activité...) induisant un recours plus important aux déplacements motorisés.

Deux axes de travail sont proposés :

- intervenir le plus en amont possible afin d'anticiper et de dimensionner les besoins fonciers des collectivités dans une logique de gestion partenariale et économe de l'espace
- Maîtriser la consommation foncière par une approche de l'urbanisme

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

Cette approche vise à mobiliser 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 mettant en place **une instance de coordination et d'observation sur le foncier**. 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 Concertée (ZAC), EPFR, Zone Agricole Protégée (Z.A.P)...).

Le but est de favoriser la réalisation de plans d'aménagement foncier locaux à l'initiative des communes, mais également de favoriser l'organisation et la structuration des exploitations agricoles, notamment par des échanges de parcelles.

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

La priorité est accordée à la maîtrise de l'étalement urbain :

- **Privilégier le développement de l'urbanisme dans ou à proximité des secteurs déjà urbanisés** et encadrer le développement des lotissements et des quartiers en périphérie des bourgs
- **Privilégier l'urbanisation des « dents creuses », maîtriser les constructions neuves dans les zones agricoles et naturelles pour éviter le mitage,**
- **Donner la priorité au renouvellement urbain**, reconstruire la ville sur la ville, en limitant la consommation foncière nouvelle
- Produire de nouveaux logements en privilégiant la **réutilisation du bâti existant** inutilisé ou sous-utilisé. Dans un souci de développement durable, ce parc ancien constitue un gisement à exploiter car il ne génère pas de consommation foncière.
- **Privilégier des formes d'habitat denses**, en diversifiant les types d'habitat (individuel, semi-collectif, collectif), et les formes d'habitat neuf : proposer une alternative à la maison individuelle, modèle dominant, par la réalisation de maisons de ville, de petits collectifs qui permettent d'occuper moins de places en ville, mais aussi sous forme de maisons mitoyennes ou maison en bandes en milieu rural et péri-urbain.

**Les chiffres de prospective foncière : Travail sur la densité****Calculés par le Pact-Arim 22**

L'hypothèse de croissance démographique d'atteindre les 83 000 habitants à horizon 2020, avec un taux d'occupation moyen retenu par logement de 2,18 en 2020, permet d'envisager le nombre de logements à produire qui serait de 7 192 logements moins les constructions réalisées entre 1999 et 2004, soit 2138 logements, il resterait 5 054 logements à produire d'ici 2020. Comment traduire cette production en prospective foncière ?

**Les Bases de calcul retenues :**

- 1) 25% en moyenne de la production de logements se fait par réhabilitation du parc ancien
- 2) Ensuite on regarde la densité de construction : en tout collectif (70 logt/ha), en tout semi collectif (30 logt/ha) ou en tout individuel
- 3) En tout individuel selon 3 densités proposées : 5 logements/ha (correspond à des parcelles moyennes de 1500 m<sup>2</sup> déduction faite des VRD, soit des grandes parcelles plutôt en contexte rural), 8 logt/ha (environ 1000 m<sup>2</sup>, contexte semi urbain), ou 10 logt/ha (environ 800 m<sup>2</sup>, contexte urbain).
- 4) En mixant les formes urbaines : 17% de collectif, 20% de semi collectif, et 63% en individuel, avec les trois taux de densité pour l'individuel.

→ Le parc ancien à réhabiliter permettrait de produire 25,19% de l'offre soit environ 1273 logements d'ici 2020

Il resterait à construire 3781 logements d'ici 2020 sur le Pays de Guingamp

Scénario proposé	Densité de logement à l'hectare	Consommation foncière	Compte tenu d'un coefficient de libération de 2 pour le foncier : offre foncière à produire
En tout collectif	70 logt/ha	54 ,02 ha	108,04 ha
En tout semi collectif	30 logt/ha	126,05 ha	252,10 ha
En tout individuel rural	5 logt/ha	756,28 ha	1512,56 ha
En tout individuel semi urbain	8 logt/ha	472,67ha	945,34 ha
En tout individuel urbain	10 logt/ha	378,14 ha	756,28 ha
En mixte rural		510,67 ha	1021,34 ha
En mixte semi urbain		332,13 ha	664,26 ha
En mixte urbain		272,61 ha	545,22 ha

*Les densités de logement à l'hectare proposées sont issues des chiffres observés par la Direction Régionale de l'Équipement en 2004.*

➤ **On observe que selon le mode d'urbanisation la consommation foncière passe du simple au double. La mixité des formes d'habitat est essentielle.**



## 2- Favoriser un développement équilibré du tissu économique

Il s'agit d'assurer l'accueil d'activités au sein du Pays de Guingamp, dans un souci de rééquilibrage entre l'Ouest et l'Est qui connaît un développement plus important, et Nord-Sud avec des secteurs fragilisés aux extrêmes du territoire, mais également entre le monde rural et les agglomérations urbaines.

### 2.1- Maillage du pays par un réseau de pôles urbains

L'objectif est de renforcer le maillage du pays par un réseau de pôles urbains principaux (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.

*La ville centre est une commune de plus de 5 000 habitants disposant d'une offre de santé complète (médecin, pharmacie, infirmier, dentiste), d'un collège, d'un service postal et bancaire, et d'un niveau d'équipements élevés au sens de l'Insee. La ville de Guingamp accueille en 2005 un nombre de 7 724 habitants et cumule la présence de 59 équipements différents.*

*Les bourgs centres correspondent aux mêmes critères que la ville centre mais ont moins de 5 000 habitants :*

Communes	Nombre d'habitants (dernier chiffre Insee connu 1999-2004 ou 2005)	Présence d'équipements
Bourbriac	2 339	35
Belle-Isle-en-Terre	1 099	28
Bégard	4 428	46
Pontrieux	1 076	33
Plouha	4 425	45
Lanvollon	1 388	34
Châtelaudren	921	40

*Ils correspondent en fait aux chefs-lieux de canton du Pays, hormis Plouagat (2 275 h., 27 éq.).*

3 axes de travail ont été retenus:

- Qualifier et diversifier le **pôle commercial de GUINGAMP** : consolidation du centre-ville, création d'un 4<sup>ème</sup> pôle commercial périphérique pour élargir la zone de chalandise de l'agglomération, cœur du Pays de Guingamp.
- 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 portions du pays jugées déficitaires (sud RN12 notamment).

Par ailleurs, une stratégie d'implantation différenciée des activités économiques sera recherchée : affirmant que les activités artisanales, les micro entreprises 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 recherchées dans le SCOT.

## **2.2- Développer des équipements structurants et des services à la population**

L'objectif prioritaire est de répondre aux besoins d'un Pays de 83 000 habitants d'ici 15 ans à l'horizon de 2020.

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

Le positionnement s'appuiera sur les critères suivants :

- **la pertinence de l'équipement à l'échelle du SCOT,**
- **l'accessibilité**, notamment par les transports collectifs, lorsque les équipements sont générateurs de flux importants,
- **l'insertion dans l'environnement** (paysage, nuisances sonores, pollution de l'air et de l'eau, préservation du milieu agricole).

## **2.3- Développer une activité agricole plurielle**

**Le diagnostic a montré des exploitations agricoles** qui se structurent en société. Près de 2065 exploitations en 2000, représentant 6857 emplois. Une augmentation régulière des surfaces. Des exploitants relativement jeunes puisque 40% ont moins de 40 ans. Une orientation des exploitations tournée essentiellement vers la production laitière (65 % soit 923 exploitations) et la production avicole (253 exploitations).

Ces deux branches connaissent actuellement des difficultés parmi lesquelles il est possible de citer : baisse des prix, la réforme de la PAC avec la suppression des aides aux produits et la mise en place des DPU (droit à paiement unique), la conditionnalité, la mise aux normes environnementales, normes bien être animal....Il n'est pas inutile par ailleurs de rappeler les enjeux résultant des négociations OMC, voire les crises sanitaires restreignant l'accès aux marchés.

Le foncier pour ces différentes raisons est essentiel pour l'exploitant agricole car il est porteur de tous les fondements économiques de l'activité: aides PAC, mais également quotas laitiers, gestion des effluents...

Par ailleurs, le foncier est le support de nombreuses préoccupations environnementales dont la société est en attente (eau, paysage, ...)

L'activité agricole reste centrale dans l'activité économique du pays, elle tient également un rôle majeur dans l'entretien du territoire, mais aussi dans l'identité culturelle et sociale locale. Avec la mondialisation des marchés et l'ouverture des frontières, l'agriculture constitue une force dans la mesure où elle sera en capacité de répondre aux évolutions des besoins des marchés en terme de qualité et de compétitivité des prix. Dans ces conditions, elle contribuera au maintien d'emplois locaux.

⇒ 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 prévisible du nombre des exploitations et des surfaces agricoles.
- ⇒ Proposer une charte du nouvel arrivant aux personnes s'installant en zone rurale permettant de sensibiliser les personnes au contexte agricole dans lequel ils vont vivre.

*Une baisse du nombre d'exploitations de l'ordre de 8% sur la période 1988- 2000. Les exploitations agricoles évoluent et se structurent en société. Une augmentation régulière des surfaces : ainsi la SAU moyenne croît de près de 40% en 12 ans.*

### **3- Intervenir pour remédier au déficit démographique de certains EPCI et pour répondre aux besoins de la population en matière de services**

#### **3-1- Intervenir de façon volontariste en matière d'habitat, notamment dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat**

En effet, certaines communautés de communes font preuve d'un dynamisme assez remarquable notamment en matière démographique. **La croissance urbaine se développe avec une pression plus forte sur la frange Est du Territoire et le long des axes de la RN12 et de la D767, ainsi que sur la frange littorale.**

D'autres secteurs, plus éloignés des centres urbains ou du littoral, connaissent au contraire des difficultés pour maintenir leur population.

Pour favoriser un développement harmonieux du territoire, il convient que chaque EPCI puisse proposer des logements en quantité suffisante tant pour satisfaire les besoins de la population locale (pallier le desserrement des ménages, permettre la décohabitation...) que pour permettre l'installation d'une population nouvelle.

Afin de favoriser un rééquilibrage des tendances naturelles, il faut mettre en œuvre une solidarité intercommunautaire au sein du Pays pour que les EPCI connaissant un déficit démographique puissent disposer en priorité, s'ils le désirent et tant que faire ce peut, des moyens de production de logements.

Le diagnostic a montré que les résidences principales étaient occupées par de moins en moins de personnes. Ce phénomène, non spécifique au Pays, a notamment pour conséquence, **à population égale**, de nécessiter une production de logements.

**L'objectif est de pallier le desserrement des ménages et intervenir de façon volontariste en matière d'habitat, notamment dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat .**

Ainsi le scénario d'évolution de la production de logement a été calculé **sur la base d'un desserrement, soit un nombre de personnes qui occupent un logement**, issu d'une étude de l'INSEE de 2005 à horizon 2015, avec une modération de la vitesse de desserrement entre 2015 et 2020. **De 2,34 en 1999, on passerait à 2,18 en 2020**, sans aller jusqu'au chiffre critique de 2. Le vieillissement, lié au déficit naturel, concourt à la baisse d'occupation des logements, ou encore l'augmentation des divorces et des séparations.

### **3-2- Diversifier le parc de logements et les statuts d'occupation**

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.**

**La prise en compte des besoins de logements dans les documents d'urbanisme** : le Préfet a rappelé le 18 mai 2006 aux maires et aux EPCI costarmoricains l'importance des SCOT et de leur articulation avec les PLH. Il est nécessaire que les PLH soient compatibles avec le SCOT. Les SCOT ont vocation à définir les besoins en logements et à spatialiser les capacités d'urbanisation correspondantes à moyen et long terme. Une attention particulière devra être portée par le Syndicat du SCOT afin de se doter d'un volet programmatique en matière de logement.

Le développement des bourgs et agglomérations est dominé par une occupation du sol marquée par des lotissements d'habitat individuel s'étendant à la périphérie des quartiers anciens déjà urbanisés. Il existe bien évidemment d'autres productions mais dans des proportions beaucoup plus faibles.

**Le diagnostic a rappelé que le parc de logements est orienté vers l'accession individuelle** de façon quasi exclusive. 83 % de résidences principales, dont 68 % de propriétaires occupants.

Pourtant, la demande en matière de logements est diverse, en tous cas plus différencié que l'offre nouvellement produite. En effet, les jeunes et les personnes âgées sont souvent à la recherche de petits logements tandis que les familles souhaitent bien évidemment occuper des logements plus spacieux.

De la même façon, le désir de la majorité des bretons en matière d'habitat est d'accéder à la propriété mais toute la population ne souhaite ou ne peut y parvenir :

- étudiants, jeunes en phase d'accès à la vie active...
- salariés mobiles ou précaires,
- personnes ne souhaitant pas se « sédentariser » sur un secteur géographique donné,
- refus de devoir s'endetter sur du (très) long terme,
- impossibilité financière de pouvoir accéder à la propriété,
- etc.

Toutes ces personnes représentent une part non négligeable de la population locale alors que l'offre proposée en locatif est faible. Pourtant, le locatif est souvent un élément important des parcours résidentiels et est intéressant pour les collectivités : meilleure rotation dans les logements et donc meilleure utilisation des équipements publics (écoles en particulier), réponse adaptée pour pallier le desserrement des ménages, phase « d'essai » avant de choisir un lieu d'implantation plus définitif...

5 pistes de travail doivent être exploitées conjointement :

- **Diversifier les types d'habitat**
- **Diversifier les formes d'habitat neuf**
- **Développer dans le parc ancien, une offre de logements**
- **Lutter contre le mal-logement ...**
- **Inciter à l'adaptation des logements au handicap et à la mobilité réduite dans la production neuve.**

### **3.3- Développer et mieux répartir l'offre sociale de logements**

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

*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.*

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

*Le logement social correspond à une limitation des ressources pour les locataires et à une limitation du coût du loyer. Le logement social permet de répondre au phénomène de sous occupation observé dans le parc occupant, et permet ainsi une bonne rotation des logements, correspondant mieux à la typologie des ménages en place.*

L'offre sociale publique et privée est faible, insuffisante pour répondre aux besoins de la population locale. Le Pays de Guingamp concentre une population plutôt modeste qui a des difficultés à se loger dans le parc privé libre. L'offre sociale est de plus mal répartie sur le territoire puisque très concentrée sur la ville de Guingamp.

**Près de 70 à 75% de la population du Pays de Guingamp est en droit de prétendre à un logement social.**

L'enjeu est de favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du Pays. Pour cela il faut développer l'offre à vocation sociale en mettant en oeuvre toute la palette existante : public et privé ; très social, social et intermédiaire ; locatif, location-accession et accession sociale.

Le principe selon lequel la répartition du logement social sera organisée par les communautés de communes laisse la possibilité aux EPCI de disposer d'un quota de logements sociaux suffisant pour gérer les situations locales, notamment par le biais du Programme Local de l'Habitat.

Le Projet de Renouvellement Urbain de Guingamp est une réponse à cette préoccupation.

### **3.4 - 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...).

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.

### Qu'est ce que le logement social ?

**Le logement social** est conventionné, et répond à des plafonds de loyer, il peut être public communal ou HLM, bénéficiant de financement PLUS (Prêt Locatif à Usage Social : ancien Prêt Locatif Aidé), ou privé (aide de l'ANAH).

**Le logement très social** est une autre catégorie de logement social : bénéficie des financements PLAI en public, et PST en privé. Les loyers sont plus faibles, et les plafonds de ressources sont à 60% des plafonds HLM ordinaire. Le locataire cumule de faibles ressources, des difficultés sociales et de comportement.

Une troisième catégorie, que l'on peut qualifier de **HLM haut de gamme**, où les plafonds de ressources sont de 130% des plafonds HLM, et les loyers intermédiaires entre le prix du marché et les loyers conventionnés HLM.

**Un projet de loi intitulé « Engagement national pour le logement »,** est adopté en seconde lecture par l'assemblée nationale le 6 juin 2006, et au Sénat le 3 mai 2006 vise à favoriser la production de logements sociaux, par l'exonération de la TFPB, avec compensation de la recette fiscale pour la commune. Possibilité d'imposer la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux sur un secteur. D'autre part les terrains agricoles qui deviendront U ou AU seront soumis à une taxe sur les plus values au profit de la commune.

### Quelle part de logements sociaux à produire d'ici 2020 ?

Le diagnostic du SCOT a montré la faible part du logement social dans le parc de logement total du pays de Guingamp : 9,66%. Avec des disparités, ainsi la ville de Guingamp accueille 89% du parc social du territoire de la communauté de communes de Guingamp contre seulement 4% pour les communes périphériques.

**Un rééquilibrage est donc nécessaire.**

Deux scénarios ont été étudiés :

1. si on produit **28,55% de logements sociaux** (variable d'une communauté de communes à l'autre selon les taux de départ) **dans la production nouvelle d'ici 2020**, soit 1560 logements sociaux, le taux de logements sociaux dans le parc total passerait alors à **12,37% en 2020**.

SCENARIO 2	Parc social familial 2003	Estimation RP 2003	Part log. Sociaux 2003	Proposition					
				Part log. Sociaux 2011	Part log. Sociaux 2020	RP 2020	Log. Sociaux 2020	Log. Sociaux à produire	Part log. Sociaux/Rp produire
BEGARD	192	3433	5,59%	7,00%	9,00%	4010	361	169	29,27
BELLE ISLE	142	2513	5,65%	7,00%	9,00%	2833	255	113	35,30
BOURBRIAC	189	2615	7,23%	8,50%	10,00%	2893	289	100	36,06
CHATELAUDREN	359	4895	7,33%	8,50%	10,00%	5959	596	237	22,27
GUINGAMP	1630	9819	16,60%	17,50%	18,00%	11217	2019	389	27,83
LANVOLLON	363	6683	5,43%	8,00%	10,00%	8205	821	458	30,06
PONTRIEUX	272	2626	10,36%	11,50%	12,50%	2932	367	95	30,86
<b>PAYS</b>	<b>3147</b>	<b>32584</b>	<b>9,66%</b>	-	<b>12,37%</b>	<b>38049</b>	<b>4707</b>	<b>1560</b>	<b>28,55</b>

#### SCENARIO 2

➤ **28,55%** de logements sociaux dans la production nouvelle d'ici 2020, soit 1560 nouveaux logements sociaux : **ainsi d'un taux de 9,66% en 2003** (3147 logements sociaux familiaux (hors foyers)) on passerait à un taux en 2020 de **12,37% soit 4707 logements sociaux**.

2. si on produit **23,3% de logements sociaux dans la production nouvelle d'ici 2020**, soit 835 logements sociaux, le taux de logements sociaux dans le parc total passerait alors à **11% en 2020**.

SCENARIO 2 BIS	Parc social familial 2003	Estimation RP 2003	Part log. Sociaux 2003	PROPOSITION			
				Part log. Sociaux dans production nouvelle	Log. Sociaux à produire	RP 2020	Part log. Sociaux 2020
BEGARD	192	3433	5,59%	20,00%	106	3827	7,79%
BELLE ISLE	142	2513	5,65%	20,00%	58	2773	7,22%
BOURBRIAC	189	2615	7,23%	17,50%	46	2894	8,10%
CHATELAUDREN	359	4895	7,33%	17,50%	169	5350	9,87%
GUINGAMP	1630	9819	16,60%	10,00%	131	11224	15,69%
LANVOLLON	363	6683	5,43%	20,00%	283	7166	9,01%
PONTRIEUX	272	2626	10,36%	15,00%	42	2932	10,72%
<b>PAYS</b>	<b>3147</b>	<b>32584</b>	<b>9,66%</b>	<b>-</b>	<b>835</b>	<b>36166</b>	<b>11,01%</b>

#### SCENARIO 2 BIS

➤ **23,3%** dans la production nouvelle soit selon les communautés de communes, entre 10% (CdC Guingamp), 15% (CdC Pontrieux) 17,5% (CdC Bourbriac et Châtelaudren-Plouagat), et 20% (CdC de Bégard, Belle Ile en Terre, Lanvollon), **pour un taux global de 11,01% de logements sociaux en 2020, représenterait une offre de 835 logements.**

## 4- 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 :

### A. Le transport des personnes :

- Maintenir une bonne articulation entre les dessertes routières locales et la RN12
- Développer les transports en commun et mettre en place un service de transport à la demande
- Mieux tirer parti de la gare SNCF TGV. Le développement et l'amélioration du fonctionnement du pôle intermodale de la gare TGV de Guingamp représentent aujourd'hui un enjeu pour tout le Pays de Guingamp en terme de tourisme et de développement économique.

La création d'éventuels pôles relais TER (haltes présentes sur le Pays) pourrait être subordonnée à une politique de transport et d'intermodalité mieux affirmée et à d'éventuelles mutations urbaines qui confirmeraient de façon évidente le rôle de l'un ou l'autre des pôles.

- ### B. Favoriser les transports doux
- en développant l'usage des modes alternatifs à la voiture : vélo, marche à pied, qui nécessite d'assurer la sécurité des déplacements, d'offrir des possibilités de stationnement pour deux roues, et d'améliorer les liaisons inter-quartiers et de randonnée.

- ### C. Prendre en compte l'accessibilité aux transports doux
- , c'est-à-dire la complémentarité des modes de transport : vélo-train, co-voiturage, automobile-train, etc.

## AXE 2 – RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU PAYS DE GUINGAMP

La prospective réalisée dans le diagnostic a établi que le bassin de vie du Pays de Guingamp accueillerait 83 000 habitants à l'horizon 2020, soit 11 000 habitants supplémentaires.

Cette hypothèse permet de concevoir un territoire tourné vers l'avenir et d'inciter les politiques publiques à créer une dynamique capable de rendre le territoire attractif.

L'objectif est d'assurer un développement économique en adéquation avec l'évolution du nombre d'habitants du bassin d'emplois et sa composition sociologique.

- Accompagner la mutation économique du territoire. Le diagnostic a montré une évolution structurelle de la population active et du tissu économique vers une tertiarisation. Le territoire doit pouvoir se forger une identité tertiaire. Par ailleurs, l'industrie doit pouvoir générer toujours plus de valeur ajoutée en s'appuyant sur un bassin de production agricole dynamique.
- Affirmer un développement économique endogène. Il n'est pas souhaité que le Pays de Guingamp deviennent un Pays dortoir où la majorité des actifs résidents travaillent à l'extérieur du Pays.
- Miser davantage sur le développement touristique

### 5 - 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 :

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

*En 13 ans (1993-2006) on observe un doublement de la surface des espaces d'activités, soit une consommation de 20 ha par an en moyenne. Sur la période récente 1999-2005, 129 ha étaient destinés à des opérations à caractère économique ou liées à l'aménagement d'infrastructures : espaces d'activités (30ha) ou de loisirs (7ha), carrières (33 ha), emprises d'infrastructures (59ha), soit au total 1,9% des transactions foncières.*

95 ha sont disponibles d'ici à 5 ans, et les prévisions d'extension des zones d'activités envisage 164 ha destinés aux espaces d'activités économiques, soit plus de 250 ha à réserver à l'horizon 2020.

Deux grands pôles préférentiels de développement économique seront privilégiés : un à l'est vers Châtelaudren-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 l'agglomération de Guingamp. Cette dernière localisation favorisera un rééquilibrage vers l'ouest, facteur de retombées pour l'ensemble du Pays.



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

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

Ces deux priorités sont accordées à la prise en compte du paysage et aux impacts environnementaux à travers quatre axes de travail :

- Maîtriser le développement des espaces d'activités le long des axes routiers, et requalifier les espaces dégradés.
- Elaborer une charte paysagère sur le linéaire des axes routiers importants
- Développer la prise en compte du paysage dans les zones nouvellement urbanisées, les aménagements d'entrées de villes et de bourgs
- Réduire et limiter l'affichage publicitaire

## **7 - Développer la fonction touristique du Pays :**

Le Pays 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 »**.

## **8- Avoir une politique en direction des jeunes :**

L'objectif est de permettre aux jeunes de vivre au Pays, en s'y maintenant ou en permettant leur accueil parmi les nouveaux arrivants, ou leur retour au Pays.

Pour que le territoire puisse retenir sa jeunesse, il y a lieu d'être en capacité d'offrir des logements répondant à ses attentes. Celles-ci sont aussi multiples que leurs situations :

- jeunes recherchant à décohabiter, stagiaires, étudiants, apprentis, contrats précaires... plutôt à la recherche de logements locatifs conventionnés, autonomes ou en structure
- jeunes « plus installés » dans la vie, à la recherche d'une accession en neuf ou dans l'ancien, mais plutôt avec un investissement modéré.

Cette diversité est à rechercher en matière d'équipements de loisirs, sportifs et culturels. Les jeunes ménages doivent trouver sur le territoire les services nécessaires à leur installation (système souples et variés de gardes d'enfants...).

## **AXE 3 - VALORISER LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT**

L'état initial de l'environnement élaboré dans le cadre du diagnostic a permis de repérer les principaux enjeux de protection de notre territoire.

Il est nécessaire de prendre en compte ces éléments dans le SCOT, afin de préserver et de protéger l'environnement du territoire du SCOT du Pays de Guingamp.

Cette préservation passe par plusieurs actions qu'il semble nécessaire d'inscrire au SCOT :

- **Protéger et valoriser le cadre environnemental et le patrimoine architectural,**
- **Optimiser la gestion des ressources naturelles**
- **Lutter contre les risques et les nuisances**
- **Promouvoir les énergies renouvelables et l'habitat durable**

Rappelons que le Pays de Guingamp travaille en partenariat avec le Pays voisin du Trégor-Goëlo, au travers de la Charte de l'environnement qui développe un programme d'actions environnementales en vue d'un développement durable notamment sur les 6 bassins versants locaux.

### **9- Protéger et valoriser le cadre environnemental et le patrimoine architectural**

Selon l'article L 122-1 du code de l'urbanisme, le SCOT doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

Trois enjeux principaux sont développés :

- **Préserver et mettre en valeur les sites et les espaces naturels majeurs du Pays** identifiés afin également de maintenir les coupures d'urbanisation à l'échelle du Pays.

En effet en complément des espaces naturels faisant déjà l'objet de protection au titre du patrimoine à l'échelle européenne avec les 20 ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), et les 3 sites Natura 2000, les sites nationaux classés ou inscrits, et les acquisitions du Conservatoire du Littoral et du Conseil Général au titre des espaces naturels sensibles, nombreuses entités de dimension Pays se dégagent : les vallées qui structurent le paysage, les bois et forêts, les monts.

- **Poursuivre la gestion pérenne du bocage** qui a de nombreuses fonctions : patrimonial, paysager, agricole, domestique mais également écologique (corridor faunistique, épurateur,...).
- **Préserver les zones humides sur l'ensemble du territoire**, mettre en valeur leur rôle tampon.

## **10- Optimiser la gestion des ressources naturelles**

### **A- 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, Plouec-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 :**

- **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.

### **B- Poursuivre la protection de la ressource en eau potable**

Prendre en compte les dispositions du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire Bretagne, approuvé le 26 juillet 1996.

Poursuivre les efforts en matière de reconquête de la qualité de l'eau auprès des agriculteurs, des particuliers, des collectivités, ... (Programme Bretagne Eau Pure...)

### **C- L'assainissement**

Assurer une meilleure efficacité de l'assainissement individuel.

Permettre l'optimisation du 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

### **D- La gestion des déchets**

Favoriser le tri à la source, encourager la réduction de la production de déchets à la source sont un préalable pour limiter les déchets.

L'enjeu est d'apporter une cohérence d'ensemble sur la totalité du territoire en matière d'équipement : prise en compte du Plan Départemental d'Élimination des déchets, limiter les transports par la création de plateformes de proximité par Communauté de Communes, et créer des centres d'enfouissement technique de classe 2 et 3 sur le territoire.

## **11- Lutter contre les risques et les nuisances**

### **11-1. Les risques majeurs :**

Le risque d'inondation est à prendre en compte dans les projets d'urbanisation exposé.

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.

### **11-2. Les risques techniques :**

Le bassin de vie est exposé à des risques techniques importants (12 établissements industriels concernés), et accueille des installations classées.

### **11-3. le Bruit et autres nuisances**

En matière de bruit, prendre des dispositions appropriées sur les communes exposées, et intervenir sur la localisation des équipements, des établissements et des infrastructures générant des nuisances sonores.

Par ailleurs, toutes les communes du Pays sont classées en zones vulnérables pour les nuisances liées aux nitrates, il est important de contribuer à agir pour réduire ces pollutions.

## **12- Promouvoir les énergies renouvelables et l'habitat durable**

Devant les pénuries annoncées en matière première (pétrole, gaz) et pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, le Pays doit promouvoir les énergies renouvelables, notamment dans l'habitat. En effet, en Bretagne l'habitat est le 1<sup>er</sup> consommateur d'énergie (36%), devant les transports (33%). C'est donc un secteur sur lequel des économies pourraient avoir un impact considérable.

De la même façon, l'habitat représente 34% des émissions de gaz à effet de serre et des réductions sont envisageables avec le développement des énergies renouvelables.

L'habitat, à travers ses habitants, est également très consommateur d'eau : environ 25 m<sup>3</sup>/habitant/an. Sur le Pays, il est donc nécessaire de rendre potable et d'assainir 1 800 000 m<sup>3</sup>, dont 600 000 m<sup>3</sup> pour les seules chasses d'eau. Là aussi, des économies peuvent (doivent ?) être réalisées.

Trois objectifs majeurs sont à promouvoir :

- **Favoriser les économies d'énergie et de ressource en eau**
- **Promouvoir les énergies renouvelables**
- **Inciter à l'utilisation de matériaux sains et écologiques**