



**Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)  
du Pays de Guingamp**

# **DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO)**

# Sommaire

Notice..... p. 4

Avant-propos.....p. 5

**#1** Préserver l'environnement et ses ressources pour garantir un développement pérenne et la qualité de vie des habitants ..... p. 7

**1.1. Préserver l'armature verte et bleue, support de services**

**écosystémiques essentiels .....p. 8**

**1.2. Préservation des ressources naturelles.....p. 18**

**1.3 Miser sur le développement des**

**énergies renouvelables locales .....p. 20**

**1.4. Préserver et façonner le paysage, écrin de la vie quotidienne**

**des habitants et gage d'attractivité du territoire .....p. 22**

**1.5. Mettre en valeur le patrimoine, héritage de l'histoire du territoire et des**

**modes de vie d'antan .....p. 26**

**1.6. Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques**

**et aux nuisances .....p. 28**



Dans le cadre de son programme partenarial, l'ADEUPa Brest-Bretagne a participé à la révision du SCoT du Pays de Guingamp

# Sommaire

## #2 Améliorer l'attractivité du territoire par le confortement des piliers du paysage économique, de l'armature urbaine et l'optimisation des espaces urbanisés ..... p. 31

- 2.1. Un développement en accord avec la capacité d'accueil du territoire .....p. 32
- 2.2. Lieux et modes d'urbanisation.....p. 32
- 2.3. S'appuyer sur l'armature territoriale pour un maillage cohérent des équipements, services et infrastructures.....p.39
- 2.4. Répondre aux besoins des habitants par une production de logements participant au dynamisme des centralités et aux étapes d'un parcours résidentiel .....p. 44
- 2.5. Développer la complémentarité des différents modes de transports actifs et collectifs .....p. 49
- 2.6. Appuyer la stratégie économique en priorité sur les ressources du territoire..... p.52

## #3

## Analyse croisée : comptes fonciers ..... p. 61

- 3.1. Contenir les extensions urbaines .....p. 62
- 3.2. Adapter la consommation foncière aux enjeux propres des différentes collectivités.....p. 63
- Annexes .....p. 66

# NOTICE

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) précise les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les traduit en orientations prescriptives. Ces orientations et objectifs juridiquement opposables ont vocation à cadrer, dans un rapport de compatibilité, les documents de rang inférieur et opérations suivantes (cf. L. 142-1 du code de l'urbanisme) :

1° Les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi) :

- PLUi de Guingamp-Paimpol-Agglomération
- PLUi-H de Leff Armor Communauté
- PLU de l'Île de Bréhat.

2° Les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ;

3° Les cartes communales (dans l'attente de l'approbation des PLUi) ;

4° Les programmes locaux de l'habitat (PLH) ;

5° Les plans de déplacements urbains (PDU) ;

6° La délimitation des périmètres d'intervention prévus à l'article L. 113-16 du code de l'urbanisme (périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains) ;

7° Les opérations foncières et les opérations d'aménagement suivantes :

- les zones d'aménagement différé (ZAD) et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
- les zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- les lotissements qui portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 mètres carré ;
- les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines (AFU) qui portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 mètres carrés ;
- les constructions soumises à autorisations qui portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 mètres carrés ;
- la constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de 5 hectares d'un seul tenant.

8° Les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce et les permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale prévus à l'article L. 425-4 du code de l'urbanisme (la création de commerces de plus de 1 000 mètres carré de surface de vente, les drives, etc.) ;

9° Les autorisations prévues par l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée (les multiplexes).

Le DOO du Pays de Guingamp est structuré en trois grandes parties détaillant les orientations et objectifs suivants :

- une première partie axée sur « l'Environnement », reflétant la priorité du projet et mettant en avant les conditions nécessaires à la préservation des richesses naturelles du territoire en vue d'un développement harmonieux et réellement durable,

- une deuxième partie axée sur « l'Aménagement », posant le modèle d'aménagement proposé par le SCoT qui considère le renouvellement urbain comme la ressource prioritaire pour l'urbanisation que ce soit pour l'habitat, le développement économique, les équipements ou le commerce,

- une troisième partie « Comptes fonciers », précisant les objectifs de réduction de la consommation d'espace pour les vingt ans à venir, déclinés par collectivités membres du SCoT (Guingamp-Paimpol Agglomération, Leff Armor Communauté, Ile de Bréhat) et basés sur un principe de progressivité par étapes sur les deux décennies 2021-2031 et 2031-2041, dans le cadre d'une trajectoire « Zéro artificialisation nette » à compter de 2041.

## **Notice de lecture**

*Les introductions sont des rappels des éléments de contexte du diagnostic et/ou du PADD. À ce titre, elles ne constituent pas des prescriptions à proprement parler.*

*Toutes les cartographies du document ont vocation à être utilisées à leur échelle de réalisation. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, il revient aux documents d'urbanisme locaux de les préciser, à leur propre échelle.*

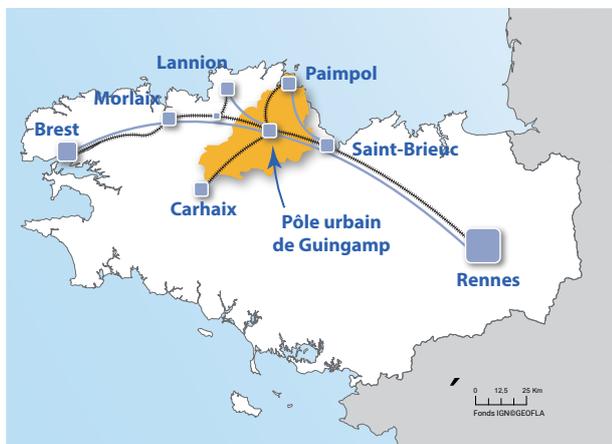
# AVANT-PROPOS

Le DOO est structuré en trois grandes parties détaillant le projet exposé dans le PADD et précisant les orientations et objectifs suivants :

## 1/ Préserver l'environnement, les paysages et les ressources naturelles, condition indispensable au développement

Il s'agit dans cette première partie d'intégrer les problématiques environnementales comme un socle fondamental préalable à tout projet d'aménagement, en affirmant la nécessité de dimensionner le développement de l'urbanisation en fonction de la capacité de l'environnement à supporter ce développement.

Ces orientations visent ainsi à maintenir durablement la capacité d'accueil du territoire, en s'adaptant aux changements (notamment climatiques) en cours, par une utilisation raisonnée des ressources naturelles (l'eau, le foncier, les ressources minérales...) et une prise en compte des services écosystémiques.



1. Carte de localisation du Pays de Guingamp

miques.

## 2/ Améliorer l'attractivité du territoire par le confortement des piliers du paysage économique, de l'armature urbaine et l'optimisation des espaces urbanisés

Il s'agit dans cette seconde partie de proposer un modèle d'aménagement plus « durable », cherchant à mieux quantifier et qualifier les besoins du territoire concernant le développement de l'offre résidentielle, économique et de nouveaux équipements.

Le renouvellement urbain est ici présenté comme la première ressource foncière, de manière à renforcer les logiques de proximité entre habitat, emploi, commerces...

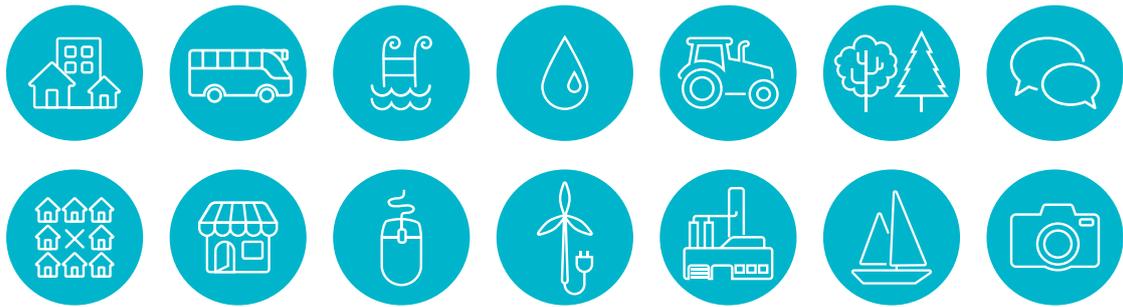
Les communes du territoire, en optimisant ainsi leur enveloppe urbaine, permettront un perfectionnement/une amélioration des réseaux de transports, une moindre empreinte carbone et une préservation du dynamisme de leur centre-ville / centre-bourg.

## 3/ Analyse croisée : les comptes fonciers

Il s'agit dans cette troisième partie de préciser les objectifs de réduction de la consommation d'espace pour les vingt ans à venir au regard des besoins (en habitat, développement économique et commercial, équipements et infrastructures) et du bilan de la consommation foncière des dix années précédant l'arrêt du projet de SCoT.

Le SCoT définit par collectivité membre du SCoT (Guingamp-Paimpol Agglomération, Leff Armor Communauté, Ile de Bréhat) des comptes fonciers basés sur un principe de progressivité (de l'effort de réduction du rythme de consommation d'espace) par étapes sur les deux décennies 2021-2031 et 2031-2041.





# #1

## PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET SES RESSOURCES POUR GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT PÉRENNE ET LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS

### **Introduction générale :**

*L'environnement et les ressources naturelles disponibles sur le territoire représentent le socle de tout projet de développement, que ce dernier vise à améliorer l'offre de logement, l'attractivité économique ou la desserte en équipements et infrastructures.*

*En effet, tout projet d'aménagement consomme des ressources naturelles (des ressources minérales, du foncier, de l'eau...), ressources par définition limitées et dont la raréfaction augmente aujourd'hui, sous l'effet du changement climatique et d'un demi-siècle d'expansion rapide de l'urbanisation.*

*À ce titre, et au regard de la crise écologique que nous traver-*

*sons aujourd'hui (changement climatique, perte drastique de biodiversité, raréfaction des ressources), le SCoT vise à prendre en compte les enjeux environnementaux dans tous les projets d'aménagement, à préserver les ressources naturelles, notamment l'eau et le foncier, et à préserver la fonctionnalité écologique des écosystèmes naturels du Pays de Guingamp.*

*La première partie du DOO intègre ainsi l'ensemble des dispositions visant directement à la préservation de l'environnement. Cependant la partie 2, via un modèle d'aménagement promouvant la sobriété foncière et l'optimisation des espaces déjà urbanisés, participe également à cet objectif.*

# 1.1 PRÉSERVER L'ARMATURE VERTE ET BLEUE, SUPPORT DE SERVICES ÉCOSYSTÉMIQUES ESSENTIELS

### **Introduction :**

*Les études menées dans le cadre de l'État Initial de l'Environnement (EIE) ont permis d'illustrer la présence d'un patrimoine naturel remarquable sur le Pays de Guingamp : une conjugaison de milieux forestiers et bocagers avec un tissu complexe de zones et de milieux humides, structurés autour d'un réseau de vallées organisant les continuités écologiques et marquant de profondes ruptures dans les trames paysagères du Pays<sup>1</sup>.*

*Ces études ont également permis d'identifier avec précision les éléments constitutifs de la trame verte et bleue à l'échelle du Pays de Guingamp, en déclinaison des orientations du SRCE<sup>2</sup> de la région Bretagne et en s'appuyant sur des données naturalistes représentant les besoins des espèces présentes sur le territoire<sup>3</sup>.*

*À ce titre, le DOO précise deux orientations majeures à prendre en compte dans les documents d'urbanisme locaux :*

- 1. S'appuyer sur la trame verte et bleue du SCoT pour identifier, préserver et relier entre eux les espaces importants pour la préservation de la biodiversité*
- 2. Réduire la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels de manière à faciliter les échanges et la survie des espèces de la faune et de la flore.*

1 - Voir EIE

2 - SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique

3 - Voir annexe de l'EIE - Méthode d'identification de la TVB

### 1.1.1. S'appuyer sur la trame verte et bleue du SCoT pour identifier, préserver et relier entre eux les espaces importants pour la préservation de la biodiversité et des corridors écologiques

Le SCoT identifie deux types de milieux participant au fonctionnement des trames vertes et bleues du territoire :

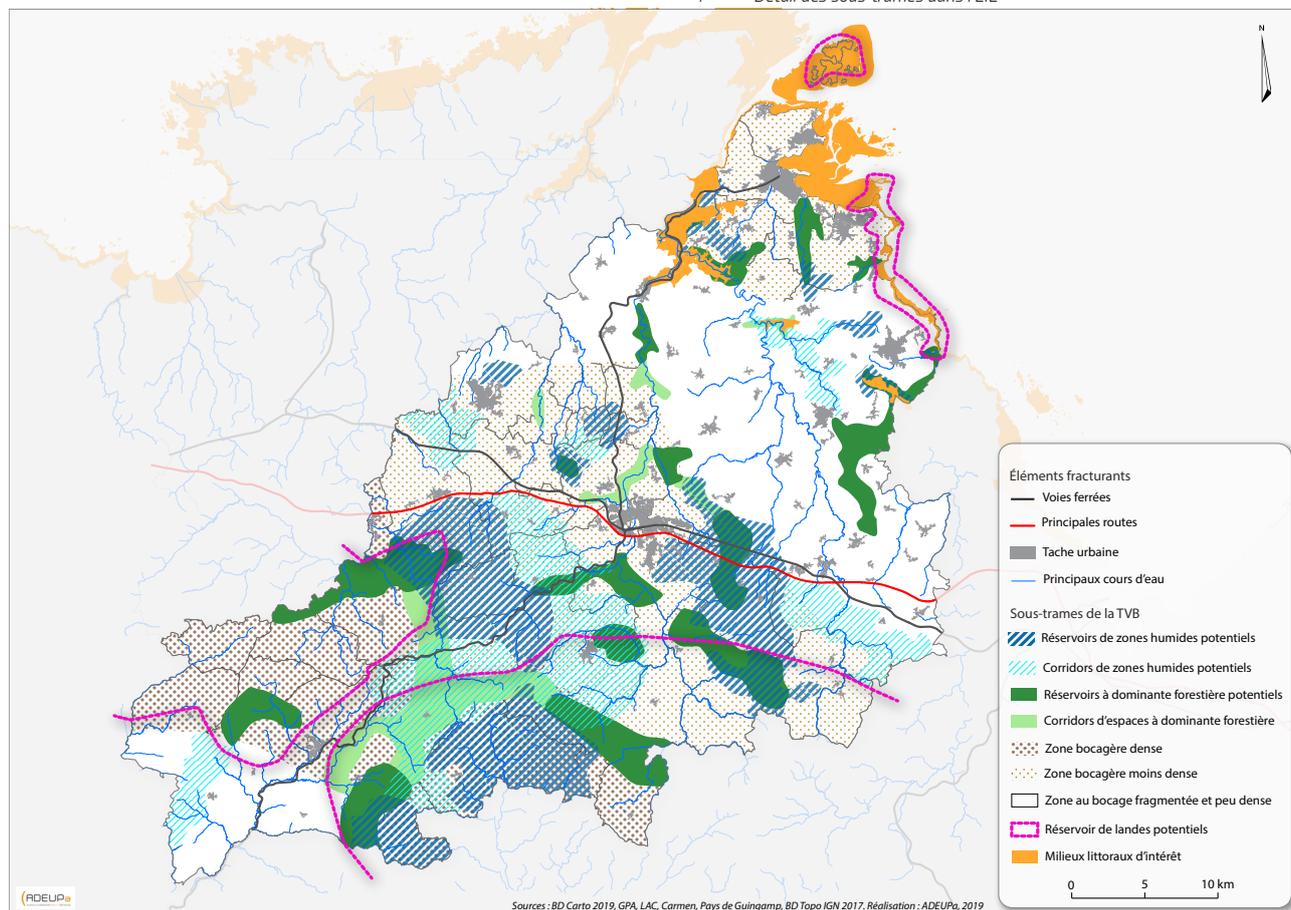
- des réservoirs de biodiversité liés à la présence d'un habitat particulier (milieux littoraux spécifiques, forêts, zones humides, landes, tourbières ou marais) ou à la conjugaison de plusieurs d'entre eux (complexe de zones humides avec par exemple des prairies humides et des fourrés ou forêts humides) ;

- des continuités écologiques identifiées au regard de leur caractéristiques fonctionnelles (perméabilité écologique, complexes de zones humides, réseau bocager dense...) permettant le déplacement, la reproduction ou la survie des espèces présentes sur le territoire.

Ces milieux sont identifiés à travers six sous-trames (cours d'eau, zones humides, bocage, forêts, landes, milieux littoraux) renvoyant à des milieux typiques auxquels sont inféodées un certain nombre d'espèces.

Ces six sous-trames ont donné lieu à une analyse précise présentée dans les pages suivantes et de manière plus précise dans l'EIE<sup>4</sup> et servent de support aux orientations prescriptives ci-dessous.

4 Détail des sous-trames dans l'EIE



## 2. Trame verte et bleue

## 1.1.2. Poursuivre l'augmentation des connaissances

De manière générale, les documents d'urbanisme locaux élaborent leur trame verte et bleue sur le modèle proposé par le SCoT, selon la méthode développée par le SRCE Bretagne, en transcrivant à leur échelle les cartographies des six sous-trames de la TVB présentées ci-après.

De ce fait, et sur la base de connaissances locales, les documents d'urbanisme locaux peuvent identifier des zones humides, des boisements, des landes, du linéaire bocager et des milieux littoraux supplémentaires lors de la transcription de la carte TVB du SCoT à leur échelle, notamment en s'appuyant sur l'identification de la TVB du SCoT détaillée dans les cartes des six sous-trames ci-après ainsi que dans l'État initial de l'Environnement.

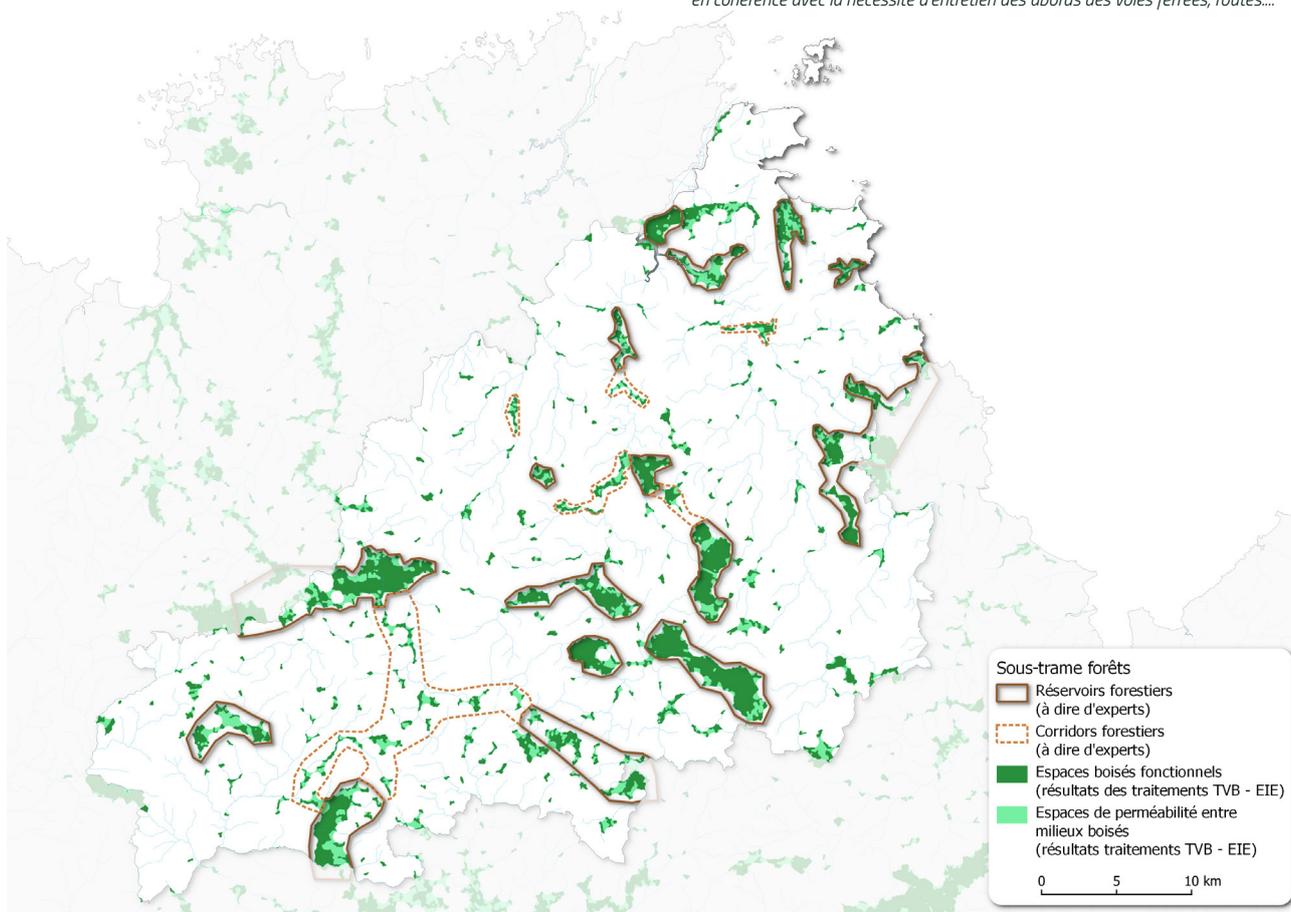
## 1.1.3. Prescriptions spécifiques aux différentes sous-trames<sup>5</sup>

### a) Les boisements et les forêts

Les documents d'urbanisme locaux identifient et localisent les boisements à protéger et mettent en œuvre les moyens permettant d'en assurer la préservation, au regard de leur intérêt écologique et des cartes « Trame verte et bleue » du présent document et « Sous-trame bois et forêts » de l'État initial de l'environnement (EIE) et du DOO. Une attention particulière est portée :

- aux boisements qui se sont développés au détriment d'habitats naturels d'intérêt. L'objectif est d'y permettre une gestion

*5 - Afin de garantir la sécurité des agents s'occupant de l'entretien des réseaux d'eau, ferroviaires ou routiers et dans le but d'assurer la régularité du trafic, les documents d'urbanisme locaux préservent les abords de ces équipements et s'assurent que les modalités de préservation de la trame verte et bleue s'inscrivent en cohérence avec la nécessité d'entretien des abords des voies ferrées, routes...*



3. La sous-trame bois et forêts

adaptée permettant la protection de l'ensemble des milieux présents sur le site<sup>6</sup>,

■ aux petits boisements naturels, que les documents d'urbanisme locaux identifient et pour lesquels ils prennent les dispositions adaptées à leur préservation<sup>7</sup>.

Les documents d'urbanisme locaux soumettent à autorisation, dans les conditions prévues par la loi, toute destruction et/ou tous travaux d'aménagement d'éléments identifiés dans les cartes de l'EIE ou du DOO.

Des mesures compensatoires doivent également être prévues, sous la forme d'une reconstitution d'une superficie et d'une qualité égale à l'espace impacté.

De plus, les reconstitutions de boisements suite à une procédure

*6 - Il s'agit ici d'éviter une mesure trop protectrice du boisement empêchant une gestion adaptée des autres milieux présents (la réouverture d'une zone humide au milieu d'un boisement doit par exemple être possible)*

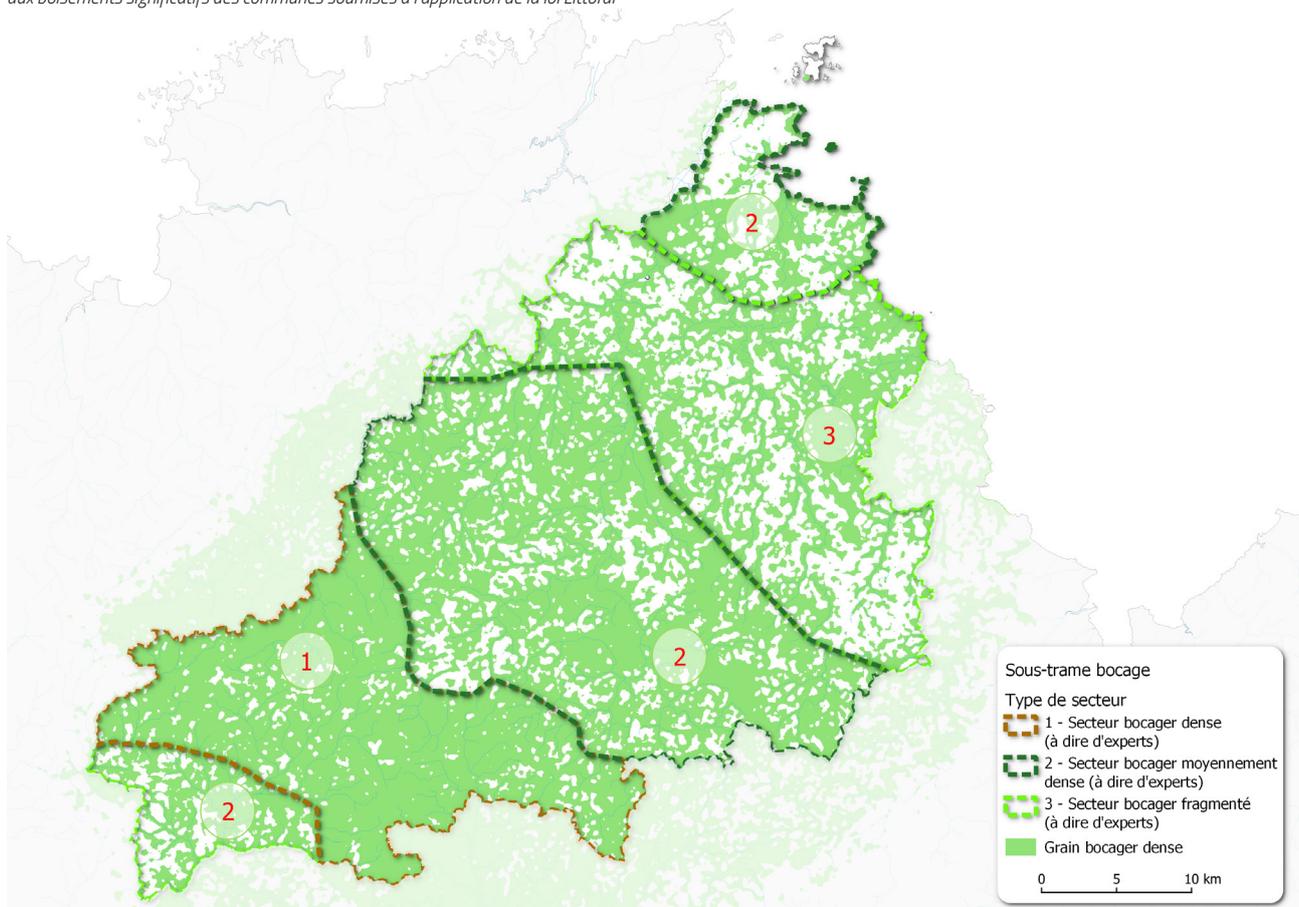
*7 - En réservant l'outil « Espace Boisé Classé » aux espaces les plus sensibles ou aux boisements significatifs des communes soumises à l'application de la loi Littoral*

de compensation se situent prioritairement dans ou à proximité des espaces identifiés dans la carte « sous-trame forêt » de l'EIE comme faiblement naturels ou comme connexion fragmentée.

Dans les communes littorales et estuariennes, les documents d'urbanisme locaux classent en Espaces Boisés Classés (EBC) les boisements significatifs. Dans ces communes et partout ailleurs, les documents d'urbanisme locaux préfèrent, pour les boisements constitués en partie de milieux ouverts, humides ou encore de landes résiduelles, un mode de gestion plus adapté au maintien ou à la restauration de la fonctionnalité écologique (tel que la possibilité de classer au titre des « Éléments du paysage » - article L. 151-23 du code de l'urbanisme).

#### b) Le bocage

Les documents d'urbanisme locaux identifient l'ensemble des linéaires bocagers et des talus. Ils prennent les dispositions adaptées pour les préserver, notamment lorsqu'ils participent à l'un des services rendus par les linéaires bocagers :



4. La sous-trame bocage

- réduction du risque d'inondation ;
- support de promenade, de piste cyclable ou d'itinéraires de randonnées ;
- rôle important en matière de biodiversité et de connexion écologique ;
- action filtrante, notamment par rapport aux intrants de l'agriculture ;
- réduction de l'érosion des sols ;
- élément fondamental des grands paysages du territoire, majoritairement agro-naturel...

Les documents d'urbanisme locaux soumettent à autorisation la destruction ou les travaux d'aménagement qui les concernent et, le cas échéant, prévoient la mise en œuvre de mesures compensatoires.

De plus, la constitution à but compensatoire de linéaire bocager (d'une longueur et d'une fonctionnalité équivalentes au linéaire

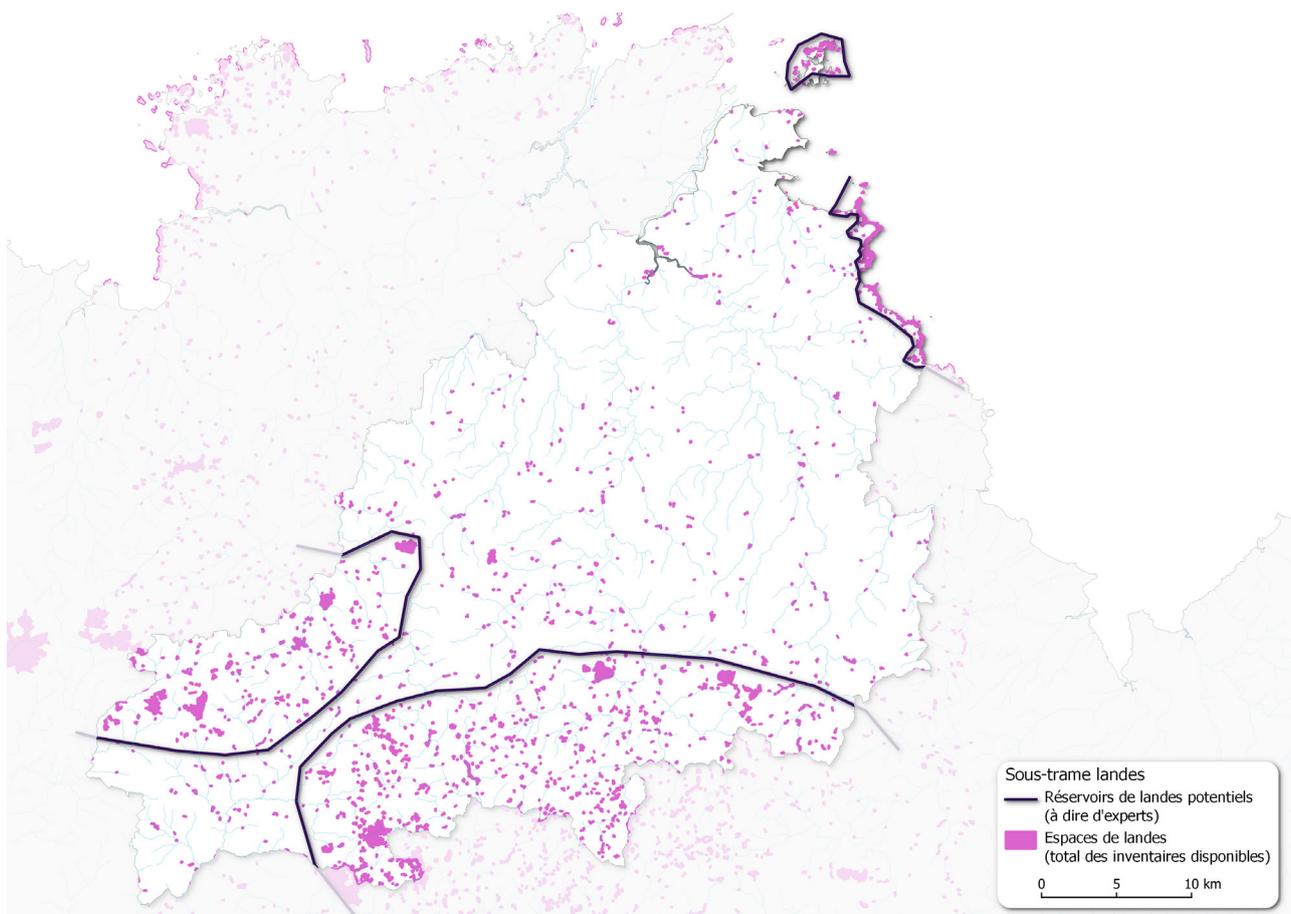
impacté) se localise soit :

- dans les secteurs où les réseaux bocagers apparaissent fragmentés (sur la carte « Trame verte et bleue » du DOO et sur la carte « Sous-trame bocage » de l'EIE et du DOO) ;
- à proximité des secteurs impactés lorsque cette reconstitution participe aux rôles énoncés au paragraphe précédent (rôle dans la réduction du risque d'inondation, ou de l'érosion des sols, dans la préservation des paysages...).

Enfin et de manière générale, la reconstitution de linéaires bocagers est encouragée partout sur le territoire, avec une vigilance particulière dans les secteurs identifiés dans l'EIE comme étant à conforter ou à restaurer.

### c) Les landes et tourbières

Les documents d'urbanisme locaux identifient et localisent les landes qui présentent un intérêt écologique (landes à bruyères, tourbières). Ils prennent notamment en compte les landes identifiées sur la carte « Sous-trame landes » de l'EIE



5. La sous-trame landes

et du DOO. Le diagnostic illustrant à la fois l'importance et la rareté de ces milieux sur le territoire, les documents d'urbanisme locaux prennent les dispositions adaptées pour préserver ces habitats et proscrire leur destruction.

#### d) Les zones humides

Les documents d'urbanisme identifient et délimitent les zones humides et prennent les dispositions adaptées pour les préserver. Ils prennent notamment en compte les zones humides considérées comme réservoirs de biodiversité, identifiés sur la carte « Sous-trame zones humides » de l'EIE et du DOO.

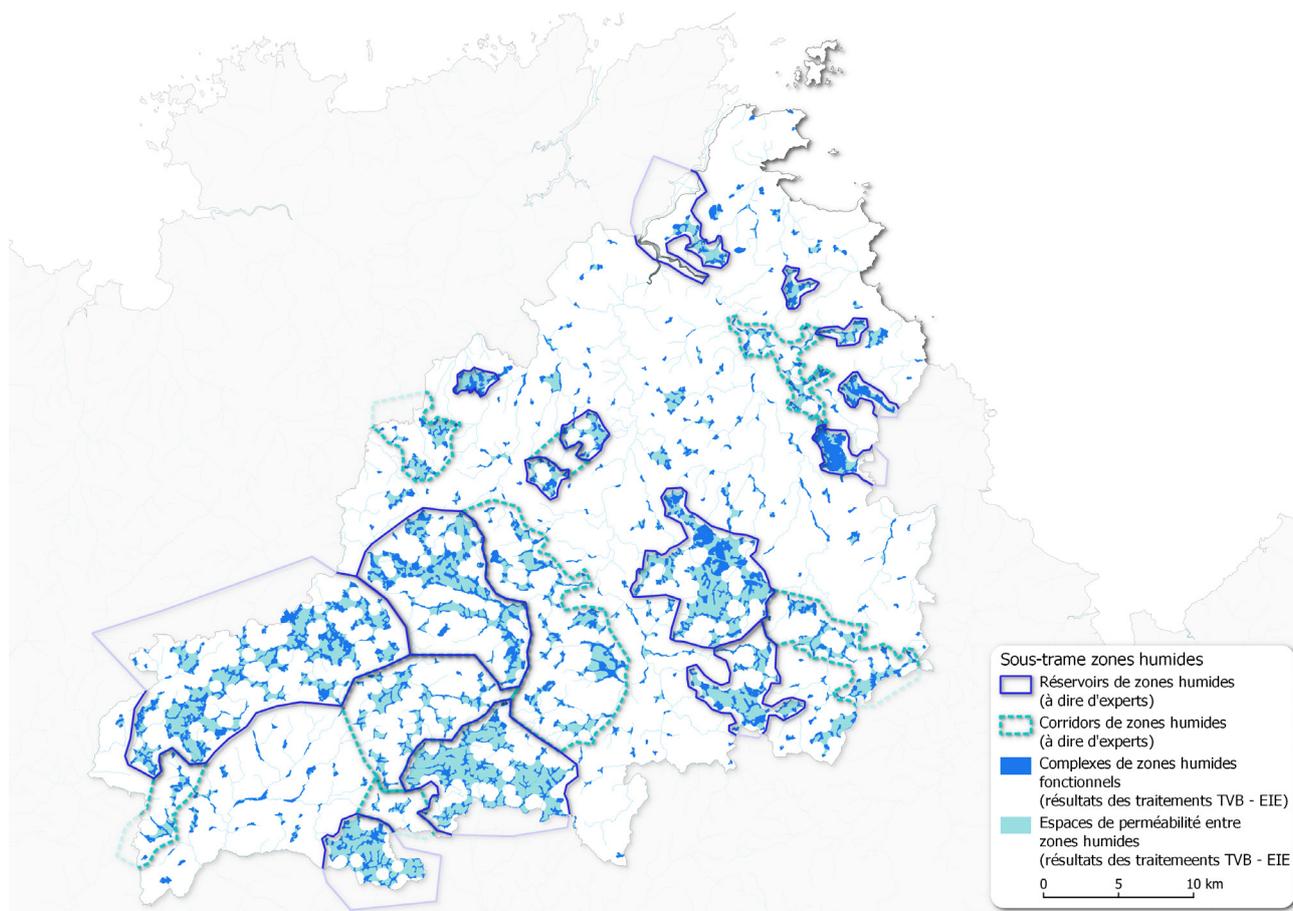
La destruction ou les travaux d'aménagement impactant les zones humides sont interdits. À titre dérogatoire et de manière exceptionnelle, ainsi que dans le strict respect des dispositions et règles du SAGE concerné et du SDAGE Loire-Bretagne, tout projet induisant la destruction ou la dégradation d'une zone humide est précédé par la recherche d'une autre implantation pour le projet, dans le but d'éviter de dégrader la

zone humide. À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides en tout ou partie, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités. À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface impactée par le projet, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Les zones humides concernées par ces mesures compensatoires font l'objet d'un plan de gestion afin de garantir sur le



6. La sous-trame zones humides

long terme leur fonctionnalité.

Les zones humides qui seraient ainsi créées ou restaurées à but compensatoire se localiseront autant que possible dans les corridors et réservoirs apparaissant fragmentés dans la carte « Sous-trame zones humides » de l'EIE et du DOO.

**Recommandation :**

*Compte-tenu du caractère non exhaustif et des degrés variables de précision dans l'inventaire des zones humides, il est demandé, en amont de toute identification de secteur à urbaniser dans les documents locaux d'urbanisme, de vérifier la présence de zones humides sur le site concerné.*

**e) Les cours d'eau**

Les documents d'urbanisme locaux identifient les cours d'eau et définissent :

- des bandes inconstructibles le long des berges (lorsque ces dernières ne sont pas déjà bâties), choisies au regard

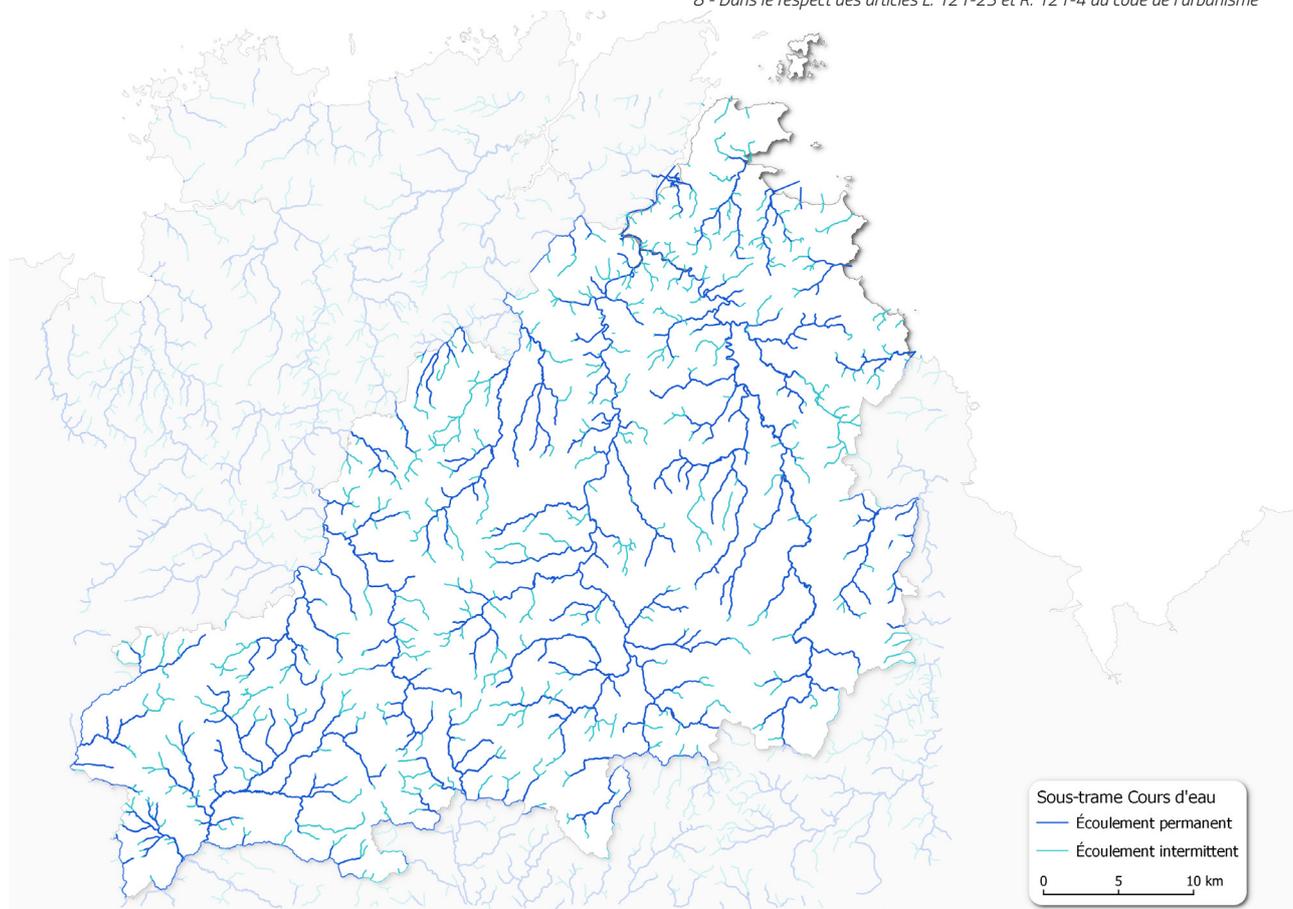
d'enjeux de continuité écologique, de qualité de l'eau et de prévention des risques ;

- les règles ou orientations de nature à éviter la création de nouveaux obstacles à l'écoulement et à la circulation des poissons migrateurs, et à encourager la suppression ou l'adaptation des obstacles existants, tout en préservant l'intérêt patrimonial des édifices ;
- les règles visant à assurer la sécurité des usagers.

**f) Les milieux littoraux**

Les documents d'urbanisme locaux délimitent les milieux littoraux<sup>8</sup>, en tenant compte notamment de ceux identifiés par les cartes « Trame verte et bleue » du DOO et « Sous-trame milieux littoraux » de l'EIE et du DOO, qui incluent les espaces remarquables au sens de la loi Littoral. Ils peuvent y autoriser les aménagements prévus par la loi, à condition que ceux-ci

<sup>8</sup> - Dans le respect des articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme



7. La sous-trame cours d'eau

ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

#### g) L'estran et le milieu marin

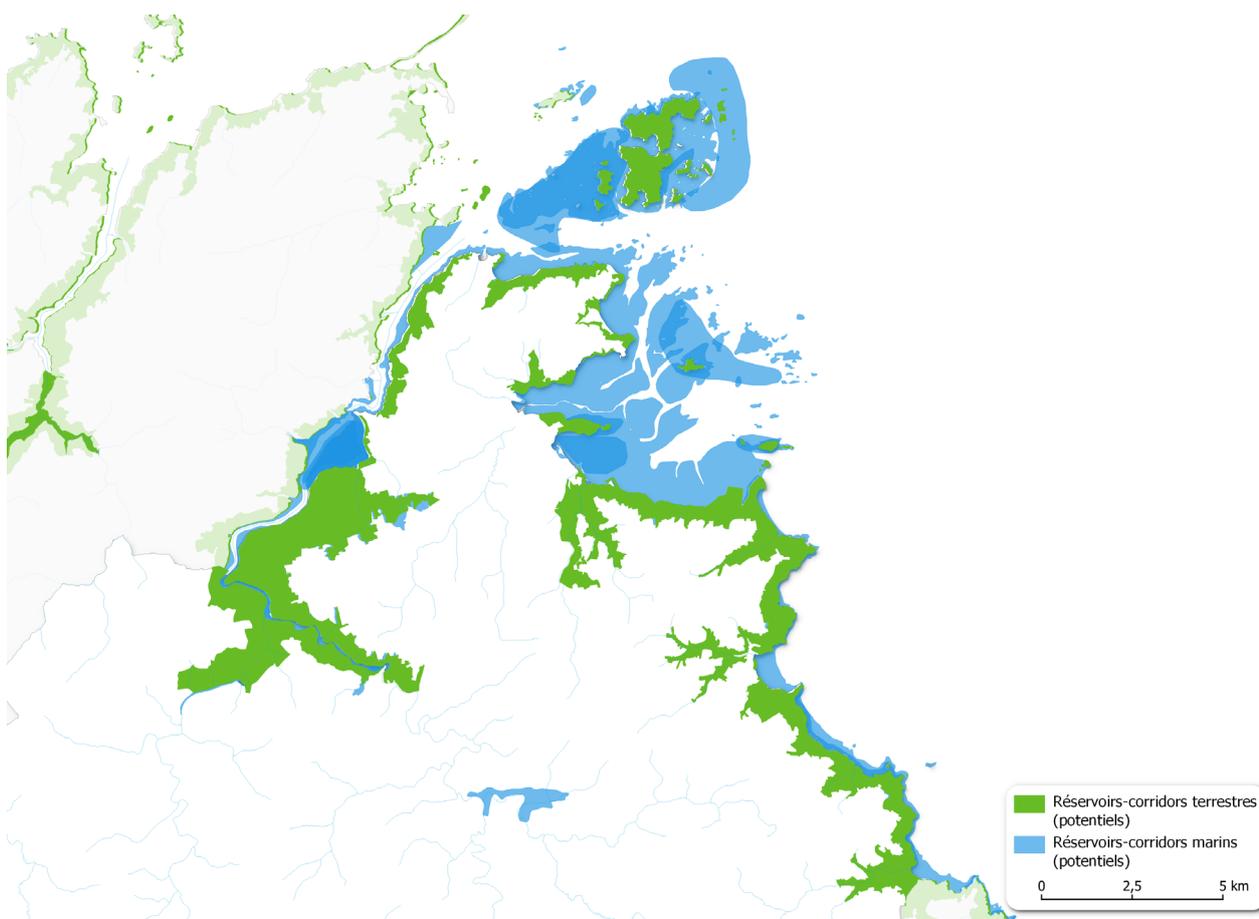
Les documents d'urbanisme locaux identifient les espaces maritimes et terrestres d'intérêt écologique, dont l'estran, en tenant compte notamment des habitats littoraux identifiés par la carte « Sous-trame milieux littoraux » de l'EIE et du DOO et la carte « Trame verte et bleue » du DOO. Ils prennent les dispositions adaptées pour les préserver. Ils peuvent y autoriser certains aménagements à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

### 1.1.4. Préserver la fonctionnalité écologique par la protection des réservoirs et des continuités écologiques

#### a) Principes généraux pour les réservoirs

Les réservoirs identifiés par les documents locaux d'urbanisme (qu'ils soient forestiers, humides, des landes...) sont à préserver. Les documents locaux d'urbanisme peuvent y autoriser exceptionnellement des occupations du sol à la condition qu'elles ne viennent pas compromettre la pérennité et le fonctionnement de ces réservoirs. Ainsi, les constructions et aménagements autorisés ne doivent pas :

- réduire de manière significative les habitats naturels d'intérêt ;
- réduire la perméabilité du réservoir par la création d'infrastructures importantes.



8. La sous-trame milieux littoraux

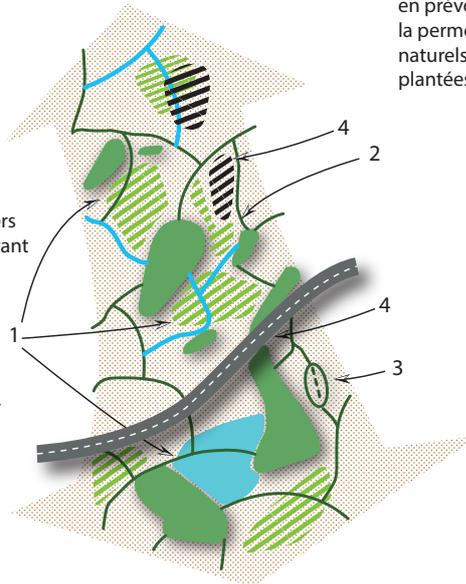
## 9. Schéma de la préservation des réservoirs et des connexions écologiques

Les documents d'urbanisme locaux identifient, à l'intérieur des *Réservoirs-corradors potentiels* (forestiers et humides) et des *réservoirs-corradors à dominante bocagère* figurés sur la carte TVB :

1. Les espaces interstitiels dont le maintien de la perméabilité peut favoriser la continuité écologique entre les forêts, bois, linéaires bocagers ou zones humides qui y sont protégés, en prévoyant les dispositions adaptées

2. Les lisières et espaces tampons utiles pour préserver la tranquillité des espèces, en prévoyant les dispositions adaptées

3. Les milieux naturels dégradés qu'il peut être intéressant, le cas échéant, de restaurer pour renforcer les continuités écologiques



Les numéros font référence aux définitions ci-avant

(ADEUP)

### b) Principes généraux pour les corridors

D'une manière générale, les documents d'urbanisme locaux fixent les modalités de préservation des espaces favorables aux connexions écologiques par des orientations d'aménagement ou des règles qui garantissent, notamment, le maintien des fonctions écologiques en place.

#### Recommandation :

*De plus, dans les secteurs apparaissant comme non-fonctionnels sur le plan écologique (voir cartes des sous-trames « bocage, zones humides et forêts » de l'EIE et du DOO et la carte TVB du DOO), les collectivités favorisent les actions de plantation bocagère, de restauration de milieux naturels, de créations de liaisons vertes, etc*

### c) Principes pour la préservation de la fonctionnalité écologique

Les documents d'urbanisme locaux préservent la fonctionnalité écologique en prenant en compte, conformément au

schéma 9 :

- **des espaces interstitiels**<sup>9</sup> dont le maintien de la perméabilité peut favoriser la continuité écologique entre les forêts, bois, linéaires bocagers ou milieux humides ; ces espaces sont protégés par des dispositions adaptées ;
- **des lisières et espaces tampons utiles** autour des forêts, des zones humides et des autres milieux pour préserver la tranquillité des espèces, et notamment les échanges écologiques (entrées et sorties d'animaux par exemple), en prévoyant les dispositions adaptées ;
- **des milieux naturels dégradés** qu'il peut être intéressant de restaurer pour renforcer les continuités écologiques ;
- **des éléments physiques existants qui ont pour effet de fracturer ou de fragiliser les continuités écologiques**, en prévoyant les conditions pour en rétablir la perméabilité (restauration de milieux naturels dégradés, création de liaisons

9 - Espace agro-naturel entre deux réservoirs de biodiversité par exemple

plantées nouvelles, passage à faune, etc.).

#### **d) Prolonger les continuités naturelles jusqu'au cœur des espaces urbanisés**

Les documents d'urbanisme locaux identifient à leur échelle et préservent par des dispositions réglementaires et graphiques une Trame Verte et Bleue au sein des bourgs, reliée avec la TVB globale.

Pour les nouvelles opérations d'aménagement, les documents d'urbanisme, au travers notamment des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), visent à intégrer les enjeux de la TVB (conservation du bocage, de boisements et de zones humides, création de coulées vertes, d'espaces de « nature en ville », de toitures et/ou murs végétalisés, de passage à petite faune entre les propriétés ou dans les lotissements, renaturation de cours d'eau...).

#### **Recommandation :**

*Une vigilance particulière est portée sur l'entretien des espaces végétalisés (jardins, parcs...), pratiqué de manière à respecter l'environnement. Des actions sont également menées dans le but de sensibiliser les particuliers (choix des végétaux, clôtures, pratiques, espèces invasives perturbant les écosystèmes naturels ou semi-naturels<sup>10</sup> ...).*

Les documents d'urbanisme locaux s'attachent à limiter l'imperméabilisation des sols en termes de surfaces, mais également par le maintien des structures paysagères existantes, et les choix d'aménagement (chaussées drainantes, places de stationnement enherbées, dalles en pierre poreuse, végétalisation de l'espace public, développement des murs, terrasses et toitures végétalisées). Ils prévoient des objectifs minimaux en matière de végétalisation.

Ces mesures permettent de mettre en place des « zones calmes » au cœur des espaces urbanisés.

#### **Recommandation :**

*Les collectivités locales favorisent une gestion favorable à une perte zéro de biodiversité locale des espaces publics y compris des cimetières (gestion intégrée et durable : refuges pour petite faune, fauche limitée et tardive, zéro phytosanitaire, etc.). Elles mènent également une réflexion globale sur le choix des végétaux (essences adaptées localement, peu consommatrices d'eau, et diversifiées, végétaux peu allergisants dans l'espace public afin de contribuer à la diminution de la pollution par les pollens...)*

#### **e) Réduire la pollution lumineuse**

La « trame noire » constitue un réseau de sites peu ou pas concernés par la pollution lumineuse et donc susceptibles de favoriser la vie et le déplacement de certaines espèces nocturnes. Afin de réduire les nuisances lumineuses, les documents d'urbanisme locaux comprennent des règles ou orientations visant à éviter la pollution lumineuse dans les corridors noirs.

Afin d'identifier ces corridors noirs (zones de moindre pollution lumineuse), les documents d'urbanisme locaux peuvent s'appuyer sur le travail TVB de l'EIE<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> - Les espèces invasives constituent la deuxième cause d'extinction des espèces au niveau mondial. La liste des espèces végétales invasives en Bretagne réalisée par le Conservatoire National Botanique de Brest identifie 29 espèces invasives avérées et 33 invasives potentielles en 2016.

<sup>11</sup> - État Initial de l'Environnement

# 1.2. PRÉSERVATION DES RESSOURCES NATURELLES

## Introduction

*Les ressources naturelles telles que l'eau et la terre sont des éléments indispensables à tout projet de développement. Ces ressources sont cependant limitées. Le contexte global de réchauffement climatique et de perte drastique de biodiversité rendent absolument nécessaire des politiques publiques visant à une utilisation beaucoup plus raisonnée des ressources naturelles, notamment dans tous les champs de l'aménagement du territoire.*

*Le diagnostic montre d'ailleurs que le territoire a connu ces dix dernières années une forte consommation foncière, ainsi que des épisodes de sécheresse ayant pesé sur la disponibilité de l'eau potable.*

*Le SCoT cherche à garantir la disponibilité d'une eau de qualité en encadrant les prélèvements, en renforçant la qualité du traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales. À ce titre, les dispositions du SCoT s'inscrivent dans une optique de gestion équilibrée et durable de la ressource<sup>12</sup>, en fixant comme priorité la satisfaction des exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population.*

## 1.2.1. La ressource en eau

### a) Les prélèvements d'eau potable

Les politiques locales d'urbanisme favorisent :

- la poursuite des travaux de modernisation du réseau de distribution, dans le but d'améliorer les rendements et de réduire les pertes ;
- la mise en place de systèmes et de pratiques permettant les économies d'eau.

Les documents locaux d'urbanisme garantissent l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et les ressources en

eau disponibles, dans le respect d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, d'une recherche de bon état écologique des cours d'eau et des objectifs de qualité définis par les SAGE.

Les documents d'urbanisme locaux assurent également la protection des périmètres des captages d'eau potable existants et, le cas échéant, des captages que les efforts de reconquête de la qualité de l'eau permettent de rouvrir, notamment en définissant un aménagement compatible avec l'objectif d'éliminer tout risque de pollution de l'eau. Les documents d'urbanisme locaux prennent également des mesures adaptées en fonction de l'enjeu représenté par les captages aujourd'hui fermés<sup>13</sup>.

En complément des cas où ces dispositifs sont rendus obligatoires par le SCoT (cf. DAAC 2.2.2), les documents d'urbanisme locaux préconisent l'installation de systèmes de récupération des eaux pluviales pour les nouveaux bâtiments publics, économiques et commerciaux. Ils peuvent également imposer ces systèmes aux constructions neuves d'habitat individuel dans les secteurs en extension urbaine<sup>14</sup>.

### b) Assainissement

Les documents locaux d'urbanisme subordonnent le développement prévu de l'urbanisation à la capacité des réseaux et des stations d'épuration<sup>15</sup> à accepter ces nouveaux volumes

<sup>13</sup> - Dans le respect des dispositions législatives en vigueur (sont par exemple visés l'interdiction du caravanning, ou la mobilisation des espaces protection des captages d'eau pour l'accueil d'événements tels que des festivals ou toute forme d'occupation temporaire susceptible d'entraîner des pollutions des sols et donc des eaux de surfaces et souterraines)

<sup>14</sup> - En référence à l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme

<sup>15</sup> - Dans le cadre de l'analyse du fonctionnement d'une station d'épuration, il est nécessaire de différencier la capacité organique d'une station d'épuration de sa capacité hydraulique. En effet, une station peut avoir la capacité organique suffisante pour accepter de nouveaux raccordements, mais si la capacité hydraulique est dépassée, il est constaté de nombreux déversements dans le milieu naturel. Ainsi, quelle qu'en soit l'origine, aucun raccordement supplémentaire ne pourra être envisagé tant que les travaux de mise aux normes n'auront pas été réalisés. Pour tout autre projet, il est donc nécessaire de prendre en considération cette règle et de se référer aux bilans de conformité établis chaque année par les services de l'État.

<sup>12</sup> - Telle que précisée par l'article L.211-1 du code de l'environnement

et charges de pollution, et que ce développement ne dépasse pas l'acceptabilité des milieux récepteurs, dans le respect des dispositions des SAGE<sup>16</sup>.

En dehors des secteurs desservis par l'assainissement collectif, l'urbanisation n'est possible que si sont prévues des techniques d'assainissement non collectif (ANC) conformes à la réglementation en vigueur. Dans les zones prioritaires définies par les SAGE, conformément à la règle édictée par ceux-ci, l'urbanisation nouvelle n'est possible qu'en l'absence de rejets directs d'eaux traitées au milieu superficiel.

De manière générale, les politiques locales favorisent la poursuite des travaux de mise en conformité des équipements collectifs et individuels et s'assurent en amont des projets de la capacité des terrains à accueillir des équipements d'ANC sans rejets au milieu (lorsque ce type d'assainissement est projeté).

**Recommandation :**

*En amont de la définition des secteurs à urbaniser non desservis par des réseaux d'assainissement collectif, les documents d'urbanisme locaux s'assurent de l'aptitude du sol à accueillir des équipements d'ANC sans rejet au milieu superficiel.*

Afin de préserver la qualité des eaux marines, les documents locaux d'urbanisme prévoient les emplacements nécessaires :

- aux installations de récupération des eaux grises et noires des bateaux ;
- au maintien et à l'amélioration des espaces de carénage existants et à la réalisation des équipements supplémentaires jugés utiles.

**c) La maîtrise du ruissellement des eaux pluviales**

Les politiques locales d'urbanisme concourent à la maîtrise des ruissellements d'eaux pluviales<sup>17</sup>. Ils respectent les prescriptions ci-après, qu'ils complètent en mettant en œuvre des outils adaptés, comme le demandent les SAGE.

Les documents locaux d'urbanisme prévoient les dispositions adéquates pour maîtriser le ruissellement des eaux pluviales à l'exutoire des nouvelles opérations :

<sup>16</sup> - La notion d' « adéquation de la capacité des réseaux et des stations d'épuration » renvoie à la conformité des stations et au bon état ainsi qu'au bon dimensionnement de ces équipements et des réseaux affiliés

<sup>17</sup> - Dans le respect des conditions fixées par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments

- en prenant en priorité les mesures qui permettent de limiter l'imperméabilisation des sols ;
- en privilégiant la gestion des eaux pluviales au plus près de leur point de chute (gestion à la parcelle) ;
- en promouvant des techniques d'aménagement hydraulique et de génie écologique compatibles avec les milieux naturels (chaussées drainantes, noues, bassins paysagers, stationnement enherbé, etc.).

## 1.2.2. Les ressources minérales

Les documents d'urbanisme locaux préservent de toute urbanisation nouvelle les abords des carrières en exploitation et susceptibles de faire l'objet d'une extension. Ils veillent à respecter les orientations du schéma départemental des carrières en vigueur.

Ils permettent le maintien des sites ou outils de recyclage de matériaux pouvant se substituer aux produits des carrières (plateforme de maturation des mâchefers, centres de tri ou de concassage des déchets du BTP, etc.). Ils peuvent prévoir la création de nouveaux sites, dans des secteurs ne compromettant pas la tranquillité des zones habitées.

Les documents locaux d'urbanisme prévoient les dispositions visant à :

- conditionner, dans la partie maritime du schéma, les extractions de sable coquillier à l'absence de fragilisation du trait de côte et d'atteinte aux espèces halieutiques ;
- conditionner l'ouverture de toute nouvelle carrière ou mine à l'absence d'incidence sur l'environnement.

## 1.2.3. Les déchets et le réemploi des matières premières

Les documents locaux d'urbanisme prévoient les déchetteries, centres de tri et centres de stockage de matériaux inertes nécessaires pour garantir un accès de proximité à l'ensemble des habitants (mais aussi des professionnels, touristes...). Ils prévoient, si besoin, les conditions d'extension de ces sites.

À ce titre, les projets suivants doivent pouvoir être réalisés :

- **la réalisation d'un centre de transfert** et la création d'une nouvelle déchetterie sur la zone de Kerguniou à Callac ;
- **la création d'une déchetterie sur l'île de Bréhat.**

En outre, l'opportunité de valoriser localement les déchets de bois industriels devra être étudiée.

Lorsqu'elles permettent le remblaiement, les anciennes carrières peuvent être reconverties :

- en sites de stockage de déchets inertes, dans le respect des règles environnementales en vigueur ;
- en sites de production d'énergie (installation photovol-

taïque au sol) comme détaillé au 1.3.3.

### 1.2.4. Le sol, une ressource non renouvelable à protéger

Les dispositions visant à la préservation du foncier sont détaillées dans les parties 2 et 3 du présent document :

- Améliorer l'attractivité du territoire (p 31)
- Analyse croisée : comptes fonciers (p 61)

## 1.3 MISER SUR LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES LOCALES

### Introduction

*Depuis la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, les Plans Climat-Air-Énergie Territoriaux (PCAET) portés par Guingamp-Paimpol Agglomération et Leff Armor Communauté doivent prendre en compte le SCoT.*

*Le dernier rapport du GIEC paru en octobre 2018 détaille les impacts du changement climatique. Le SCoT prend toute la mesure de ce réchauffement et contribue à réduire et anticiper ses conséquences. Il s'agit de :*

- *garantir un accès pour tous à l'électricité et à la chaleur dans des conditions économiquement acceptables,*
- *réduire plus globalement la précarité énergétique des ménages les plus fragiles,*
- *gérer durablement les ressources locales et réduire la dépendance énergétique du territoire,*
- *considérer le développement des énergies renouvelables comme une opportunité pour le territoire de créer des emplois et de la richesse autour d'une ressource locale gérée de manière durable (filière bois, écoconstruction...).*

*À ce titre et conformément à la législation en vigueur, les PCAET*

*prévoient des objectifs ambitieux de transition énergétique, visant notamment une réduction significative des consommations énergétiques du territoire, ainsi qu'une augmentation de la production locale d'énergie renouvelable.*

### 1.3.1. La filière bois

Les documents d'urbanisme locaux favorisent le développement de l'ensemble de la filière locale bois bocage et forêt dans le cadre de plans de gestion assurant la pérennité de la ressource. Est ainsi valorisé le développement du bois énergie mais aussi du bois dédié à la construction, à la confection de palettes, de mobilier urbain... Cette disposition concerne autant l'exploitation durable des espaces forestiers que des linéaires bocagers.

### 1.3.2. L'énergie éolienne

Les documents d'urbanisme locaux visent à promouvoir la modernisation et la densification des parcs éoliens existants.

Les extensions d'urbanisation et les changements de destina-

tions prévus dans les documents locaux d'urbanisme ne doivent pas compromettre le développement des parcs éoliens.

La création et l'extension des parcs éoliens devront être accompagnées de mesures garantissant une insertion harmonieuse dans le paysage, notamment :

- en privilégiant les installations groupées ;
- en intégrant les bâtiments, clôtures et chemins d'accès de manière à atténuer leur impact visuel ;
- en limitant les terrassements et les aires de montage ;
- en privilégiant l'intégration des transformateurs dans les mâts.

Au titre du développement de cette énergie, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre notamment les projets de création et d'extension des parcs éoliens suivants : Ty Nevez Mouric à Pont-Melvez, Parc Ar Hoat à Plougonver, le parc de Plésidy, les Landes à Bourbriac, Kerhenry à Gurunhuel et Malaunay à Ploumagoar/Saint-Jean Kerdaniel.

#### **Recommandation :**

*Afin de prendre en compte l'impact de ces installations sur la biodiversité, des mesures peuvent être mises en place<sup>18</sup> :*

*- un suivi global et homogène à l'échelle du territoire, étant donné la méconnaissance constatée des populations pouvant être impactées (nicheurs locaux ou migrants) et des transits migratoires ou quotidiens ;*

*- l'arrêt des machines la nuit dans des conditions de vitesse de vent faible (inférieure à 6m/s) pour limiter la mortalité des chauves-souris (bridage préventif des éoliennes).*

### **1.3.3. L'énergie photovoltaïque**

Les documents locaux d'urbanisme favorisent le développement d'équipements photovoltaïques sur les toits de tous les bâtiments et notamment des bâtiments administratifs, bâtiments d'activités, les commerces et bâtiments de logements collectifs... ainsi que sur les toitures de parkings, dans les secteurs où ceux-ci ne contrevennent pas à la mise en valeur des sites et patrimoines anciens, remarquables ou protégés. Ils doivent permettre l'installation d'équipements photovol-

taïques sur les toitures des logements individuels (lorsque cet aménagement ne contrevient pas à la préservation de bâtiments à forte valeur patrimonial).

Les documents locaux d'urbanisme peuvent permettre le développement de parcs photovoltaïques au sol dans les friches industrielles ne pouvant faire l'objet de projets de renouvellement urbain (par exemple en cas de conditions rendant la remobilisation impossible, de pollution importante des sols,...) Le développement des parcs photovoltaïques est également autorisé dans les anciennes décharges et carrières, à l'intérieur d'un établissement classé pour la protection de l'environnement. Dans les zones de danger des établissements SEVESO, l'installation de parcs photovoltaïques est également autorisée, uniquement si ces zones de danger ne sont pas exploitées par des activités agricoles. À ce titre, le site de l'ancienne décharge comblée de Saint-Servais, à Kerparquic pourrait être intéressant.

### **1.3.4. Le solaire thermique**

Les documents locaux d'urbanisme favorisent le développement du solaire thermique sur tous les bâtiments, notamment dans les nouvelles opérations et pour les bâtiments existants recevant du public, à la condition que l'installation de ces équipements ne contrevenne pas à la mise en valeur des sites et patrimoines anciens, remarquables ou protégés.

### **1.3.5. L'énergie hydraulique et marine**

Les documents d'urbanisme locaux permettent la réalisation d'équipements de production d'énergie d'origine hydraulique et marine et leur raccordement aux réseaux de distribution correspondants si ces équipements ne compromettent pas la circulation de la faune.

### **1.3.6. La méthanisation**

Les documents d'urbanisme locaux peuvent permettre la réalisation d'équipements de production d'énergies renouvelables à partir de la valorisation des déchets. Ils peuvent également permettre le développement de points d'avitail-

<sup>18</sup> - Se reporter au rapport détaillé TVB dans l'EIE

lement (Stations BioGNV, électrique, hydrogène...) de tailles différentes à des endroits stratégiques sur les axes de circulation.

*Cf. partie 2.6.1. Préserver la fonctionnalité des activités agricoles – confortement des activités agricoles : les documents d'urba-*

*nisme locaux peuvent permettre également l'installation de dispositifs de productions d'énergies renouvelables (méthaniseurs par exemple), y compris sous la forme d'une diversification des activités agricoles.*

# 1.4. PRÉSERVER ET FAÇONNER LE PAYSAGE, ÉCRIN DE LA VIE QUOTIDIENNE DES HABITANTS ET GAGE D'UNE ATTRACTIVITÉ DURABLE DU TERRITOIRE

## Introduction

*Consolidant la loi « paysage » et la mise en œuvre de la Convention européenne du paysage, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renoué, dite loi ALUR, vient renforcer la prise en compte des paysages dans les SCoT, en introduisant les « objectifs de qualité paysagère »<sup>19</sup>.*

*Par les « objectifs de qualité paysagère » qu'il pose, le SCoT du Pays de Guingamp souhaite accompagner l'évolution des paysages du territoire pour les vingt ans à venir, que ce soient les paysages dits remarquables, carte postale du territoire, mais aussi les paysages du quotidien qui participent tout autant à son attractivité et à son identité.*

De manière générale, les dispositions du DOO allant du point 1.4.1. au 1.4.11. visent à la préservation des principaux marqueurs du paysage et demandent aux documents locaux d'urbanisme une réflexion en amont de tout projet d'aménagement aux abords de ces éléments (panoramas, flancs de vallées, vues emblématiques...). Les constructions en espace agricole sont également concernées, et devront ainsi s'intégrer harmonieusement dans le paysage, notamment les plus grandes d'entre eux (ceux dont la superficie dépasse 5 000 m<sup>2</sup>), ces dernières étant

<sup>19</sup> - Définis par la Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (1) « Les objectifs de qualité paysagère désignent les orientations visant à conserver, à accompagner les évolutions ou à engendrer des transformations des structures paysagères, permettant de garantir la qualité et la diversité des paysages à l'échelle nationale ».

directement réglementées par le SCoT.

## 1.4.1. Maîtriser l'urbanisation aux abords des vallées

Les documents locaux d'urbanisme limitent l'urbanisation aux abords des vallées afin de préserver les paysages remarquables de flancs et de fonds de vallées. Dans ce cadre, les documents d'urbanisme locaux s'appuient sur la carte « Structures paysagères du Pays de Guingamp », présente dans l'EIE<sup>20</sup>.

## 1.4.2. Valoriser les vues emblématiques

Les documents locaux d'urbanisme identifient, sur la base de la carte « Paysages du quotidien », les espaces proposant des vues sur les éléments emblématiques du territoire (clochers, éoliennes, silos, menez...). Ils prévoient les dispositions adaptées pour préserver ces perspectives paysagères jouant un rôle de repère dans l'espace et étant des marqueurs d'identité et de singularité du Pays.

Les documents d'urbanisme locaux peuvent également,

<sup>20</sup> - Voir EIE

à leur échelle, identifier d'autres espaces remplissant les mêmes critères.

### 1.4.3. Préserver les panoramas

Les documents d'urbanisme locaux identifient les points hauts ou belvédères offrant une vue dégagée sur le paysage, qu'ils jugent importants de préserver. Pour ce faire, ils s'appuient sur la carte « Paysages du quotidien ». Ils peuvent également, à leur échelle, identifier d'autres sites.

Ces panoramas ne devront pas être fermés, notamment par la construction de nouveaux bâtiments.

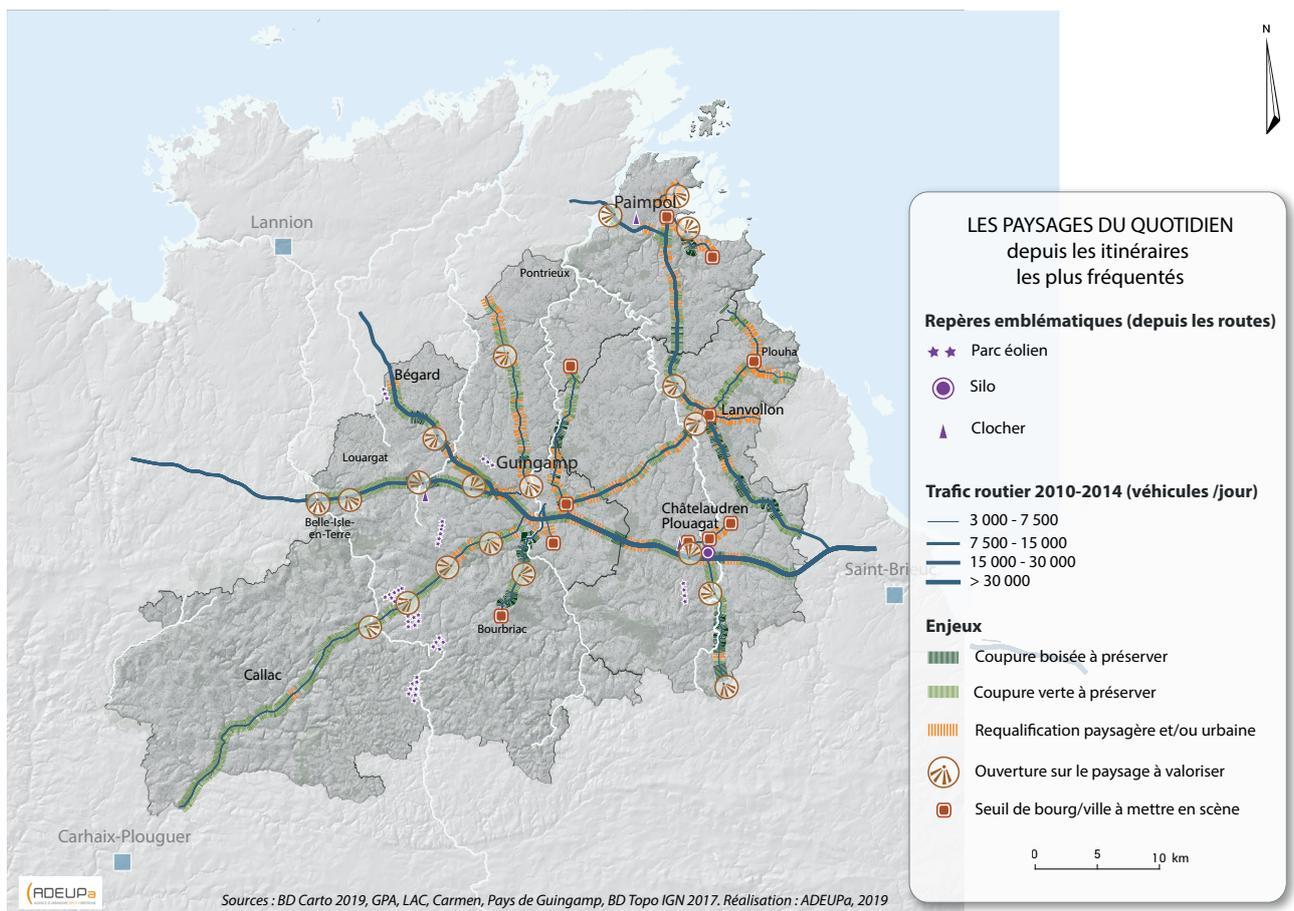
### 1.4.4. Aménager de manière adaptée les abords du patrimoine remarquable

Une attention particulière sera portée aux abords des éléments que les documents d'urbanisme locaux auront identifiés en application du point 1.5 ci-après : les aménagements prévus ne doivent pas masquer les vues existantes ou gêner les accès des sites concernés mais au contraire contribuer à les mettre en valeur.

### 1.4.5. Préserver le bocage

En accord avec les dispositions prévues dans le cadre de la trame verte et bleue<sup>21</sup>, les documents locaux d'urbanisme

<sup>21</sup> - Voir partie bocage de la trame verte et bleue de l'EIE



10. Paysages du quotidien

préservent le bocage qui participe grandement à la structuration du paysage agro-naturel du Pays de Guingamp.

Les politiques locales d'urbanisme encouragent également la création de nouvelles haies bocagères, notamment dans le but de gérer les interfaces entre paysages urbains et ruraux.

### 1.4.6. Préserver les boisements

En accord avec les dispositions prévues dans le cadre de la trame verte et bleue<sup>22</sup>, les documents locaux d'urbanisme préservent les boisements qui représentent un élément paysager important dans les différentes unités paysagères du Pays de Guingamp (voir carte Structures paysagères de l'EIE).

### 1.4.7. Préserver les chemins creux

Les documents locaux d'urbanisme veillent à préserver parmi les chemins creux de leur territoire ceux qui :

- présentent un intérêt du point de vue paysager,
- peuvent utilement constituer le support d'un réseau de déplacement en modes actifs.

Les politiques locales d'urbanisme préservent leur caractéristiques (talus, boisements linéaires...).

#### **Recommandation :**

*Les collectivités favorisent leur valorisation (par une signalétique particulière par exemple) et leur préservation sous la forme d'un réseau viaire qualitatif, dans le but de développer des circuits de découvertes ou du quotidien par les modes actifs.*

### 1.4.8. Mettre un frein à la dispersion des zones d'activités économiques

En accord avec les dispositions prévues dans la partie 2.5.5. « Promouvoir une offre foncière attractive », la création de nouvelles zones d'activités économiques de proximité ou intermédiaires<sup>23</sup> qui morcellent les paysages est proscrite.

Les politiques locales d'urbanisme favorisent au contraire le renouvellement urbain dans les espaces d'activités, par la valorisation des friches et la densification. Lorsqu'un besoin d'exten-

sion de ces zones existantes est identifié, un aménagement « en épaisseur » et non plus linéaire le long des voies de communication est privilégié.

De plus, la création ou l'extension des espaces d'activités économiques doit se faire dans un souci d'intégration paysagère des nouvelles constructions, notamment par l'utilisation de la topographie, des éléments naturels tels que les haies et talus, etc.

### 1.4.9. Favoriser les projets urbains cohérents et les opérations d'ensemble

Les documents d'urbanisme locaux organisent la cohérence des développements urbains et limitent ainsi une consommation d'espace importante induite par un aménagement « au coup par coup ». Le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux de privilégier une approche globale des opérations d'urbanisme, au travers par exemple des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs en extension d'urbanisation ainsi que sur les gisements fonciers stratégiques<sup>24</sup> au sein des enveloppes urbaines.

Les OAP et dispositions réglementaires des documents locaux d'urbanisme intégreront notamment une recherche d'intégration paysagère des projets urbains et des éléments marquant une frontière claire entre espaces urbains et ruraux.

### 1.4.10. Limiter les éléments de pollution visuelle

En espace urbain, aux abords des entrées de villes et de Pays, les documents d'urbanisme locaux limitent les éléments de pollutions visuelles (panneaux publicitaires, mobilier en tout genre, enseignes lumineuses...) afin de valoriser le patrimoine.

Pour des raisons liées à la préservation du cadre de vie, de sobriété énergétique et de limitation de la pollution lumineuse la nuit (notamment dans un objectif de préservation de la « trame noire »), voire de sécurité, les politiques publiques s'attachent à proscrire l'implantation d'enseignes et publicité lumineuses dans les marges de recul des principales routes (nationales et départementales).

<sup>22</sup> - *ibid*

<sup>23</sup> - Voir partie développement économique

<sup>24</sup> - Gisement foncier important en taille et/ou ayant un emplacement stratégique (à proximité immédiate du centre) à l'intérieur des enveloppes urbaines

Dans les centres-villes et centres-bourgs, les politiques locales d'urbanisme recherchent la préservation des vues vers les éléments du patrimoine (bâti ou naturel) de manière à mettre en scène les éléments qualitatifs (par exemple le clocher).

Une attention particulière sera également portée à toutes les entrées de villes, de bourgs ou de Pays, notamment afin de préserver les transitions entre espaces urbanisés et espaces agro-naturels, sur le même schéma que les espaces de respiration évoqués ci-dessus.

### **1.4.11. Maintenir des « espaces de respiration » entre les secteurs urbanisés**

Les documents d'urbanisme locaux identifient et préservent des coupures d'urbanisation entre les différents espaces urbanisés (centre-ville / centre-bourg et villages / hameaux). Pour cela, ils s'appuient sur la carte « Paysages du quotidien » du DOO. Ces coupures d'urbanisation doivent être préservées à long terme de toute urbanisation (par exemple classement en A ou N dans le document d'urbanisme local).

# 1.5. METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE, HÉRITAGE DE L'HISTOIRE DU TERRITOIRE ET DES MODES DE VIE D'ANTAN

## Introduction

*Le patrimoine du Pays de Guingamp témoigne des grands épisodes historiques ayant marqué le territoire :*

- *la préhistoire avec les nombreux mégalithes notamment au sud,*
- *la christianisation avec des éléments qui font partie de l'imagerie bretonne,*
- *le temps des guerres avec le Château de Pierre II partiellement démantelé, de nombreux manoirs fortifiés, la fortification du littoral sous Louis XIV par Vauban,*
- *la période féodale : châteaux et manoirs, colombiers, moulins, pêcheries..,*
- *les grandes œuvres du génie civil entreprises par l'État sur le littoral (phares, balises, abris de canots..),*
- *l'épopée des Terre-neuvas et des Islandais,*
- *les prémices de l'industrie avec de nombreuses minoteries et quelques sites importants de production protoindustrielle (Papeteries Vallée, Cartonnerie de Pontrieux, Petit Echo de la Mode)..*

*Ce patrimoine reflète également les modes de vie d'antan :*

- *l'habitat dispersé et les bâtiments de fermes aux façades caractéristiques qui racontent la vie paysanne des siècles passés,*
- *les petits ports traditionnels (le port de Gwin-Zégal à Plouha et ses mouillages sur pieux de bois, le port de Loguivy-de-la-mer rendu célèbre par François Budet ; le port de Pontrieux en fond d'estuaire),*
- *des villes et des bourgs remarquables inégalement protégés et valorisés (Pontrieux, Châtelaudren, Guingamp, Paimpol..).*

*Une partie de ces vestiges est aujourd'hui protégée, une autre peu*

*visible, peu valorisée ou insuffisamment entretenue risque d'être progressivement oubliée. Richesse spécifique qui forge l'image du territoire, ce patrimoine est un atout supplémentaire à l'attractivité du Pays de Guingamp et mérite d'être préservé et mis en valeur.*

## 1.5.1. Identifier et préserver le patrimoine bâti

Les documents d'urbanisme locaux identifient, parmi les édifices, édicules et ouvrages d'art suivants, ceux qui présentent un bon niveau de conservation ou une singularité historique ou architecturale, et qui ne font pas déjà l'objet d'une protection au titre des monuments historiques :

- les traces des premiers peuplements (traces de logis, mégalithes, etc.),
- les éléments témoins des croyances et pratiques religieuses (églises, chapelles, enclos paroissiaux, oratoires, calvaires, croix, etc.),
- les éléments témoins de l'organisation féodale et rurale du territoire (colombiers, moulins, pêcheries, etc.),
- les routoirs à lin et blandiries, éléments qui ont contribué à la prospérité économique du territoire entre le XVI et le XVIII<sup>ème</sup> siècle,
- les grandes œuvres du génie civil (ponts, notamment ceux d'Harel de la Noë, aqueducs, ouvrages de signalétique maritime, etc.),
- les édifices témoins de l'épopée des islandais et de la modernisation du littoral entreprise à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle,
- les édifices témoins des premières industries locales.

Ils prévoient les dispositions adaptées pour préserver leur intégrité et les valoriser, en favorisant notamment un aména-

gement épuré de leurs abords. À ce titre, les vues permettant d'observer ce patrimoine bâti remarquable sont à préserver. À proximité des édifices, les aménagements étant de nature à les dissimuler (affichage publicitaire, grand mobilier urbain tels que les kiosques par exemple...) sont à éviter.

**Recommandation :**

*Les documents d'urbanisme locaux pourront par exemple comporter un « atlas du patrimoine » avec différents critères tels que :*

- *l'état du bâtiment,*
- *les éléments architecturaux à préserver (et donc les aménagements à proscrire : par exemple de l'enduit ciment sur un mur de pierre),*
- *l'état des abords (bâtiment visible ou espace urbain immédiat très encombré),*
- *les vues vers l'édifice à préserver.*

ainsi que dans les espaces présentant une organisation typique du bâti (corps de ferme fermés par exemple), les documents d'urbanisme locaux veillent à traduire les objectifs du SCoT en matière de renouvellement urbain, de densification ou de rénovation du bâti en préservant cette organisation urbaine.

## 1.5.2. Préserver les éléments caractéristiques des anciens logis tout en permettant leur modernisation

En complément des édifices faisant déjà l'objet d'un classement ou d'une inscription au titre des Monuments historiques, les documents d'urbanisme locaux identifient, notamment, parmi les logis suivants, ceux qui présentent un bon niveau de conservation et d'authenticité :

- les résidences seigneuriales (manoirs et châteaux) édifiées dès le Moyen-Âge, reconstruits et embellis dans les siècles suivants ;
- les maisons de ville, notamment les maisons à pans de bois caractéristiques de l'école de Guingamp ;
- les maisons rurales et les fermes construites à partir du XVI<sup>e</sup> siècle et embellies par la suite ;
- les résidences balnéaires, construites à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au cours du XX<sup>e</sup> siècle, et les maisons de négociants et d'armateurs inspirées des Malouinières.

Les documents locaux d'urbanisme prévoient les dispositions adaptées pour permettre les travaux qui ne dénaturent pas les éléments caractéristiques de ces édifices (ouvertures), ou qui concourent à rétablir leur aspect d'origine. De plus, dans les cœurs historiques des centres-villes et centres-bourgs

# 1.6. RÉDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

## Introduction

*Les choix d'aménagement doivent prendre en compte l'ensemble des risques et des nuisances auxquels sont susceptibles d'être confrontée la population. Intégrant ces différents risques, qu'ils soient naturels (inondation, érosion, submersion marine, glissement de terrain) ou technologiques (liés à la présence d'activité de type SEVESO<sup>25</sup> ou du transport de matières dangereuses par exemple), le SCoT demande aux documents locaux d'urbanisme d'identifier les zones à risques ou génératrices de nuisances et de prévoir toutes les modalités permettant d'assurer la sécurité et la qualité de vie des habitants.*

### 1.6.1. Risque inondation, submersion marine et érosion

De manière générale, les documents d'urbanisme favorisent partout l'évolution naturelle du trait de côte, les formations telles que les plages, les massifs dunaires ou les marais rétro-littoraux étant les plus adaptées à subir les effets des marées, des phénomènes tempétueux ou de l'élévation du niveau des mers. De ce fait et en accord avec les dispositions énoncées au point « 1.1.13 - Prescriptions spécifiques aux différentes sous-trames - page 10 », les milieux littoraux à protéger sont délimités et protégés de toute urbanisation<sup>26</sup>, non seulement du fait de leur valeur en tant que réservoir de biodiversité, mais aussi du fait de leur rôle majeur dans l'évolution du trait de côte.

De plus et afin de réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques d'inondation, de submersion marine et

d'érosion (notamment du trait de côte), les documents d'urbanisme locaux identifient les secteurs concernés, en compatibilité avec le PGRI<sup>27</sup> Loire-Bretagne, le SMVM<sup>28</sup> et les documents locaux (atlas des zones inondables et zones submersibles dans les secteurs dépourvus de PPRI<sup>29</sup> et soumis à ces risques<sup>30</sup>), et au vu des études existantes, intègrent les dispositions des SAGE<sup>31</sup> et :

- ils préservent toutes les zones inondables non urbanisées ;
- ils protègent les zones d'expansion des crues et les éléments (bassins tampons par exemple) pouvant jouer un rôle dans le ralentissement dynamique des crues ;
- ils identifient et délimitent les secteurs considérés comme dangereux au vu d'un risque naturel avéré (inondation, érosion, submersion...). Dans ces zones d'aléa, les règles adéquates (en fonction du niveau de risque identifié dans les documents locaux) seront définies pour interdire toute nouvelle urbanisation ou conditionner celle-ci à la création de niveaux-refuges, dans les zones susceptibles d'être submergées et/ou inondées ;
- ils intègrent une actualisation des données à chaque évaluation du document d'urbanisme local sur le risque d'inondation et/ou de submersion marine, sur les secteurs concernés ;
- ils définissent les règles adéquates pour interdire toute nouvelle urbanisation dans les zones susceptibles d'être concernées par l'érosion du trait de côte, en raison par

27 - PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation

28 - SMVM : Schéma de Mise en Valeur de la Mer

29 - PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation

30 - Ces risques sont identifiés dans les Plans de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) et les Plans de Prévention du Risque de Submersion Marine (PPRSM)

31 - Voir disposition 69 du SAGE ATG préconisant la pose de repère de crues dans les communes concernées par l'aléa inondation par exemple

25 - Une entreprise SEVESO est une entreprise qui a une activité liée à la manipulation, la fabrication, l'emploi ou le stockage de substances dangereuses

26 - à l'exception des aménagements prévus dans la partie 1.1.13

exemple d'un risque d'éboulement de falaise ;

- les conditions permettant de préserver les espaces naturels littoraux (dunes, marais, etc.), qui contribuent à prévenir et maîtriser les dégâts causés par les événements climatiques extrêmes. À ce titre et en fonction de leur classement, les ouvrages de protection existants doivent faire l'objet d'études assurant leur pérennité (par exemple des études de sécurité et de danger) et les documents d'urbanisme locaux doivent prendre en compte le risque de défaillance de ces ouvrages dans l'intégration des aléas « inondation et submersion marine ».

Les documents d'urbanisme locaux peuvent prévoir les modalités de relocalisation des établissements et des constructions actuellement situés dans des zones de forte vulnérabilité, soumis à un risque important. Pour tous les biens qui seraient acquis par les collectivités en raison de la gravité du risque encouru, les politiques d'aménagement prévoient une déconstruction rapide de manière à réduire le danger lié aux effondrements ainsi que dans un but de renaturation.

Dans le cadre du changement climatique en cours, les documents d'urbanisme locaux actualiseront l'identification des secteurs à risques en fonction des données les plus récentes disponibles.

## 1.6.2. Risque technologique

Afin de réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques technologiques, les documents d'urbanisme locaux :

- identifient les secteurs concernés par un risque existant et prévoient les règles adéquates pour y maîtriser le développement de l'urbanisation ;
- prévoient, pour de nouvelles installations à risques, des localisations à l'écart des zones d'habitat.

## 1.6.3. Risque mouvement de terrain

Afin de réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques liés aux mouvements de terrain, les documents d'urbanisme locaux prévoient les règles adéquates dans les secteurs concernés.

## 1.6.4. Nuisances

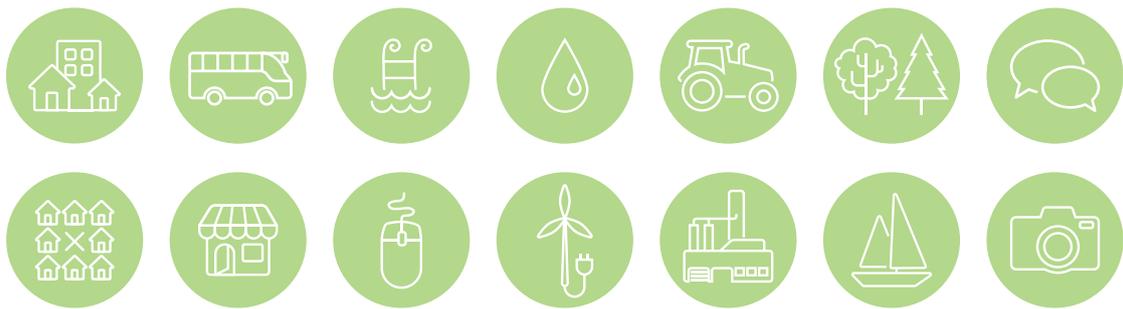
Afin de réduire l'exposition des personnes aux nuisances de toutes sortes, les documents d'urbanisme locaux :

- privilégient des secteurs à l'écart des zones de bruit ou de nuisances manifestes pour les opérations nouvelles comportant de l'habitat, (notamment en prenant en compte les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (les PPBE),
- prévoient les conditions d'implantation ou d'évolution adaptées pour les activités génératrices de fortes nuisances, en dérogeant au besoin aux autres règles de localisation précisées par le DOO (en dehors des dispositions liées à la préservation de l'environnement et de la trame verte et bleue – partie 1 – qui continuent de s'appliquer).

## 1.6.5. Le risque lié au Radon

Les documents d'urbanisme locaux devront porter une attention particulière sur l'île de Bréhat et sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération, secteurs concernés par les arrêtés préfectoraux des 13 mai 2019 et du 22 août 2019, portant sur la localisation des secteurs d'information sur les sols, liée au risque « Radon ». En cas de risque avéré, les politiques publiques prévoient une réponse adaptée (inconstructibilité des terrains et relocalisation des biens mal situés notamment).





# #2

## AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE PAR LE CONFORTEMENT DES PILIERS ÉCONOMIQUES, DE L'ARMATURE URBAINE ET L'OPTIMISATION DES ESPACES URBANISÉS

## Introduction

Pour relever le défi de l'attractivité, le SCoT mise sur un modèle d'aménagement plus « durable » comme gage de l'emploi, de la qualité de vie et d'un développement à long terme.

Ainsi, pour le dynamisme global du territoire et l'affirmation du rôle de chaque commune, l'armature urbaine du SCoT guide un développement équilibré :

- des différents équipements et services,
- des logements,
- des activités économiques et commerciales,
- de la politique mobilité.

De manière complémentaire, affirmant un territoire de proximités, le SCoT conforte et intensifie la centralité dans chaque centre-ville et centre-bourg en réaffirmant la place des modes actifs et en concentrant de manière prioritaire au sein de l'enveloppe urbaine :

- la production de logements,
- les commerces,
- toute activité compatible avec l'habitat.

Le Pays de Guingamp présente une alternance marquée entre

espaces urbanisés et secteurs plus ruraux. Cette spécificité entraîne :

- un besoin de complémentarité ville-campagne (par le partage des équipements, services, commerces, par la mise en place de conditions favorables au développement des circuits courts...),
- un besoin de meilleure valorisation des ressources agro-naturelles (alimentation, eau, énergie, bois...),
- une nécessaire considération des particularités de chaque type d'espace (par exemple les problématiques spécifiques des territoires ruraux, tels que les difficultés liées aux systèmes d'assainissement, à la desserte en transports en commun de territoires peu denses, etc.), afin de conserver l'identité de ces différents composants.

L'instauration d'une armature urbaine a pour but d'atteindre ces objectifs, tout en visant à lutter de manière efficace contre l'étalement urbain. En effet, elle permet d'axer le développement de l'urbanisation sur les pôles, tout en autorisant une croissance équilibrée des secteurs ruraux, en accord avec le besoin de préservation des espaces agricoles et du patrimoine naturel du territoire.

# 2.1. UN DÉVELOPPEMENT EN ACCORD AVEC LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

En accord avec les orientations prescriptives exposées dans la première partie, les documents d'urbanisme locaux prévoient une production de logements et un développement

économique en adéquation avec la capacité de l'environnement à supporter ce développement du territoire.

# 2.2. LIEUX ET MODES D'URBANISATION

Le Pays de Guingamp est structuré par un dense réseau de centres-villes, de centres-bourgs et de villages, illustrant à son échelle la complémentarité ville-campagne. Cependant, un fort étalement urbain, en cours depuis un demi-siècle, a largement modifié le fonctionnement du territoire en participant au mitage de l'espace et en

diluant les rôles de chacun.

De fait, cet étalement nuit aujourd'hui aux activités agricoles en morcelant les terres et les exploitations, en augmentant les risques de conflits d'usages et en entraînant une spéculation foncière nuisible à la pérennisation des activités agricoles ainsi qu'à la trans-

*mission des outils de production.*

*Cet étalement est également source de fragmentation des continuités écologiques, car il rompt les connexions indispensables au maintien de la biodiversité. Enfin, ce modèle d'aménagement génère de nombreux déplacements et complexifie le développement d'une alternative performante à la voiture individuelle, par une dispersion toujours plus grande de l'habitat, de l'emploi, des services et des équipements.*

*Afin d'assurer le dynamisme de tous les centres historiques du territoire (centres-villes, centre-bourgs), le SCoT affirme la volonté de structurer le développement dans et à partir de ces entités, en privilégiant l'optimisation de l'espace déjà urbanisé, dans le but de limiter les impacts négatifs de l'urbanisation et de faire perdurer les équilibres villes-campagnes, modèle de l'organisation du territoire.*

De ce fait, les documents locaux d'urbanisme prévoient que les projets d'urbanisme, qu'ils soient résidentiels, économiques ou d'équipements publics se réalisent :

- en premier lieu en renouvellement urbain :
  - d'abord par la reconquête de la vacance ou de friches,
  - ensuite, par des opérations telles que la densification d'enveloppes déjà bâties, la déconstruction/reconstruction, le changement de destination,
- en second lieu, au regard de ces possibilités en renouvellement urbain (dans les espaces densifiables et mutables identifiés par les documents d'urbanisme locaux) et par dérogation, une localisation en extension urbaine pourra être admise, ceci dans le respect des comptes fonciers alloués par décennie aux EPCI et à l'île de Bréhat par le SCoT.

### 2.2.1. Priorité à la production au sein des espaces déjà bâtis

*Le diagnostic montre que le territoire présente un taux de vacance important et que les trajectoires démographiques en cours risquent de renforcer ce constat, notamment du fait des phénomènes de desserrement des ménages et du vieillissement de la population.*

*Ce constat souligne l'importance de protéger le dynamisme des espaces déjà bâtis dans le but de préserver la vitalité de tous les centres, élément indispensable au maintien des équipements et des services ainsi qu'à la structuration d'une offre de mobilité*

*décarbonée.*

*Le SCoT cherche à mobiliser le potentiel des enveloppes urbaines pour limiter l'étalement urbain et pour pouvoir proposer un modèle durable d'aménagement du territoire, synonyme d'attractivité.*

De ce fait, les opérations réalisées en densification veillent à l'optimisation de l'espace concerné, notamment sur la question de la densité des constructions proposées (logements, équipements, activités) en s'assurant, lorsque cela est possible, d'égaliser ou de dépasser la densité des constructions avoisinantes.

Les documents locaux d'urbanisme identifient, au sein des enveloppes urbaines, les secteurs densifiables et mutables. Cette identification concerne tous les espaces susceptibles d'accueillir des opérations de densification du tissu urbain, de déconstruction / reconstruction (notamment les friches de toutes natures) ou de réorganisation des espaces urbanisés. En sont cependant exclus les secteurs représentant un enjeu pour la prolongation des trames vertes et bleues en ville, les espaces de respiration ou de récréation ou ceux servant à l'organisation d'évènements tels que des marchés par exemple. Les extensions d'urbanisation ne seront possibles que sous réserve qu'aucun espace situé à l'intérieur des enveloppes déjà bâties n'était mobilisable pour le projet en question.

Concernant la vacance, les documents d'urbanisme locaux et les politiques locales de l'habitat visent à ramener le taux de vacance des communes et du pôle urbain de Guingamp à un taux dit « normal » (entre 6 et 7 %) en favorisant la reconquête du parc existant et vacant (par exemple par des actions visant à la réhabilitation ainsi qu'à l'amélioration des caractéristiques thermiques du parc existant et en limitant l'offre de logements neufs dans les communes présentant les plus forts taux de vacance). Dans le cas d'une vacance importante dans un bâti à la valeur patrimoniale et/ou architecturale forte, les documents d'urbanisme locaux doivent travailler à la recherche de solutions architecturales innovantes devant permettre de renforcer l'attractivité du bâti sans compromettre la préservation des éléments patrimoniaux.

## 2.2.2. Encadrer le développement dans l'espace littoral<sup>32</sup>

### a) Préserver les espaces littoraux

*Le littoral du Pays de Guingamp a connu une urbanisation souvent diffuse, consommatrice d'espace. Le SCoT entend infléchir ce processus, particulièrement au regard du principe d'équilibre et de protection des espaces remarquables, naturels et agricoles. Il promeut une urbanisation renouvelée autour des zones denses, économe de l'espace et respectueuse des milieux naturels. Afin de limiter les incidences environnementales des aménagements et l'impact de la fréquentation des espaces dans les communes littorales, le SCoT engage les documents d'urbanisme à prendre en compte la capacité d'accueil des milieux terrestres et marins.*

Le SCoT entend :

- mettre en cohérence les documents locaux d'urbanisme, tout en tenant compte des spécificités et caractéristiques du Pays de Guingamp ;
- promouvoir un développement cohérent de l'urbanisation qui prévient la formation d'un front bâti continu le long des côtes et privilégie l'urbanisation en retro-littoral ;
- permettre le maintien et le développement des espaces économiques maritimes ;
- maintenir la relation entre terre et mer, en préservant les espaces naturels, agricoles et les paysages, par le maintien de coupures d'urbanisation de taille suffisante ou significative pour remplir leur fonction.

### b) Conforter les espaces déjà urbanisés

Que ce soit notamment pour l'habitat, les zones d'activités ou les terrains de camping, l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants, qui sont caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions<sup>33</sup>. Toute construction ayant pour but d'améliorer l'offre de logements peut par ailleurs être autorisée au sein de secteurs déjà urbanisés. Pour ce dernier cas, les nouvelles constructions ne peuvent être autorisées qu'en dehors des

<sup>32</sup> Les dispositions allant du 2.2.2. au 2.2.6. ne s'appliquant pas aux ouvrages et constructions visés par l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme

<sup>33</sup> À l'exception des bâtiments agricoles qui peuvent être autorisés en discontinuité du tissu urbain, en dehors des EPR et en tenant compte des objectifs de préservation du paysage et de l'environnement

espaces proches du rivage.

Le SCoT définit les modalités d'application de la loi Littoral à l'échelle du Pays de Guingamp, il :

- détermine les critères d'identification et localise (sur la carte Application de la Loi Littoral dans le Pays de Guingamp du DOO) :

- les agglomérations et les villages existants qui ont la possibilité et la vocation à se densifier et s'étendre ;
- les secteurs déjà urbanisés, qui, hors espaces proches du rivage, peuvent être densifiés sans extension et sous conditions.

- localise les espaces proches du rivage selon des critères liés à la distance, la co-visibilité terre-mer et la caractéristique des espaces séparant les terrains et le rivage ;

- localise les espaces remarquables au sens de la loi Littoral.

En cohérence avec le projet global de renforcement des espaces bâtis existants, les documents d'urbanisme locaux ne peuvent permettre que le développement par densification et extension limitée des agglomérations et villages situés dans les espaces proches du rivage.

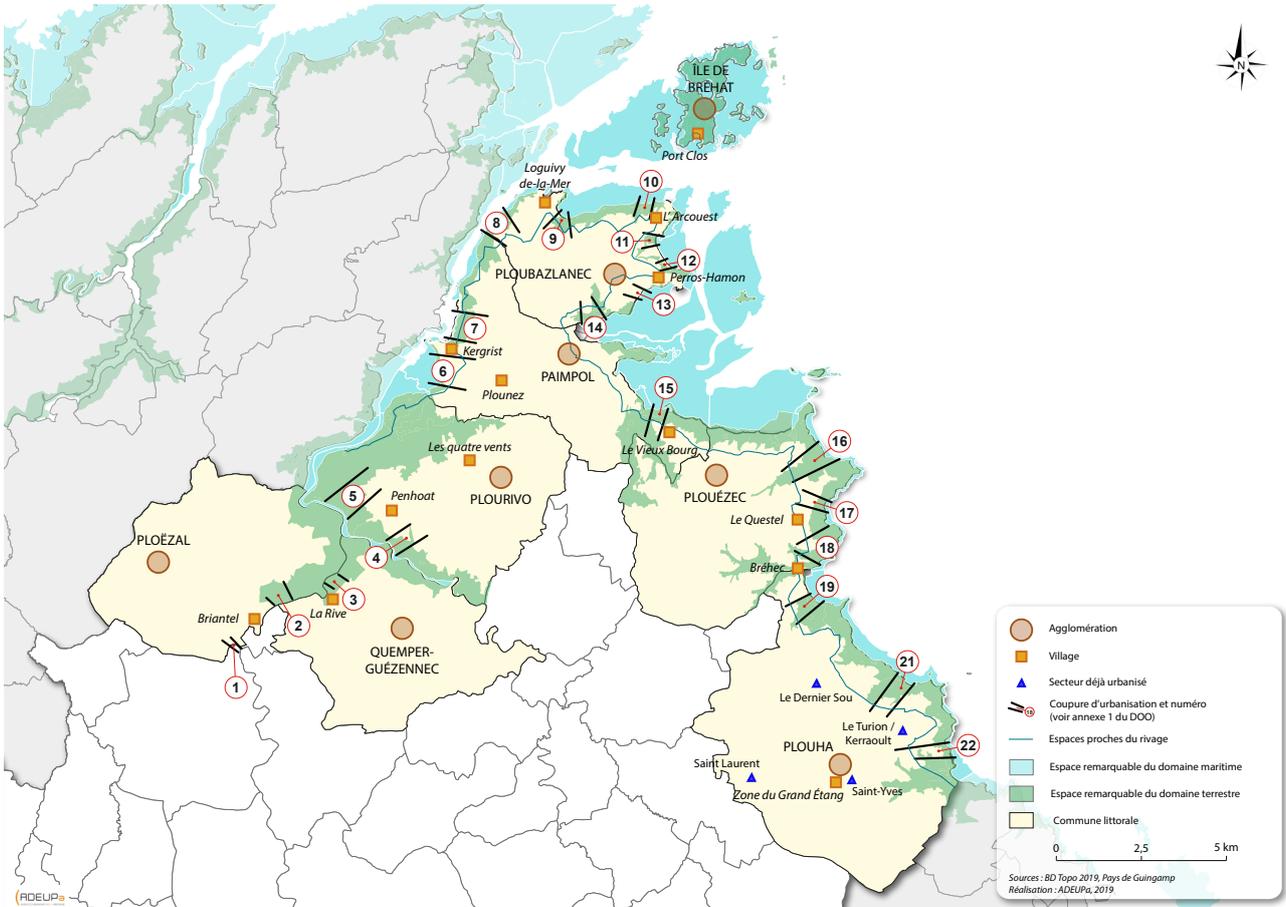
## 2.2.3. Encadrer l'extension de l'urbanisation dans les communes littorales

### a) Les agglomérations

Le SCoT considère l'intégralité des villes et des bourgs comme des agglomérations. Tous les espaces ainsi considérés possèdent au moins un équipement administratif (mairie, mairie annexe, équipement scolaire par exemple). Les documents locaux d'urbanisme délimitent ces agglomérations en intégrant les espaces densément bâtis, structurés autour de réseaux de voiries, intégrant les différentes composantes de l'agglomération (secteurs résidentiels, économiques, mixtes, équipements...).

Le SCoT localise l'ensemble des agglomérations sur la carte « Application de la loi Littoral dans le Pays de Guingamp ».

Dans les communes littorales, les documents d'urbanisme locaux favorisent les opérations de densification au sein des



11. Application de la loi Littoral dans le Pays de Guingamp

agglomérations. Ils peuvent également prévoir de nouvelles zones à urbaniser en extension des agglomérations, lorsque les espaces identifiés en densification ne suffisent pas à répondre aux besoins identifiés par les documents locaux d'urbanisme.

Au sein des agglomérations, des voies de dessertes intérieures et des coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés...) peuvent participer à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Ces éléments ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation (voir schéma de la délimitation des enveloppes urbaines - figure 15).

Les voies de transit ne constituent pas des ruptures de l'urbanisation dès lors :

- qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs contigus de part et d'autre de la voie ;
- ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des formes et volumes similaires.

#### L'agglomération du pôle littoral principal : Paimpol

L'agglomération de Paimpol est comprise entre les secteurs de Stang Névez, de Penvern et Lezouen au sud, Kerpuns et Kerity au sud-est, Guilben à l'est et Placen al Louédéc au nord.

#### L'agglomération du second pôle littoral : Plouha

L'agglomération de Plouha comprend les secteurs du Chêne Vert au nord, de la Sauraie et de Penanguer à l'ouest, de la zone du Grand Étang au sud et de Goas Vian à l'est. Les secteurs de Run Fantan, Guily Furet, Le Goasmeur, Kerlatoux, Ty Loaque,

le Turion et la Trinité ne font pas partie de l'agglomération de Plouha.

#### b) Les villages

Dans les communes littorales, le SCoT localise les villages sur la carte « Application de la loi Littoral dans le Pays de Guingamp ». Ces villages correspondent<sup>34</sup> :

- aux secteurs d'au moins 40 constructions à usage d'habitation densément groupées, structurées autour de voies publiques,
- aux zones d'activités économiques de plus de 7 ha, où l'emprise des bâtiments d'activités et des aménagements qui leur sont liés (voirie, espaces de stationnement et de stockage, bassins de rétention...) couvre au moins 60 % de la zone.

L'ensemble des villages ainsi définis a vocation à accueillir des opérations de densification au sein de la zone urbanisée. Les documents d'urbanisme locaux pourront également prévoir de nouvelles zones à urbaniser en continuité de ces villages, lorsque les espaces identifiés en densification ne suffisent pas à répondre aux besoins, uniquement en continuité des villages listés ci-dessous et représentés sur la carte « Application de la loi Littoral dans le Pays de Guingamp » :

##### - Liste des villages :

Briantel à Ploëzal,  
La Rive à Quemper-Guézennec,  
Zone du Grand Étang à Plouha,  
Penhoat, Les Quatre Vents à Plourivo,  
Plounez, le Vieux Bourg et Kergrist à Paimpol,  
Loguivy-de-la-Mer, L'Arcouest et Perros-Hamon à Ploubazlanec,  
Port Clos sur l'Île de Bréhat,  
Le Questel à Plouézec,  
Bréhec sur les communes de Plouézec et Plouha.

Le village de La Rive et la zone du Grand Étang sont des villages constitués d'une zone d'activités économiques : à ce

<sup>34</sup> - Les critères d'identification des villages et des SDU étant cumulatifs

titre, il n'ont pas vocation à accueillir des habitations.

#### c) Les secteurs déjà urbanisés (SDU)

Dans les communes littorales, le SCoT localise les secteurs déjà urbanisés listés ci-avant sur la carte « Application de la loi Littoral dans le Pays de Guingamp » :

- Lande Baston à Pourivo,
- Saint-Laurent, Le Dernier Sou, Le Turion/Kerraout, et Saint-Yves à Plouha.

Ces secteurs correspondent à des entités :

- composées d'au moins une vingtaine de constructions principales à usage d'habitation, densément groupées, implantées sans interruption dans le foncier bâti ;
- présentant un potentiel constructible inférieur à l'existant ;
- structurées autour de voies publiques et desservies par des réseaux d'eau, d'électricité et de collecte des déchets (exclusion des formes urbaines linéaires).

Ces secteurs déjà urbanisés peuvent accueillir, uniquement en dehors des espaces proches du rivage et au sein de l'enveloppe urbaine, de nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics.

Les nouvelles constructions et installations devront prendre en compte les caractéristiques du bâti du secteur concerné.

##### **Recommandation :**

*Afin d'éviter toute extension de l'urbanisation autour des secteurs déjà urbanisés, les documents d'urbanisme locaux délimitent les SDU de la manière la plus précise possible, par exemple en suivant les limites des constructions et non des parcelles, sauf à permettre l'extension des constructions existantes.*

### 2.2.4. Encadrer l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Les documents locaux d'urbanisme précisent le tracé des espaces proches du rivage en se basant sur le tracé indicatif figurant sur la carte « Application de la loi Littoral dans le Pays de Guingamp ».

À l'intérieur des espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée et justifiée par les documents locaux d'urbanisme. Le SCoT précise que la notion d'extension limitée de l'urbanisation s'entend à la fois en matière :

- d'importance des nouveaux espaces urbanisés, par rapport à l'urbanisation existante,
- de formes urbaines des nouvelles constructions, qui doivent s'inscrire dans les proportions et les volumes des bâtiments avoisinants, notamment dans le but de préserver les paysages.

Les extensions de l'urbanisation prennent en compte les risques potentiels tels que l'érosion du littoral, les inondations ou la submersion marine. Elles anticipent également l'aggravation des risques ou l'apparition d'un nouvel aléa du fait des changements climatiques en cours, en intégrant les éléments issus des Plans de Prévention des Risques locaux et des PCAET<sup>35</sup>.

De manière générale, ces extensions ne peuvent se localiser le long du front de mer mais doivent au contraire être localisées en profondeur (vers l'arrière-pays, à l'opposé du rivage). Les coupures d'urbanisation détaillées au point suivant précisent cet objectif en orientant systématiquement les extensions d'urbanisation de chaque agglomération et village situé dans les EPR vers l'intérieur des terres et non le long du rivage.

Enfin, les objectifs globaux d'optimisation des espaces urbanisés, en matière de densification et de renouvellement urbain, doivent également être poursuivis dans les espaces proches du rivage, tout en respectant les proportions (hauteurs et caractéristiques) des constructions avoisinantes.

## 2.2.5. Préserver le front de mer : les coupures d'urbanisation

Les documents d'urbanisme locaux délimitent les coupures d'urbanisation identifiées dans les communes littorales par le SCoT. La carte « Application de la loi Littoral dans le Pays de Guingamp » donne une indication sur la largeur et la profondeur de chaque coupure d'urbanisation, indication précisée dans l'annexe 1 du DOO. Compte-tenu de l'histoire

<sup>35</sup> - PCAET : Plan Climat Air Énergie Territorial

de l'urbanisation sur le territoire et en particulier sur les communes littorales, il est possible que des constructions préexistent dans ces espaces.

Les documents d'urbanisme locaux classent en zone agricole ou naturelle les espaces à l'intérieur des coupures d'urbanisation. Aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée, hormis des structures d'accueil légères ainsi que des zones de loisirs ou de pratique sportive (parties non équipées des aires naturelles de camping, espace de jeux...). Ces aménagements ne doivent dès lors pas entraîner une imperméabilisation importante des sols avec une artificialisation conséquente des milieux, en particulier lorsque ces coupures d'urbanisation sont par ailleurs identifiées dans la carte « Trame verte et bleue » comme des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques.

De plus, les aménagements suivants sont acceptés dans les coupures d'urbanisation :

- l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, aquacole et de pêche en mer professionnelle,
- la rénovation et l'extension limitée des autres constructions existantes,
- les installations d'intérêt public lorsque ces dernières ne remettent pas en cause de manière significative le caractère naturel de l'espace concerné.

Les documents d'urbanisme locaux peuvent prévoir, à leur échelle, de protéger d'autres espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Enfin, les documents locaux d'urbanisme s'assurent qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Les documents d'urbanisme locaux définissent les secteurs concernés et, en fonction des enjeux locaux, notamment environnementaux, cette bande pourra être étendue.

De manière générale et dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur et notamment des éléments identifiés dans la Trame Verte et Bleue (voir partie 1.1.3. Prescriptions spécifiques aux différentes sous-trames - f. Les milieux littoraux), les installations nécessitant la proximité

immédiate de la mer peuvent être autorisées dans la bande des 100 mètres.

### 2.2.6. Préserver les espaces remarquables du littoral

Les documents d'urbanisme préservent les espaces remarquables au sens de la loi Littoral, tout en veillant à permettre le maintien, l'évolution et le développement des activités maritimes, des équipements et des activités de loisirs.

Les documents locaux d'urbanisme délimitent les espaces remarquables au sens de la loi Littoral sur la base des éléments figurant sur la carte « Application de la loi Littoral dans le Pays de Guingamp ».

Sur la base de connaissances locales, les documents d'urbanisme locaux peuvent identifier d'autres espaces qu'il apparait pertinent de protéger au titre de leur intérêt écologique.

## 2.3. S'APPUYER SUR L'ARMATURE TERRITORIALE POUR UN MAILLAGE COHÉRENT DES ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET INFRASTRUCTURES

*Le Pays de Guingamp présente une armature urbaine multi-polarisée, hiérarchisée entre des pôles urbains locaux (Guingamp, Paimpol...) et voisins (Lannion, Saint-Brieuc...), des pôles structurants bien équipés (Lanvollon, Callac...) et un maillage de communes rurales disposant d'une offre de commerces et de services de proximité.*

*Cette organisation permet de proposer un maillage efficient d'équipements et de services à l'échelle du Pays dans lequel chaque niveau de polarité trouve une fonction différente et complémentaire dans la réponse aux différents besoins des habitants. Les dispositions du SCoT visent à conforter l'armature urbaine du territoire, gage de pérennité des équipements et des services et du dynamisme des commerces de centralité. De manière générale, les dispositions de cette partie s'appuient sur l'armature détaillée dans le PADD.*

### 2.3.1. Optimiser le niveau d'équipement dans le Pays de Guingamp

Afin de conforter le rôle des pôles mais aussi celui des centralités de toutes les communes, les documents locaux d'urbanisme localisent l'implantation des différents équipements <sup>36</sup> :

- dans les pôles urbains de Guingamp ou de Paimpol pour les équipements structurants (ayant un rayonnement large et attirant un nombre important d'usagers) ;
- dans les pôles identifiés dans le SCoT<sup>37</sup> ou dans les docu-

<sup>36</sup> - Sont concernés les équipements de santé, d'enseignement, culturel, sportif, administratif et technique...

<sup>37</sup> - Voir carte de l'armature urbaine du PADD

ments locaux d'urbanisme pour les équipements de rayonnement supra-communal ;

- à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour les équipements de rayonnement communal.

De manière générale, une implantation au sein de l'enveloppe urbaine<sup>38</sup> est à rechercher, afin de faciliter la vitalité et l'intensité urbaine ainsi que l'accès à l'équipement par les modes actifs ou les transports en commun. Toute nouvelle implantation d'équipement en dehors des enveloppes urbaines n'est possible que si aucune possibilité d'implantation n'est réaliste au sein de l'enveloppe urbaine.

De plus, les politiques publiques d'aménagement recherchent la mutualisation des équipements et leur polyvalence dans le but d'enrichir la diversité des pratiques et de favoriser leur accès au plus grand nombre.

### 2.3.2. Dynamiser les centralités par une implantation des commerces au plus près des habitants

#### Introduction

*Le dynamisme commercial joue un rôle important dans la vitalité des centres-villes et des centres-bourgs. Son développement doit donc être organisé en cohérence avec l'armature urbaine, afin de permettre aux habitants de se procurer, à proximité de leur lieu de résidence et donc sans générer de déplacements excessifs, les produits de consommation courants (alimentation, santé...). La préservation des espaces commer-*

<sup>38</sup> - Voir schéma de la délimitation des enveloppes urbaines

ciaux les plus importants, notamment dans les centres urbains majeurs, revêt également une importance capitale, dans le but de préserver la fonction centrale de ces polarités, de développer leur attractivité et de permettre l'organisation de réseaux de déplacements moins polluants entre polarités et communes rurales.

Conformément à la législation encadrant la destination des bâtiments dans le code de l'urbanisme, les règles suivantes, visant l'encadrement du commerce de détail, s'appliquent :

- aux implantations, extensions, transferts d'activités existantes et changements de secteurs d'activités d'artisanat à caractère commercial et de commerces de détails ;
- aux commerces de véhicules automobiles et de motocycles ;
- aux drives ;

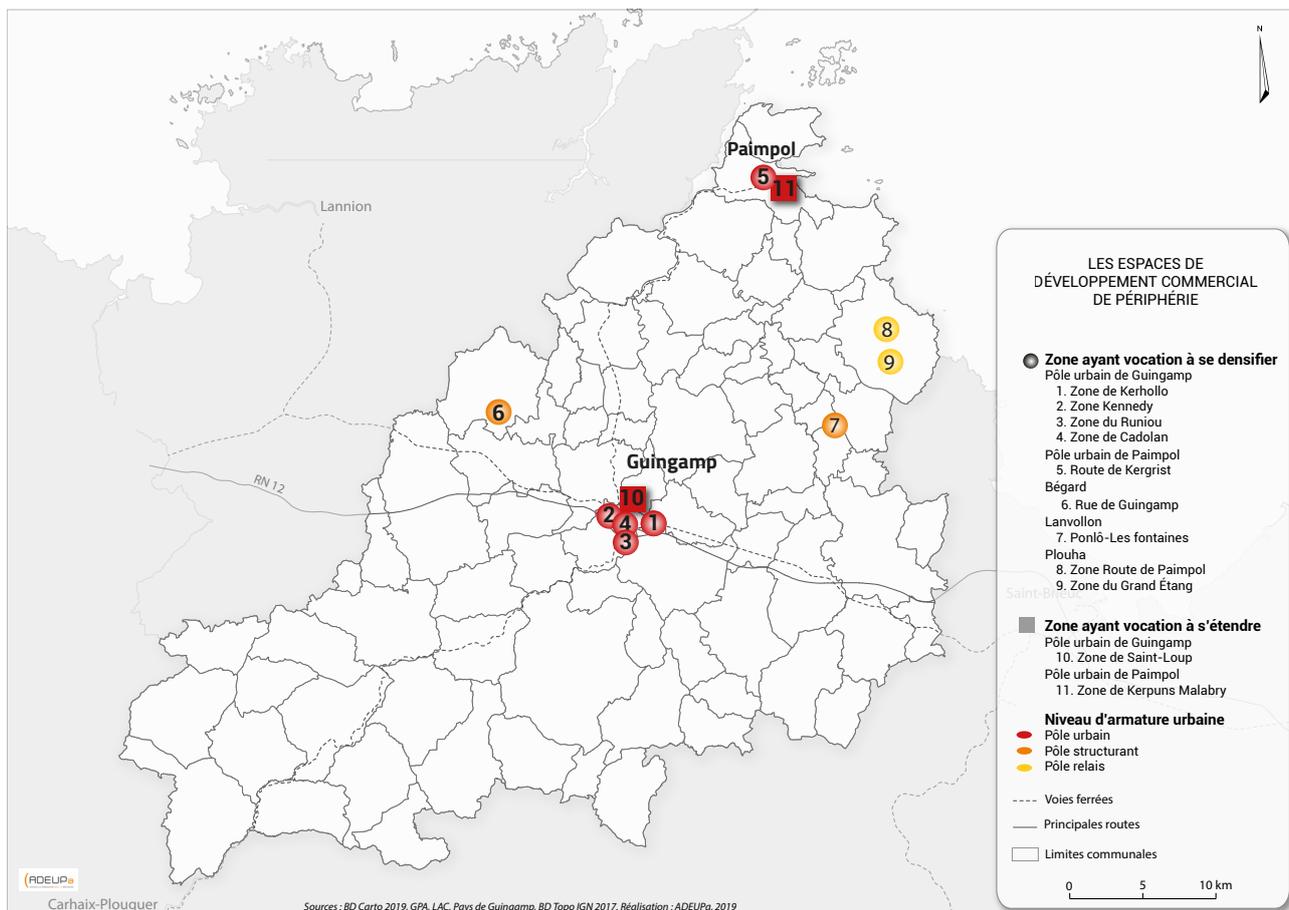
- aux équipements cinématographiques ;
- aux activités de restauration et aux cafés.

Elles ne s'appliquent cependant pas aux hôtels.

Le Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC, en 2.2.3. ci-après) vient préciser les modalités concrètes d'application de ces orientations, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme et du code du Commerce. Le DAAC détermine également les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

#### a) Préserver le commerce des centralités

Les documents d'urbanisme locaux privilégient l'installation des commerces à l'intérieur des centres-villes, des centres-



## 12. Espaces commerciaux périphériques

bourgs, des villages principaux et pôles de quartiers, qui se caractérisent par une certaine densité, une diversité de fonctions (habitat, équipements, services...) et un espace public générateur de lien social.

Les documents d'urbanisme locaux identifient ces espaces, sous la forme de « périmètres de centralité commerciales » et en délimitent les contours :

- au sein des centres-villes, centres-bourgs et villages principaux ;
- au sein des pôles de quartiers qui jouent, à l'échelle des villes les plus peuplées, un rôle de service de proximité, s'ils retiennent cette possibilité.

Les documents d'urbanisme locaux peuvent compléter cette orientation en prévoyant et délimitant des secteurs stratégiques à l'intérieur desquels le changement de destination des cellules commerciales existantes est interdit.

Les documents d'urbanisme locaux ne peuvent prévoir l'implantation d'un nouvel équipement cinématographique qu'à l'intérieur de ces périmètres de centralité commerciale, afin d'y préserver le dynamisme et l'animation culturelle.

#### **b) Réguler le commerce de périphérie**

Les documents d'urbanisme locaux réservent les espaces commerciaux périphériques à l'installation de grands commerces, lorsque ces derniers ne peuvent trouver d'emplacement adapté à l'intérieur du périmètre de centralité commerciale.

Les documents d'urbanisme locaux identifient et délimitent les espaces commerciaux périphériques, en s'appuyant sur la carte « Espaces commerciaux périphériques du Pays de Guingamp » du DAAC.

Compte-tenu du bon maillage existant d'espaces commerciaux périphériques, la création de nouveaux espaces commerciaux périphériques n'est pas prévue par le SCoT.

Afin de poursuivre l'objectif transversal de sobriété foncière, l'extension d'espaces commerciaux périphériques sur des terrains non urbanisés n'est possible que si aucune possibilité d'extension répondant aux exigences du projet n'existe sur la zone concernée en renouvellement urbain (par densification ou mobilisation de friches). Le DAAC précise la vocation des différents espaces commerciaux périphériques (uniquement densifiables ou densifiables et extensibles).

Dans les documents d'urbanisme locaux et dans les différents projets doivent être recherchées l'optimisation des espaces commerciaux périphériques existants et l'amélioration de leur qualité d'aménagement en :

- exigeant des critères de qualité paysagère et environnementale, d'optimisation de l'espace artificialisé, notamment par la recherche de mutualisation des parkings, des voies d'accès et de sorties, des équipements de collecte des déchets ;
- recherchant la réhabilitation des bâtiments délaissés ou la densification des espaces déjà artificialisés préalablement à toute extension de zone.

#### **c) Encadrer l'évolution du commerce diffus existant**

Les espaces situés en dehors des périmètres de centralité commerciale ou de commerce périphérique n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations commerciales, que ce soit par création de nouveaux bâtiments ou par le changement de destination de bâtiments existants.

La vocation des bâtiments commerciaux diffus existants est cependant assurée. Pour ces derniers, seules des opérations d'adaptation peuvent être autorisées. Ces aménagements ne peuvent pas aboutir à une augmentation de la surface de vente supérieure à 15 % par rapport à la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.

À titre exceptionnel et uniquement dans les cas précisés ci-après, l'implantation de commerces peut être autorisée en dehors des périmètres de centralité commerciale et de commerce périphérique :

- lorsque l'implantation du commerce apparaît nécessaire à la valorisation d'un site ou équipement touristique ;
- lorsque le commerce représente une diversification d'activité d'une entreprise industrielle ou artisanale déjà présente sur un espace d'activités, et qui souhaite se doter d'un magasin d'usine ou d'un show-room, dans la mesure où le commerce reste une activité accessoire ;
- si le commerce prend place dans (ou à proximité immédiate) d'une gare, où il apporte un service aux passagers en transit ;
- dans le cas de la création d'un local de vente à la ferme, à la condition que ledit local serve principalement à la vente des productions directement issues de l'exploitation. La vente de produits issus d'exploitations voisines doit rester de l'ordre

de l'exception. Pour tout développement de commerce par des collectifs de producteurs, par exemple un établissement qui serait géré par un groupe d'exploitants locaux, une implantation dans le périmètre de centralité commerciale est à rechercher.

### 2.3.3. Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC)

Le document d'aménagement artisanal et commercial complète le 2.2.2. précédent et détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, dans le prolongement des orientations exprimées précédemment (partie 2.2.2)

#### **Encart de définition :**

*Les surfaces de ventes visées dans ce chapitre s'appliquent à la création de nouveaux commerces, ainsi qu'à l'extension des commerces existants. Pour les ensembles commerciaux et galeries marchandes, l'unité de calcul de la surface commerciale est la cellule individuelle accueillant du public et non l'ensemble commercial dans sa globalité.*

*Les commerces de véhicules automobiles et de motocycles ainsi que les drives ne sont pas soumis aux plafonds de surface de vente, mais doivent répondre aux critères de localisation de ce chapitre.*

#### **a) Préserver le commerce de centralité (bis)**

Les centralités commerciales identifiées et délimitées par les documents d'urbanisme locaux peuvent accueillir tous types de commerces sans limitation de surfaces.

Ces périmètres de centralités commerciales représentent l'unique espace habilité à accueillir les commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

Tous les commerces distribuant des produits de consommation courants sont concernés (produits alimentaires, tabac, presse, pharmacie...) ainsi que les magasins vendant des produits légers achetés de façon plus occasionnelle (prêt-à-porter, culture, téléphonie, etc.).

#### **b) Réguler le commerce de périphérie (bis)**

De manière à préserver l'équilibre du tissu commercial en place, les espaces commerciaux de périphérie (ECP), identifiés et délimités par les documents d'urbanisme locaux, peuvent accueillir des installations commerciales d'une dimension en accord avec le tissu commercial environnant, soit :

- des commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup> pour les ECP des pôles relais ;
- des commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup> pour les ECP des pôles structurants ;
- des commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 6 000 m<sup>2</sup> pour les ECP des pôles urbains.

En plus de ces dispositions et de celles vues précédemment (de recherche de qualité paysagère, architecturale et environnementale, de bonne gestion des eaux et d'un principe de sobriété foncière), le DAAC précise les conditions suivantes d'implantation des équipements commerciaux :

- la compacité des formes bâties doit être recherchée et favorisée,
- les espaces artificialisées doivent être optimisés, notamment par la recherche de mutualisation des stationnements, des voies d'entrée et de sortie...
- tout projet d'installation de nouveaux équipements dans une zone commerciale périphérique doit prioritairement mobiliser les équipements vacants existants.

Enfin, seuls les ECP identifiés comme ayant vocation à s'étendre sur la carte « Espaces Commerciaux Périphériques du Pays de Guingamp » du DAAC peuvent être étendus.

NB : Le choix du seuil des 300 m<sup>2</sup> repose sur :

- Le principe de solidarité entre communes, surtout pour éviter que l'implantation d'un commerce de proximité sur un espace périphérique, capteur de flux importants, n'entraîne un risque de dévitalisation des centres-villes, mettant en péril la pérennité des autres commerces de proximité situés dans les communes rurales ainsi que le maintien des activités de centre-ville des communes les plus fragiles. Sur ce point, il est d'ailleurs rappelé que le diagnostic du Pays de Guingamp montre, ces dix dernières années, une baisse du nombre de sa-

lariés dans le secteur commercial, baisse inversement proportionnelle à la hausse constatée de la surface en m<sup>2</sup> des espaces commerciaux périphériques.

- L'enjeu d'une offre adaptée à une population vieillissante et moins mobile, notamment dans le but de permettre un maintien dans toutes les communes des personnes âgées.
- La nécessité de proposer un modèle d'aménagement privilégiant la mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces et services), facteur clé d'attractivité.

### c) Conditions d'implantation spécifiques

L'installation d'équipements commerciaux peut être autorisée, à titre exceptionnel, en dehors des périmètres de centralité commerciale et des ECP, sous condition de respect des dispositions vues au point précédent (2.2.2). Ces équipements doivent également respecter les plafonds de surface de vente suivants :

- 300 m<sup>2</sup> dans le cas de commerces qui participent au fonctionnement d'un site ou d'un équipement touristique ;
- 300 m<sup>2</sup> dans le cas des commerces créés par une entreprise industrielle ou artisanale déjà présente sur un espace d'activité, et qui souhaite se doter d'un magasin d'usine ou d'un show-room ;
- 100 m<sup>2</sup> dans le cas des commerces prenant place dans une gare, pour apporter un service aux passagers en transit.

### d) Conditions d'implantation pour limiter les impacts sur l'environnement naturel et urbain

Les nouvelles implantations commerciales dans les ECP recherchent :

- une prise en compte du site et ses abords pour une insertion optimale et éviter des effets d'enclave (environnement urbain, talus, continuités écologiques...)
- l'intégration paysagère des bâtiments et parkings, ainsi que leur qualité architecturale ;
- l'accessibilité par différents modes de déplacements, et notamment des connexions éventuelles aux transports collectifs et réseaux piétons et cyclistes existants à proximité ;
- une bonne performance énergétique, du fait de bâtiments peu consommateurs ou de production d'énergies renouvelables sur site par exemple.

Enfin, les nouvelles implantations commerciales de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente intègrent un dispositif de récupération, de stockage et d'utilisation des eaux pluviales, et celles de plus de 2 500 m<sup>2</sup> étudient l'opportunité d'installer des dispositifs de production d'énergie solaire d'une superficie minimale équivalente à la surface de vente (ces dispositifs pouvant se situer en toiture ou en couverture des parkings).

Localisation		Conditions de surface de vente	
		minimale	maximale
Centralités commerciales communales		-	-
		-	-
Espaces commerciaux de périphéries (ECP)	Des pôles urbains	300 m <sup>2</sup>	6 000 m <sup>2</sup>
	Des pôles structurants	300 m <sup>2</sup>	5 000 m <sup>2</sup>
	Des pôles relais	300 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>

## 13. Planchers des surfaces commerciales

## 2.4. RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS PAR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS PARTICIPANT AU DYNAMISME DES CENTRALITÉS ET AUX ÉTAPES D'UN PARCOURS RÉSIDEN- TIEL

### Introduction

*Face aux enjeux tirés du diagnostic (nombre important de grandes maisons individuelles, part non négligeable de logements aujourd'hui occupés par des personnes de plus de 80 ans, taux de logements vacants supérieur au taux de fluidité du marché), le SCoT propose d'impulser un tournant dans la politique de l'habitat en modifiant la façon de construire. Ainsi, dans le SCoT, la production de logements est abordée sous deux angles structurants :*

- *Proposer une typologie de logements répondant aux besoins des habitants en évolution sous l'effet de tendances démographiques (vieillesse de la population, desserrement des ménages...) ou sociétales (envie accrue de proximité des équipements et des services, aspiration moins forte pour le modèle du pavillon au milieu d'une grande parcelle...)*

*Ces vingt dernières années, la production d'un grand nombre de maisons selon le modèle pavillonnaire correspondait aux besoins du territoire. Il convenait de répondre aux besoins d'accueil de familles et ce notamment par le modèle du pavillon individuel en lotissement. Aujourd'hui et demain, le véritable enjeu, au regard des dynamiques démographiques déjà observées et à anticiper, est de répondre aux besoins des jeunes primo-accédant et des personnes âgées, peu mobiles, notamment grâce des petits logements situés en centralité.*

- *Inscrire la production de logements dans une logique de sobriété foncière, en valorisant le renouvellement urbain sous toutes ses formes (déconstruction/reconstruction, densification, changement de destination...) afin de concilier développement et protection de l'environnement et de préserver l'outil*

*agricole, pilier du paysage économique local.*

*L'urbanisation doit se développer autour de l'armature urbaine existante, en priorisant l'optimisation des espaces déjà urbanisés. Le renouvellement urbain ainsi défini, affirmé comme modèle de développement, apparaît plus que nécessaire au regard des ambitions démographiques du territoire, du parc de logement existant, de l'enjeu de dynamisme des centralités, de la nécessité de réduire les obligations de déplacements tant d'un point de vue climatique, énergétique, environnemental que social (vulnérabilité énergétique des ménages).*

### 2.4.1. Une production de logements adaptée aux besoins du territoire

*Le diagnostic illustre un besoin important de rééquilibrage du parc existant, notamment du fait d'un manque de petits logements situés à proximité des commerces et des services (dans les centres-villes mais aussi les centres-bourgs) à même de répondre aux besoins des jeunes ménages débutant leur parcours résidentiel ainsi qu'aux besoins des populations plus âgées<sup>39</sup>. Les évolutions démographiques à l'œuvre aujourd'hui et semblent appelées à se renforcer dans le futur (notamment les phénomènes de vieillissement de la population et de desserrement des ménages) risquent de renforcer ce constat. Ainsi, le parc de logements, majoritairement composé de grandes maisons individuelles, sera de moins en moins en capacité de répondre aux besoins résidentiels de la population du Pays de Guingamp. En conséquence, la production importante de*

<sup>39</sup> - Voir partie habitat du diagnostic

*grands logements neufs en extension d'urbanisation ne semble pas un modèle pertinent pour rééquilibrer le parc de logement et répondre aux différents besoins des parcours résidentiels.*

Afin d'intégrer la nécessité de mobiliser le parc d'habitat existant dans la production future de logements, le SCoT précise que la « production de logements » prévue par le document correspond à l'habitat créé par :

- construction neuve,
- sortie de vacance,
- changement de destination,
- déconstruction-reconstruction,
- densification d'espaces déjà urbanisés.

Les documents d'urbanisme locaux programment une typologie de logements adaptée aux besoins du territoire (constitution du parc existant, tendances démographiques, manques et besoins identifiés<sup>40</sup>).

Afin de limiter l'étalement urbain, les documents d'urbanisme locaux favorisent la production en densification et en renouvellement urbain, en facilitant notamment les recompositions foncières et la mobilisation du parc existant.

	Objectif de production annuelle de logements
Guingamp-Paimpol Agglomération	333
Leff Armor Communauté	185
Île de Bréhat	2
Total SCoT Pays de Guingamp	520

14. Objectifs de production de logements par collectivités

## 2.4.2. Rééquilibrer les productions

La production de logements doit permettre le confortement des polarités, afin d'enrayer leur stagnation voire régression sur le plan démographique<sup>41</sup>. À ce titre, les documents d'urbanisme locaux prévoient une part de la production de logements dans les pôles supérieure à leur poids démographique dans l'EPCI.

Cette proportion est décidée par le choix d'un coefficient multiplicateur (supérieur à 1) fixé par les documents locaux d'ur-

40 - En lien avec les Plans Locaux de l'Habitat (PLH)  
41 - Voir partie démographie du diagnostic (RP)

banisme en fonction des tendances démographiques et de la structuration des ménages (taille des ménages, phénomène de desserrement...).

## 2.4.3. Développer un territoire de proximité et dynamiser les centralités

*Le SCoT vise le renforcement de toutes les centralités du territoire, allant des pôles urbains de Guingamp et de Paimpol aux communes du maillage rural. La poursuite de cet objectif passe notamment par la recherche d'un modèle d'aménagement renforçant le lien social et les logiques de proximité, modèle garant d'attractivité, de dynamisme des commerces, équipements, services... et permettant la poursuite d'objectifs transversaux de sobriété foncière, énergétique et écologique.*

Pour mettre en œuvre cette orientation, les documents d'urbanisme locaux font du renouvellement urbain et plus généralement de l'optimisation de l'espace déjà urbanisé la principale source de foncier pour les projets d'aménagements.

Afin de mesurer la tenue de cet objectif, les documents d'urbanisme locaux délimitent les enveloppes urbaines des villes, bourgs et villages dans l'ensemble des communes du territoire. Dans les communes non soumises à l'application de la loi Littoral, les villages correspondent aux autres critères énoncés à la partie 2.2.3 « Encadrer l'extension de l'urbanisation dans les communes littorales »<sup>42</sup>. Dans ces mêmes communes, les documents d'urbanisme locaux identifient et délimitent également les hameaux, qui correspondent à des entités contenant au minimum entre 15 et 20 logements, desservies par des réseaux publics et structurées autour d'un réseau de voiries. Les hameaux ne peuvent accueillir que des projets en densification, sans extension possible de l'urbanisation existante. Ces enveloppes correspondent à l'espace urbanisé sans discontinuité des éléments précités, en application des éléments du schéma « Délimitation des enveloppes urbaines ». L'ensemble de ces éléments sera identifié et délimité selon les principes énoncés dans le schéma présenté en figure 15.

Enfin, à l'échelle de toutes les communes et dans le but d'assurer un maintien du rôle et de l'attractivité de tous les

42 - Point b) Les villages - p36

centres-villes centres-bourgs, les documents d'urbanisme locaux prévoient une production de logements majoritairement orientée dans ou en extension directe du centre-ville / centre-bourg (la production prévue dans les villages et les hameaux doit donc rester minoritaire).

Le SCoT donne la définition suivante de la production de logements « en optimisation de l'enveloppe urbaine » :

- toute opération ayant pour finalité de créer un nouveau logement sans consommer d'espace agro-naturel (par démolition/reconstruction, par changement de destination, par densification en « dents creuses » ou en « BIMBY<sup>43</sup> ») ;
- toute opération réalisée à l'intérieur des enveloppes urbaines délimitées par les documents d'urbanisme locaux<sup>44</sup>.

43 - BIMBY : Signe signifiant « Build In My BackYard » - construire dans mon jardin, renvoyant à la densification

44 - Ces espaces peuvent compter dans la consommation d'espaces allouée par le SCoT aux EPCI, selon leur dimension notamment, voir partie Analyse croisée :

Les documents d'urbanisme locaux mobilisent en priorité les secteurs mutables et densifiables qu'ils ont identifié. En complément de l'urbanisation prévue dans les espaces déjà urbanisés, les documents d'urbanisme locaux proportionnent les extensions de l'urbanisation en réponse au manque de disponibilité à l'intérieur des enveloppes urbaines.

Cette orientation représente une évolution importante du modèle de développement du territoire, impliquant notamment une refonte des mécanismes de promotion immobilière, la mobilisation des acteurs et des gisements au sein de l'enveloppe urbaine... Afin d'accompagner les collectivités dans la transformation du modèle d'aménagement, le SCoT fixe des objectifs distincts de production de logements à l'intérieur des enveloppes urbaines ou par changement de destination pour les décennies 2020-2030 et 2030-2040.

comptes fonciers



15. Schéma de la délimitation des enveloppes urbaines

Ainsi et en fonction des études de potentiels de densification et de mutation des espaces, les documents d'urbanisation prévoient au minimum :

- pour la décennie 2021-2031 :
  - 60 % de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine à Guingamp-Paimpol Agglomération,
  - 45 % de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine à Leff Armor Communauté,
  - 75 % sur l'île de Bréhat ;
- pour la décennie 2031-2041 :
  - 75 % de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine à Guingamp-Paimpol Agglomération,
  - 75 % de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine à Leff Armor Communauté,
  - 75% sur l'île de Bréhat.

#### 2.4.4. Optimiser les extensions urbaines

*Le diagnostic montre que la « rentabilité » des hectares d'espaces agro-naturels artificialisés lors des dix dernières années est faible sur le territoire, avec une densité moyenne des opérations d'habitat en extension urbaine de 6 logements à l'hectare<sup>45</sup>.*

Afin de promouvoir un aménagement moins consommateur d'espace agricole ou naturel et de tenir compte de l'armature urbaine, et notamment de l'absence de pôles urbains majeurs sur Leff Armor Communauté, le SCoT demande à ce que la densité des opérations d'habitat réalisées en extension d'urbanisation soit égale ou supérieure à une moyenne de :

- 20 logements à l'hectare sur Guingamp-Paimpol Agglomération ;
- 18 logements à l'hectare sur Leff Armor Communauté ;
- 15 logements à l'hectare sur l'île de Bréhat.

Cette moyenne est appréciée à l'échelle des EPCI et commune concernés et non pas à l'échelle de l'opération.

<sup>45</sup> - Voir analyse de la consommation d'espace - RP

Les documents d'urbanisme peuvent adapter les objectifs de densité selon le contexte local (notamment au regard de la surface nécessaire à l'installation de systèmes d'assainissement non-collectif dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif) et la place des communes dans l'armature urbaine à la condition que l'ensemble des opérations réalisées et à réaliser atteigne ou dépasse la moyenne fixée par le SCoT. De plus et afin de garantir un développement de l'urbanisation cohérent et harmonieux avec les tissus urbains déjà constitués, notamment aux abords des centres-bourgs / centres-villes, les documents d'urbanisme locaux veillent à adapter les densités prévues dans les opérations situées en continuité des tissus urbains denses préexistants (par exemple une commune dont le document d'urbanisme local fixe la densité minimale des opérations en extension à 15 logements par hectare prévoira une densité plus importante dans un secteur en extension situé à proximité immédiate de son centre-bourg si ce dernier présente une densité nettement supérieure).

La densité d'une opération d'habitat au sens du SCoT est calculée sur la base du périmètre de l'opération envisagée duquel sont déduits :

- les espaces non urbanisables : zones naturelles ou secteurs maintenus en activité agricole, zones de risque (inondation, industriel...), prescriptions ou de servitudes administratives (marges de recul...), secteurs déjà bâtis ayant vocation à être conservés ;
- les espaces destinés à accueillir une autre destination que l'habitat (bureaux, commerces...);
- les espaces destinés à accueillir un équipement dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (équipement communal, voirie de transit...).

#### 2.4.5. Assurer la mixité sociale

La production de l'offre de logements sociaux doit prendre en compte les besoins quantitatifs, mais également qualitatifs (revenus des demandeurs, composition familiale...) exprimés par le territoire. À ce titre, les politiques de l'habitat s'appuient sur un diagnostic qui intègre :

- les obligations légales (loi SRU, ENL, DALO...),

- la tension locative sociale, déterminée à partir du fichier commun de la demande et de l'expertise des élus et des bailleurs,
- le profil des demandeurs.

En plus de veiller à l'atteinte des objectifs réglementaires, les documents d'urbanisme locaux et les politiques locales de l'habitat privilégient le développement de l'offre de logements sociaux à proximité des aménités et des services.

Afin de répondre aux besoins des jeunes ménages et des ménages modestes, les politiques urbaines favorisent la production de logements abordables (par exemple en accession à la propriété) grâce à une politique foncière optimisée.

Enfin, les documents d'urbanisme locaux et les politiques locales de l'habitat doivent au minimum maintenir le taux de logements sociaux dans les pôles<sup>46</sup>, ces derniers concentrant la plus grande densité de services, d'équipements d'emplois.

## 2.4.6. Diversifier l'habitat et favoriser la mixité urbaine

Afin de poursuivre la diversification des formes d'habitat et la mixité urbaine dans le Pays de Guingamp, les documents d'urbanisme locaux favorisent partout et imposent dans les pôles des opérations telles que :

- le développement de l'habitat « individuel groupé » ou habitat intermédiaire, susceptible de répondre à la fois au souhait d'accès à un habitat individuel et à des objectifs de densification ;
- le logement collectif, en particulier dans les centralités, où cette typologie d'habitat comprenant souvent de petits logements, outre ses avantages de densité et d'économie d'espace, peut répondre à des besoins spécifiques ;
- les opérations de mixité urbaine, conjugant par exemple habitat, commerce et/ou services et équipements.

Afin de permettre le développement de solutions d'habitat innovantes proches des besoins de certains habitants, les documents locaux d'urbanisme permettent de plus la concrétisation d'initiatives émergentes telles que l'habitat partagé.

<sup>46</sup> - En prenant comme référence le taux de logements sociaux à la date d'approbation du SCoT

## 2.4.7. Accueillir les gens du voyage

Les politiques de l'habitat veillent au respect des obligations de réalisation d'aires d'accueil et de terrains familiaux découplant du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

## 2.4.8. Proposer un développement de l'habitat respectueux de l'environnement et préserver le cadre de vie

De manière transversale, et en accord avec les dispositions de la première partie du DOO, les documents d'urbanisme locaux favorisent la mobilisation du parc de logements existant, notamment le patrimoine bâti des communes rurales et urbaines (secteurs SPR, cités de caractères...), élément important de l'image du territoire qui pourrait tomber en ruine par manque d'usage.

Les documents d'urbanisme locaux et les politiques locales de l'habitat promeuvent également l'amélioration du parc privé et public au travers de politiques publiques volontaristes, en visant notamment la rénovation énergétique des logements les plus énergivores (classés F et G lors du diagnostic de performance énergétique) avant 2025. Ils visent également l'atteinte des normes « bâtiment basse consommation » ou assimilés pour l'ensemble du parc immobilier à l'horizon 2050, pour répondre aux objectifs de la loi « transition énergétique pour la croissance verte ».

Au-delà de l'atteinte de ces objectifs réglementaires, les politiques de l'habitat visent à faciliter les opérations de rénovation et l'installation de toitures végétalisées, de dispositifs de production d'énergie renouvelables ou encore de récupération des eaux pluviales.

# 2.5. DÉVELOPPER LA COMPLÉMENTARITÉ DES DIFFÉRENTS MODES DE TRANSPORTS ACTIFS ET COLLECTIFS

## Introduction

*Véritable carrefour du nord de la Bretagne, le Pays de Guingamp est caractérisé par des infrastructures ferroviaires et routières reliant d'Est en Ouest Brest à Rennes et Lannion à St-Brieuc et reliant du nord au sud Paimpol à Guingamp et Carhaix. À plus large échelle, le territoire est ainsi connecté à la ligne « Bretagne Grande Vitesse », reliant Brest à Paris, ce qui représente un indéniable atout d'attractivité que le SCoT entend développer, en soutenant la réduction des temps de parcours ou l'augmentation du trafic ferroviaire. Cette accessibilité extérieure, atout indéniable d'attractivité, s'accompagne d'une accessibilité interne qui permet de mettre en œuvre la complémentarité des modes de déplacements (train, bus, usage non individuel de la voiture, modes actifs).*

*Dans le contexte actuel d'« urgence climatique et écologique » et d'incertitudes quant à l'évolution du prix des carburants à long terme, il est essentiel d'anticiper une évolution des pratiques :*

- en confortant l'offre actuelle de transports collectifs ferroviaire et routier ;
- en proposant des alternatives à l'usage individuel de la voiture, levier de mobilité incontournable en milieu rural ;
- en imaginant des centralités « à l'échelle des piétons », en résonance avec la recherche de convivialité, d'ambiance rurale... de manière notamment à maîtriser les déplacements à la source.

## 2.5.1. Renforcer le rôle de carrefour ferroviaire et routier

Les documents d'urbanisme locaux veillent, sur Guingamp-

Paimpol Agglomération, à :

- rendre plus lisible l'accès au pôle d'échange multimodal de Guingamp ;
- affirmer le rôle de « porte d'entrée du Trégor » joué par la gare de Guingamp.

Cette dernière orientation se traduira notamment dans la recherche :

- d'une meilleure accessibilité à la gare via le réseau routier (soit une amélioration de la liaison RN 12 – Gare de Guingamp) ;
- d'une amélioration de la connexion de la gare avec d'autres réseaux de transports en commun (positionnement de l'arrêt, fréquence et connexion des lignes) ;
- d'une meilleure liaison piétonne entre le centre-ville de Guingamp et la gare ;
- d'un développement des équipements du pôle d'échanges multimodal (utilisation du parking à vélos, articulation avec les transports collectifs – bus et cars...).

Sur Leff Armor Communauté, les documents d'urbanisme locaux portent une attention particulière aux accès, aux abords et à la connexion de la gare de Châtelaudren-Plouagat.

## 2.5.2. Préserver et renforcer la desserte par le rail

Les autorités organisatrices de la mobilité confortent le fonctionnement des gares le long des axes Paimpol - Carhaix et Lannion – Saint-Brieuc.

Les documents d'urbanisme locaux :

- améliorent l'articulation entre les gares et les autres

réseaux de transports en commun, le réseau routier ;

- favorisent le rabattement en vélo et à pied vers les gares ;
- prévoient les conditions de stationnement automobile et vélo suffisantes autour des gares/ haltes ferroviaires.

De plus, afin de faciliter la réalisation de travaux nécessaires, les documents d'urbanisme veillent à ne pas restreindre l'accessibilité des bases travaux sur les voies ferrées (notamment de SNCF Réseau).

Enfin, tout projet d'aménagement situé à proximité des passages à niveaux ou des infrastructures ferroviaires préserve les abords de ces équipements et tient compte des préconisations de visibilité et de lisibilité routière (pas de constructions directement accolées, d'implantations de panneaux publicitaires bloquant la vue vers ces éléments...).

### 2.5.3. Favoriser le développement d'usages partagés de l'automobile

Les documents d'urbanisme locaux facilitent la pratique du covoiturage en prévoyant l'aménagement d'aires de covoiturage à proximité des pôles urbains, des espaces économiques majeurs et des gares ; en réservant des places de stationnement sur des parkings existants ; en soutenant les initiatives de covoiturage « dynamique <sup>47</sup> » sur le territoire.

#### **Recommandation :**

*Les documents d'urbanisme locaux et les politiques de mobilité favorisent des pratiques telles que l'autopartage ou le transport à la demande :*

- en facilitant le développement de services d'autopartage ;
- en soutenant les initiatives locales de transport à la demande.

*Pour répondre à l'objectif global du SCoT qui est de permettre le développement équilibré de tous les centres villes et centres bourgs du territoire, les documents d'urbanisme locaux favorisent les initiatives visant au désenclavement des secteurs non desservis par les transports en commun (par exemple par la mise en place de services de transports à la demande).*

47 - Le principe du covoiturage dynamique est de fournir une offre en quasi temps réel à « l'utilisateur », la personne souhaitant effectuer un itinéraire en covoiturage contacte le service quelques minutes avant son départ. Le service va alors chercher le conducteur adéquat qui est en mesure d'offrir le covoiturage souhaité sur l'itinéraire demandé. – Certu (2009)

### 2.5.4. Optimiser l'offre de transport en commun

Les politiques de mobilité :

- veillent à la desserte en réseaux de transports en commun des pôles de l'armature urbaine ;
- renforcent la qualité des liaisons (fréquence / temps de parcours / plages horaires / accessibilité des arrêts) inter-pôles ;
- confortent les liaisons en transports collectifs entre les gares de Guingamp, de Paimpol, de Châtaudren-Plouagat et les embarcadères (notamment vers l'île de Bréhat) ;
- articulent les horaires des transports collectifs (train et car) avec les temporalités des générateurs de trafics (établissements scolaires, entreprises...).

Enfin, en accord avec les dispositions du code de l'urbanisme<sup>48</sup>, et de manière à réduire les obligations de déplacements individuels et motorisés, les documents d'urbanisme locaux favorisent le développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par les transports collectifs. À ce titre, une intensification et une diversification des fonctions urbaines sont recherchées autour du quartier de la gare du pôle de Guingamp.

### 2.5.5. Proposer un aménagement, notamment du stationnement, favorisant les modes actifs

Les documents d'urbanisme locaux et les politiques de mobilité favorisent le développement des modes actifs par un aménagement propice des voiries et du stationnement :

- en accordant une place dédiée et réfléchie aux déplacements actifs dans les centres villes, centres bourgs, centralités commerciales (y compris périphériques) et en les favorisant ;
- en organisant le stationnement automobile de manière proportionnée aux besoins réels ;
- en garantissant la traversée sécurisée des espaces urbanisés par les modes actifs (résorption des points noirs du réseau cyclable) ;
- en identifiant les chemins (AFR, chemins de randonnée)

48 - Article L 141-14 du CU

et les voies communales peu fréquentées (chemins creux par exemple) pouvant accueillir des liaisons cyclables (interurbaines voire inter-quartiers).

### 2.5.6. Développer l'offre d'itinéraires pour les modes actifs

Les documents d'urbanisme locaux et les politiques de mobilité :

- poursuivent les aménagements types « vélo-routes », « voies vertes »... en s'appuyant notamment sur les axes structurant du schéma vélo départemental ;
- confortent l'aménagement et la continuité des chemins et itinéraires de randonnées (GR 34 par exemple) ainsi que des itinéraires équestres (en s'appuyant notamment sur l'Équi-Breizh<sup>49</sup>) ;
- favorisent la création de boucles locales mettant en valeur le patrimoine et le paysage local ;
- visent à articuler les itinéraires piétonniers, équestres et cyclables locaux avec les itinéraires nationaux en favorisant les secteurs touristiques.

### 2.5.7. Préserver la qualité du réseau routier

Les documents d'urbanisme locaux et les politiques de mobilité :

- prévoient les opérations visant à maintenir le bon état du réseau routier ;
- identifient et hiérarchisent les projets visant à l'amélioration du réseau routier (par exemple sur la route départementale reliant Paimpol à Saint-Brieuc via Lanvollon) ;

Compte-tenu de la présence d'un réseau routier performant et de la volonté des élus de limiter les atteintes à l'environnement et notamment aux continuités écologiques, les projets routiers devront uniquement viser à :

- améliorer la desserte de sites économiques majeurs ou d'équipements structurants ;
- permettre la desserte d'opérations en extension d'urbanisation.

Les opérations d'aménagement du réseau routier ayant pour but d'améliorer la sécurité des usagers et le bien-être des riverains (par exemple dans le but de limiter le flux de poids lourds dans les centres-bourgs) devront pouvoir être réalisées. À ce titre, le contournement du bourg de Lanvollon pourra être envisagé.

Enfin, et dans le but de permettre une gestion plus efficace des bords de route les plus fréquentées (nationales, départementales), les documents d'urbanisme locaux prévoient les mesures adaptées, par exemple en imposant aux abords de ces routes des marges de recul telles que celles définies par le gestionnaire de la voie concernée, notamment le Conseil Départemental des Côtes d'Armor.

<sup>49</sup> -Équibreizh : Circuit de randonnée équestre breton, inauguré en 1997. Long de 2 600 km, il comporte notamment deux axes : l'un entre Paimpont et les Montagnes Noires, l'autre entre Saint-Brieuc et Josselin. Chaque année, la fête de l'Équibreizh est organisée dans une commune-étape, avec une thématique - Source : Wikipédia.

# 2.6. APPUYER LA STRATÉGIE ÉCONOMIQUE EN PRIORITÉ SUR LES RESSOURCES DU TERRITOIRE

## Introduction

*Le paysage économique du pays de Guingamp repose sur un tissu d'activités varié et performant. Néanmoins, le diagnostic illustre l'importance de cinq domaines représentant les piliers du contexte économique local :*

- 1. les activités agricoles et agroalimentaires,*
- 2. les activités maritimes,*
- 3. le tourisme,*
- 4. la stratégie foncière d'accueil et de développement des activités économiques,*
- 5. la qualité des infrastructures en place (en matière de réseau routier / de transports en commun, d'équipements et de services ou encore de desserte en communication numérique).*

*Le SCoT cherche à conforter ces secteurs économiques, tout en précisant la stratégie foncière et d'aménagement pour l'accueil et le développement des activités économiques sur le territoire.*

## 2.6.1. Préserver la fonctionnalité des activités agricoles

*Les activités agricoles et agroalimentaires représentent le socle du paysage économique local. Le territoire compte d'ailleurs des productions reconnues au titre des Appellations d'Origine Contrôlées (AOP) telles que le Coco de Paimpol.<sup>50</sup> Ces activités sont cependant concernées par des évolutions importantes (vieillesse des professionnels, changement de modèles économiques à l'échelle nationale et internationale) ainsi que par un certain nombre de menaces liés à l'urbanisation (consommation foncière, mitage de l'espace agricole...). Le*

<sup>50</sup> - Voir diagnostic pour la liste complète des AOP

*SCoT cherche à préserver la destination et la fonctionnalité des terres agricoles dans le but de favoriser le maintien, l'évolution et le développement des outils de production et de transformation.*

### a) Affirmer la vocation des terres agricoles

Les documents d'urbanisme locaux affirment la vocation agricole des terrains concernés en :

- identifiant et délimitant les espaces agricoles<sup>51</sup> ;
- prenant les dispositions adaptées pour les préserver.

De manière générale, ils permettent l'évolution des exploitations agricoles et l'installation de nouveaux sièges d'exploitation dans l'ensemble dans l'espace agricole. De plus et afin de limiter l'impact des nouvelles opérations (en extension d'urbanisation) sur les activités agricoles, ces dernières prévoient un espace tampon entre les limites de l'aménagement et les activités agricoles, de manière à :

- limiter les nuisances pour les résidents (passage de bétail et/ou d'engins, nuisances olfactives ou sonores...);
- réduire les contraintes sur l'agriculture (sur l'épandage par exemple).

Ils peuvent permettre également l'installation de productions d'énergies renouvelables, y compris sous la forme de diversification de l'activité.

Les documents d'urbanisme locaux peuvent également identifier des secteurs agricoles stratégiques, notamment du fait de la valeur agronomique des sols ou lorsque l'espace présente une fonctionnalité forte (avec peu de mitage par exemple) à l'intérieur desquels aucune construction autre que

<sup>51</sup> - Tout en respectant le contexte législatif, notamment les dispositions de la loi Littoral pour les communes concernées, ainsi que les enjeux exprimés dans la partie TVB du SCoT

celles nécessaires au développement des activités agricoles n'est autorisée. Dans ces secteurs, le changement de destination visant à la création d'un habitat de tiers est également interdit à l'intérieur de ces secteurs agricoles stratégiques.

#### **Recommandation « Assurer la fonctionnalité des espaces agricoles » :**

*Afin d'assurer la fonctionnalité des espaces agricoles, les documents d'urbanisme locaux et les politiques locales d'aménagement veillent à :*

- *ne pas entraîner, du fait de l'extension de l'urbanisation, une augmentation du morcellement des espaces agricoles et, au contraire, à favoriser les politiques visant à l'optimisation géographique des exploitations portées par exemple par les cellules foncières des chambres d'agriculture,*
- *ne pas contraindre par des aménagements inadaptés (chaussées trop étroites, augmentation du trafic sur des petites voies de desserte en milieu rural) les circulations agricoles, notamment les déplacements de bétails ou d'engins.*

#### **b) Encadrer la création de logements de fonction dans l'espace agricole**

Lorsque la création d'un logement de fonction apparaît nécessaire au bon fonctionnement des activités agricoles, les documents d'urbanisme locaux le permettent, dans la limite de deux logements de fonction par site d'exploitation, en accord avec les dispositions de la charte « Construire en zone agricole dans les Côtes d'Armor » .

La réutilisation de bâtiments existants (ancienne maison ou changement de destination d'un ancien bâtiment agricole) est favorisée par rapport à une construction neuve dans le cadre de la création d'un logement de fonction.

#### **c) Réglementer les changements de destination**

##### **Dispositions générales**

Les documents d'urbanisme locaux peuvent autoriser les changements de destination, sous réserve :

- d'identifier les bâtiments en zone agricole ou naturelle susceptibles de changer de destination ;
- de ne pas nuire à l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers ;
- de ne pas concerner des bâtiments à l'état de ruines ;
- de concerner des bâtiments présentant la capacité de

réaliser un assainissement individuel aux normes lorsque cela est nécessaire ;

- de respecter les dispositions spécifiques détaillées ci-après.

#### **Dispositions spécifiques relatives à la création d'un habitat de tiers**

Les documents d'urbanisme locaux limitent les changements de destination visant à la création d'un habitat de tiers (non-agriculteur).

Les bâtiments identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination visant à la création d'un habitat de tiers répondent à l'ensemble des conditions suivantes (en plus des dispositions générales mentionnées ci-dessus) :

- présenter un intérêt architectural ou de patrimoine culturel rural ;
- ne pas conduire, du fait de leur changement de destination, à une réduction de plus de 500 m<sup>2</sup> des surfaces épanchables ;

Ils doivent également être situés :

- à plus de 200 m d'un bâtiment d'élevage en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 2 ans ;
- hors des secteurs agricoles stratégiques identifiés et délimités le cas échéant par le document d'urbanisme local ;
- hors d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat (notamment les éoliennes) identifiée par les documents locaux d'urbanisme ou les Plans Climat-Air-Énergie Territoriaux (PCAET).
- ne pas être identifié dans les inventaires nationaux BASOL<sup>52</sup> ou BASIAS<sup>53</sup>.

Enfin, dans le but de préserver les caractéristiques architecturales ou patrimoniales des bâtiments concernés, le document d'urbanisme local s'assure de leur préservation par des prescriptions spécifiques, en s'appuyant sur la partie « patrimoine » du DOO<sup>54</sup>.

52 - Base de données sur les sites et sols pollués

53 - Base de données des anciens sites industriels et activités de service

54 - Voir partie 1.5. Mettre en valeur le patrimoine

### Dispositions spécifiques relatives à la diversification des activités agricoles

Les documents d'urbanisme locaux peuvent permettre le changement de destination s'il est lié à une diversification de l'activité agricole (accueil pédagogique à la ferme, vente à la ferme<sup>55</sup>, production d'énergie renouvelable...).

La création d'un hébergement (gîtes, accueil à la ferme...) par changement de destination n'est possible qu'en lien avec une activité agricole et ne peut concerner que des bâtiments :

- présentant un intérêt architectural ou patrimonial culturel rural ;
- situé hors des secteurs agricoles stratégiques, si le document d'urbanisme local en a identifié et délimité ;
- situés hors des zones présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat, identifiées par les documents d'urbanisme locaux ou les PCAET.

De la même manière que pour les changements de destination visant à la création d'un habitat de tiers, les documents d'urbanisme locaux prévoient les modalités adaptées de préservation des éléments patrimoniaux ou architecturaux des bâtiments concernés en s'appuyant sur la partie « patrimoine » du DOO.

### Dispositions relatives à l'installation d'une activité économique autre qu'agricole

Les documents d'urbanisme locaux peuvent permettre les changements de destination visant l'installation d'activités économiques autres qu'agricoles si :

- le changement de destination se situe à plus de 200 m d'une installation classée ou plus largement d'un bâtiment d'élevage en activité ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 2 ans ;
- le changement de destination ne modifie pas ou n'entraîne qu'une extension limitée du bâtiment existant ;
- les activités autorisées ne portent pas atteinte à la préservation des exploitations agricoles et forestières et ne génèrent pas un trafic de véhicules inadapté en secteur rural (par exemple, les activités de stockage pour un artisan local

<sup>55</sup> - L'activité de vente à la ferme correspond ici à la vente exclusive de produits directement produits par l'exploitation

sont autorisées, mais les activités susceptibles de générer une pollution des sols, par exemple un garage automobile, sont interdites).

## 2.6.2. Soutenir le développement des activités littorales et maritimes

### Introduction

*Les activités maritimes représentent un enjeu important pour le développement économique du territoire. Le Pays de Guingamp concentre sur son littoral un large panel d'activités liées à la mer telles que la pêche, l'aquaculture, des activités de loisirs et de plaisance, du transport maritime... Le SCoT entend développer ces activités, dans le cadre prévu par les dispositions du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) Trégor-Goëlo, en vigueur sur son territoire; et en identifiant et en affirmant la vocation des espaces liés à ces domaines. Le développement de ces zones est aujourd'hui fortement complexifié du fait de la pression foncière liée à l'urbanisation. Le projet vise également à permettre le développement de nouvelles techniques d'aquaculture respectueuse de l'environnement ainsi celui des filières de production d'énergie renouvelables.*

### a) Réserver des espaces, à terre, pour les activités liées à la mer

Dans les secteurs à enjeux pour le développement des activités économiques liées à la mer, situés notamment à proximité des espaces portuaires existants, des cales et autres équipements proposant un accès à la mer, les documents d'urbanisme locaux donnent la priorité aux activités liées à la mer en favorisant la requalification ou la reconversion des bâtiments dans ce but.

Les documents d'urbanisme interdisent le changement de destination des bâtiments économiques liés à une activité maritime actuelle ou passée.

Compte-tenu des enjeux de développement de la filière conchylicole, les documents d'urbanisme locaux peuvent également étudier la faisabilité de la création d'une zone maréicole, dans le respect des dispositions et notamment des sites potentiels identifiés par le SMVM Trégor-Goëlo et des dispositions de la loi Littoral. Pour rappel, le SMVM mentionne 5 sites potentiels pour la création d'une zone maréicole

à terre. Il s'agit :

- du site de Boulgueff (Paimpol) ;
- de Port Béni (Pleubian) ;
- du Moulin à Mer (Lézardrieux) ;
- de l'anse de Gouern (Ploubazlanec) ;
- de Porz Even (Ploubazlanec).

#### b) Encourager l'amélioration du niveau d'infrastructures

Les documents d'urbanisme locaux préservent les capacités d'adaptation, de modernisation ou de développement des sites identifiés sur la carte « Cales et accès à la mer du Pays de Guingamp ». Ils peuvent également identifier d'autres sites à leur échelle.

Lorsque cela apparaît nécessaire, les documents d'urbanisme locaux prévoient l'amélioration des conditions d'accès aux quais, l'élargissement des capacités de stationnement ou du panel de services d'accueil, à terre comme en mer.

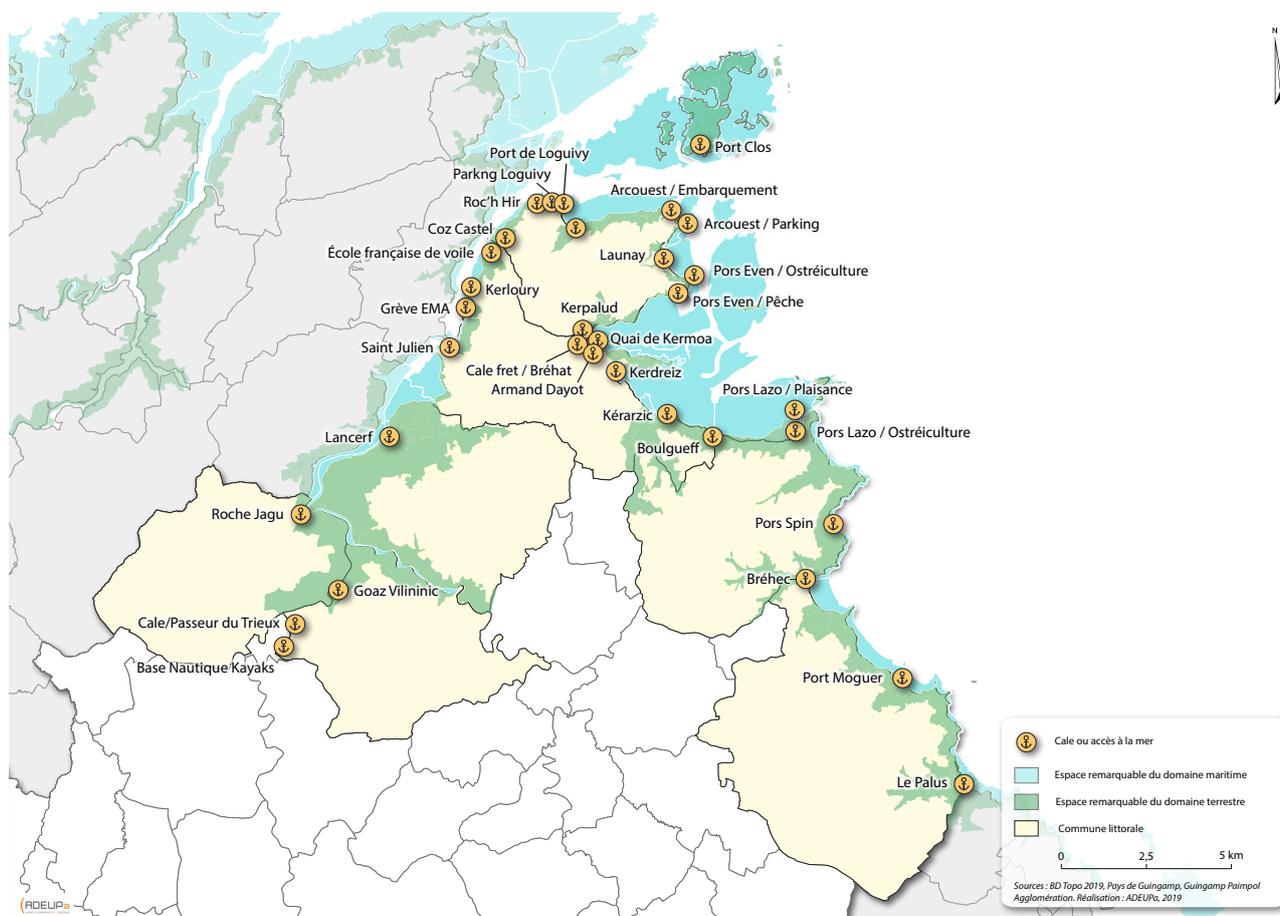
Pour ce faire, les documents d'urbanisme locaux :

- prévoient les aires et cales de carénage nécessaires et s'assurent du bon fonctionnement des systèmes de récupération des eaux noires et grises des bateaux ;
- favorisent la présence d'infrastructures et d'équipements nécessaires au bon fonctionnement des activités maritimes, dans des conditions de sécurité satisfaisantes ;
- prévoient l'accessibilité des équipements précités, notamment l'espace nécessaire en matière de voirie et de stationnement.

#### c) Organiser l'accueil de la plaisance

En cas de besoin avéré d'augmentation de la capacité d'accueil des activités de plaisance, sont privilégiées :

- la réorganisation des sites existants ;
- la réhabilitation des friches portuaires ;
- la recherche de techniques permettant une densification des bateaux au mouillage.



16. Cales et accès à la mer du Pays de Guingamp

Le développement des sites de mouillage devra s'effectuer à partir des groupements de bateaux les plus importants afin d'optimiser les services existants et de réduire l'impact sur l'environnement. Ce développement devra en outre être réalisé en cohérence avec les possibilités d'infrastructures à terre.

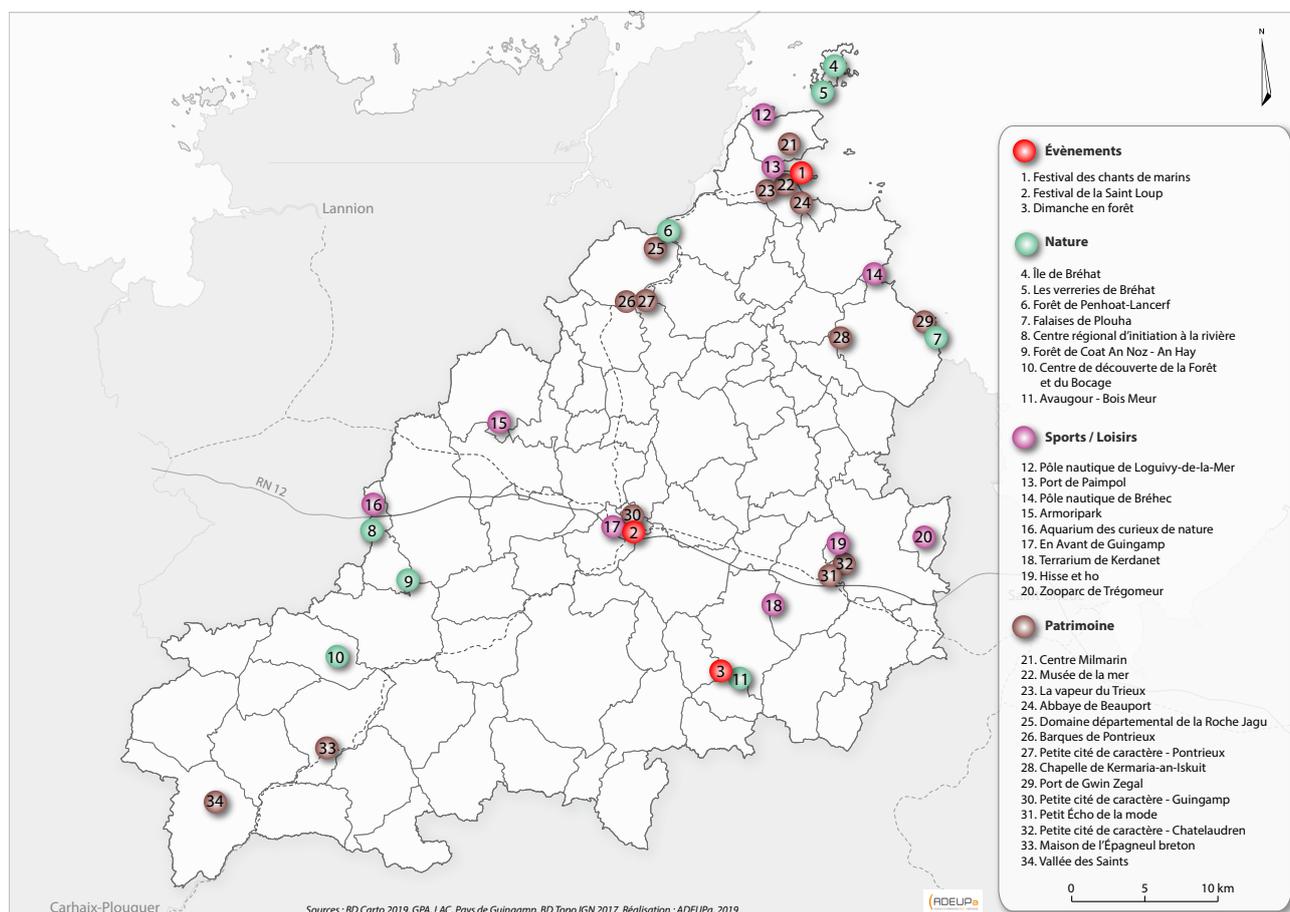
S'il était nécessaire de créer un nouveau site de mouillage, les incidences sur les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité décrits dans la partie « TVB » devront être prises en compte.

## 2.6.3. Préserver, mettre en valeur et renforcer l'accessibilité des atouts touristiques du Pays

### Introduction

*Pour conforter le développement touristique, réel pilier économique du territoire, le Pays de Guingamp doit tirer parti de ses atouts, les mettre en valeur et en synergie : un riche patrimoine naturel et bâti, des paysages diversifiés et de qualité, des événements majeurs et de nombreuses animations locales, des lieux touristiques emblématiques...*

*Cette attractivité touristique participe en outre à l'attractivité globale du territoire, résidentielle et économique. En effet, dans la « société de loisirs » actuelle, un territoire à fort potentiel*



17. Sites touristiques majeurs – Au-delà de ces sites, le territoire compte notamment 4 itinéraires touristiques importants : la route des falaises, le GR 34, le chemin de Compostelle, la vélomaritime ainsi que plusieurs vallées emblématiques : vallées du Trieux, du Leff, du Léguer, du Jaudy et du Blavet)

*touristique comme le Pays de Guingamp véhicule l'imaginaire des vacances recherché par les habitants et les entreprises.*

**a) Mettre en valeur les paysages et patrimoines du territoire (emblématiques et ordinaires)**

Les documents d'urbanisme locaux favorisent la préservation et la valorisation des paysages et du patrimoine, en accord avec les parties « Paysages » et « Patrimoines » du DOO.

**b) Porter une attention particulière aux entrées de ville ou de Pays**

Les documents d'urbanisme locaux veillent à préserver la qualité des vues depuis les principales portes d'entrées dans les villes ou dans le Pays (notamment via la voie ferrée allant de Brest à Paris ainsi que via la RN 12).

À ce titre, ils encadrent l'installation d'affiches publicitaires et portent une attention particulière à l'intégration paysagère des nouvelles constructions à proximité des voies ferrées et de la RN 12, ainsi que le long des axes principaux menant aux centres villes et centres bourgs des communes du Pays de Guingamp.

**c) Améliorer l'offre de circuits touristiques et diffuser la fréquentation touristique**

Les documents d'urbanisme locaux améliorent l'identification, la continuité et la connexion des sentiers de randonnées, notamment des sentiers de Grande Randonnées (GR).

Ils favorisent également le développement des voies vertes, des véloroutes ainsi que la continuité de la Servitude de Passage des Piétons sur le Littoral (SPPL).

Les autorités organisatrices de la mobilité étudient le développement des liaisons en transports collectifs entre les sites touristiques majeurs identifiés sur la carte « Sites touristiques majeurs » du DOO.

De manière générale, les documents d'urbanisme locaux améliorent l'accessibilité des sites touristiques du territoire.

Ils favorisent également la montée en gamme et l'augmentation de la quantité des hébergements touristiques.

## 2.6.4. Favoriser l'intégration des activités compatibles avec l'habitat dans les centralités

Parce que de très nombreuses activités sont compatibles avec la présence d'habitations et peuvent donc trouver leur place dans les centralités (activités commerciales et de services, bureaux, certaines activités artisanales et de production), les documents d'urbanisme locaux :

- veillent d'une manière générale à renforcer les possibilités d'implantation des activités économiques compatibles avec l'habitat dans l'enveloppe urbaine (zone U),
- favorisent plus particulièrement l'implantation des commerces et bureaux au cœur des centralités, et limitent à l'inverse leurs possibilités d'implantation ou de transfert dans les secteurs d'extension urbaine.

## 2.6.5. Promouvoir une offre foncière attractive

*Le diagnostic montre que le tissu existant de zones d'activités, notamment dans les communes rurales, permet de répondre aux besoins de développement économique de ces communes. Il illustre cependant un manque de disponibilité foncière d'un seul tenant, dans les espaces les plus attractifs (notamment près de la RN 12), à proximité des axes de communication majeurs et des zones les mieux connectées aux réseaux de transports, de haut débit...*

*Le SCoT cherche, dans une logique de sobriété foncière, à optimiser le tissu de zones d'activités existantes pour répondre aux besoins des communes du maillage rural. Afin de pouvoir proposer une offre foncière fonctionnelle et attractive, le SCoT demande également à ce que les documents locaux d'urbanisme identifient et définissent des potentiels de développement des zones d'activités les plus importantes et les plus qualitatives (du point de vue de leur emplacement, leur connexion aux réseaux routiers, de haut débit...).*

**a) Organiser le maillage des zones d'activités pour répondre aux besoins du territoire**

Afin d'améliorer l'attractivité économique du territoire et conformément aux dispositions du PADD promouvant un

modèle d'aménagement économe en foncier, le DOO précise la vocation des espaces économiques selon le modèle suivant<sup>56</sup> :

- des zones d'activités économiques majeures, jouant un rôle important dans l'attractivité économique du territoire et ayant un rayonnement dépassant les frontières du Pays ;
- des zones d'activités intermédiaires, ayant une importance forte à l'échelle des EPCI ;
- des zones d'activités de proximité, répondant notamment aux besoins d'accueil des entreprises et artisans des communes du maillage rural.

Ces zones sont identifiées et localisées par la carte « Espaces d'activités économiques du Pays de Guingamp ». Les documents d'urbanisme locaux respectent cette

organisation.

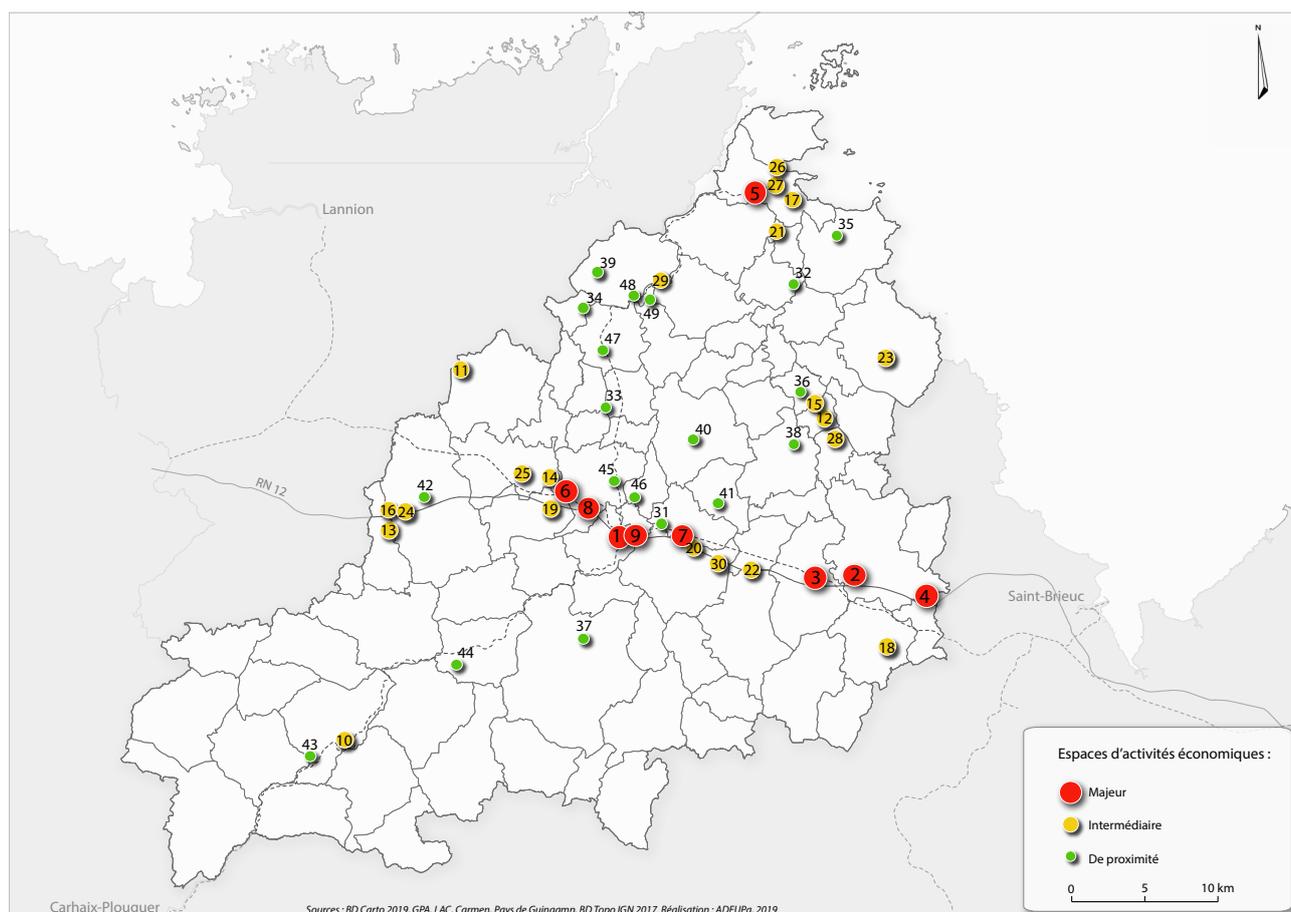
La liste de ces zones figure en annexe 2.

### b) Optimiser les espaces économiques pour garantir leur attractivité

Afin de limiter la consommation foncière et du fait de la présence d'un maillage efficace de zones intermédiaires et de proximité, les documents locaux d'urbanisme ne prévoient pas la création de nouvelles zones d'activités de proximité ou intermédiaire.

Au regard des enjeux liés au traitement anticipé d'une friche et au développement de l'équipement « EPIDE » dans le cadre d'un projet d'aménagement global, conciliant le développement de l'économie, de l'emploi, des compétences et de la valorisation de son patrimoine, une seule possibilité de création de zone intermédiaire est autorisée sur le secteur de Coat An Doc'h sur la commune de Lanrodec, afin de

56 - Selon le diagnostic établi en 2017 et figurant en annexe du rapport de présentation



18. Les espaces d'activités économiques

permettre l'implantation d'activités accompagnant l'insertion et l'innovation sociale, notamment les activités en lien avec l'EPIDE, la jeunesse et/ou l'économie.

La création d'une nouvelle zone d'activités économiques majeure est également autorisée sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération, uniquement en cas de besoin avéré ne pouvant trouver de réponse adaptée dans les zones d'activités majeures existantes.

Les documents d'urbanisme locaux garantissent les possibilités d'évolution des entreprises existantes. Cependant et de la même manière que pour le développement de l'offre résidentielle, les documents d'urbanisme locaux favorisent la densification des zones d'activités existantes. L'extension des zones d'activités n'est possible que lorsqu'il n'existe pas de possibilité adaptée d'installation du projet à l'intérieur des périmètres déjà bâtis ou viabilisés. Les documents d'urbanisme locaux permettent également le développement sur site des entreprises existantes identifiées comme « site isolé » sur la carte « Espaces et sites d'activités économiques » du diagnostic.

Afin de favoriser le renouvellement urbain des zones d'activités économiques, les documents d'urbanisme locaux et les politiques locales d'aménagement favorisent les recompositions foncières et la mobilisation des friches.

Le diagnostic montre la présence, disséminées sur le territoire, de nombreuses et d'anciennes réserves foncières, viabilisées mais non bâties, dédiées au développement économique. Ces espaces ont la plupart du temps été retirés aux espaces agricoles ou sont toujours exploités mais sous la forme de baux précaires visant à éviter l'enfrichement. De ce fait, et dans un souci d'optimisation des tissus urbains existants, là où des espaces viabilisés depuis longtemps persistent sans avoir été bâtis (notamment dans les zones d'activités économiques de proximité), les documents d'urbanisme locaux peuvent prévoir une renaturation sous forme d'un retour à l'état naturel ou à l'activité agricole. Les surfaces ainsi renaturées ou restituées à l'agriculture peuvent être rajoutées au compte foncier de l'EPCI ou de l'île de Bréhat.

La localisation à l'intérieur des enveloppes urbaines est à rechercher pour toute installation d'activités compatibles avec l'habitat, afin d'augmenter la mixité des fonctions urbaines,

élément important de la vitalité des centres.

### c) Améliorer la qualité des espaces économiques

Afin de renforcer l'attractivité des espaces économiques et la qualité de vie de leurs usagers, les documents d'urbanisme locaux :

- recherchent quand cela est nécessaire l'amélioration de l'accessibilité des zones économiques du territoire (par le réseau routier, les liaisons en transports en commun, les cheminements doux ou la desserte numérique de haut ou de très haut débit)
- améliorent la qualité des zones : optimisation de l'espace artificialisé par la mutualisation des parkings, des voies d'entrée ou de sortie, traitement végétal des abords ou recherche d'une meilleure intégration paysagère...

## 2.6.6. Soutenir le développement de l'accès au très haut débit

Les autorités compétentes visent la couverture de l'ensemble des foyers, entreprises et sites publics du Pays de Guingamp par la fibre optique au plus tard à l'horizon 2026<sup>57</sup>. Sont prioritaires les pôles du SCoT ainsi que les secteurs agglomérés denses, les zones d'activités économiques et les principaux établissements publics (santé, éducation, recherche, administrations...).

La création ou l'extension de lotissements résidentiels ou de zones d'activités économiques doivent intégrer la pose de fourreaux supplémentaires afin de permettre l'accueil de fibres optiques.

<sup>57</sup> - Voir SCORAN





# ANALYSE CROISÉE : COMPTES FONCIERS #3

## Introduction

*Conformément à l'article L 141-6 du Code de l'urbanisme, le document d'orientation et d'objectifs arrêté, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économique de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres. En application de l'article L 141-3 du même code, les objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace se basent sur la consommation analysée au cours des 10 années précédant l'arrêt du projet de schéma.*

*Pour le SCoT du Pays de Guingamp, l'objectif de réduction de la consommation d'espace est donc défini au regard de la consommation d'espace mesurée entre 2008 et 2018<sup>58</sup>.*

## 3.1. Contenir les extensions urbaines

Afin d'inscrire le territoire dans une trajectoire menant progressivement vers le « zéro consommation d'espace » à partir de 2040, il a été décidé de mettre en place une progressivité des efforts de réduction de la consommation d'espace. Cette progressivité se traduit par des comptes fonciers fixés par décennies, encadrés par un objectif global à 20 ans. Ainsi, les documents locaux d'urbanisme ne peuvent pas urbaniser un volume d'hectares supérieur aux objectifs détaillés pour les décennies 2021-2031 puis 2031-2041.

L'objectif poursuivi par cette mesure est d'initier une transition du modèle d'aménagement, en laissant le temps au territoire de se doter des moyens et des outils nécessaires au renforcement des pratiques de renouvellement urbain, de densification...

Cette ambition se traduit par une réduction globale de 50 % du rythme de consommation d'espace sur la période 2021-2031 (par rapport à la consommation d'espace observée sur la période 2008-2018<sup>59</sup>). Cette première période se poursuivra ensuite sur la deuxième décennie d'application du SCoT, par une seconde réduction de moitié du rythme de consommation d'espace, soit de 50 % par rapport à la consommation prévue par le SCoT entre 2021 et 2031.

Les documents d'urbanisme locaux contribuent au respect de

<sup>58</sup> - Mesure réalisée sur la base de l'analyse des données du MOS (Mode d'Occupation des Sols) de l'ADEUPa, entre 2008 et 2018

<sup>59</sup> - Voir RP – Analyse de la consommation d'espace

cet objectif global, dans le respect des enveloppes foncières définies pour chaque collectivité. Ils traduisent ainsi l'objectif de ne pas dépasser, à l'échelle de l'ensemble du pays de Guingamp, 458 hectares de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur 20 ans, soit une moyenne de 29,7 hectares par an entre 2021 et 2031 et de 15,6 hectares par an entre 2031 et 2041. Ainsi, le SCoT prévoit qu'au minimum 798 hectares d'espaces agricoles et naturels seront préservés en 20 ans au regard de la dynamique de consommation 2008-2018.

Ces comptes fonciers représentent une enveloppe mobilisable en fonction des besoins de développement du territoire.

À ce titre, les documents d'urbanisme locaux s'assurent de l'ouverture progressive à l'urbanisation des secteurs en extension urbaine, de manière à favoriser le renouvellement urbain et à maîtriser la consommation foncière.

### Recommandation :

*Les documents d'urbanisme locaux identifient et dimensionnent les secteurs directement urbanisables aux projets connus ou aux besoins de développement avérés et ne pouvant trouver de réponse adéquate en renouvellement urbain. De fait, les documents d'urbanisme locaux devront distinguer de ces espaces les secteurs en extension d'urbanisation prévus à plus long terme.*

Afin de garantir la mise en oeuvre de cet objectif fixé à l'échelle du pays de Guingamp, chaque collectivité dispose d'une enveloppe foncière dédiée à son développement (habitat, économie, équipements, infrastructures...), prévue pour 20 ans et précisée par décennie, à ne pas dépasser. Les documents d'urbanisme locaux s'appuient sur les tableaux présents dans la justification des choix – partie comptes fonciers, pour programmer la répartition des surfaces urbanisables entre les postes habitat, développement économique, carrières, infrastructures...

Les comptes fonciers, au total, par collectivité territoriale et par période, sont les suivants :

Dans le cadre du suivi du SCoT, les dynamiques réelles de consommation d'espace sur le territoire seront mesurées tous les trois ans. Cette mesure visera à identifier l'ensemble des surfaces agro-naturelles ayant fait l'objet d'une urbanisation (par viabilisation, construction ou encore par la création d'un aménagement ou d'une infrastructure modifiant la vocation

	Guingamp Paimpol Agglomération	Leff Armor Communauté	Ile de Bréhat	Total
Compte foncier pour 10 ans 2021-2031 (ha)	185	116,5	1	302,5
Pour information par an et en moyenne 2021-2031 (ha)	18,5	11,7	0,1	30,3
Compte foncier pour 10 ans 2031-2041 (ha)	93	65,5	1	159,5
Pour information par an et en moyenne 2031-2041 (ha)	9,3	6,6	0,1	16
Compte foncier total pour 20 ans 2021-2041 (ha)	278	182	2	463
Pour information par an et en moyenne 2021-2041 (ha)	27,8	18,2	0,2	46,3

### 19. Comptes fonciers du SCoT

agricole ou naturelle des sols).

Les documents d'urbanisme locaux organisent le développement opérationnel de leurs zones à urbaniser de façon à ne pas dépasser la consommation d'espace maximale allouée à chaque EPCI. Cette consommation maximale est définie à compter de l'occupation du sol effective à la date d'approbation du SCoT.

Les documents d'urbanisme locaux prévoient des surfaces de zones à urbaniser compatibles avec les objectifs de consommation énoncés ci-dessus. Du fait de la configuration des secteurs (certains espaces pouvant conserver un caractère naturel dans le cadre d'un aménagement d'ensemble), du phasage des opérations dans le temps mais aussi afin de tenir compte du phénomène de rétention foncière, les surfaces à urbaniser et les comptes fonciers pourront ne pas exactement coïncider. La superficie des zones à urbaniser n'est cependant pas assimilable à la consommation foncière. Les documents d'urbanisme locaux justifieront du différentiel en mettant en évidence les espaces présents dans les zones à urbaniser qui ne donneront pas lieu à de la consommation foncière, à savoir :

- les espaces déjà aménagés ou urbanisés (bâti, voirie, infrastructures existantes...) et qui ont donc déjà perdu leur caractère d'espace naturel ou agricole,
- les espaces qui, après aménagement de l'ensemble de la zone, ont vocation à conserver un caractère agricole ou naturel (coulées vertes, espaces paysagers en recul des voies à grande

circulation...).

Toutefois, le suivi de la consommation d'espace effective, réalisé tous les trois ans, vérifiera que le rythme de consommation foncière prévu par le SCoT à travers les comptes fonciers (fixés pour les 20 prochaines années) n'a pas été dépassé.

## 3.2. Adapter la consommation foncière aux enjeux propres des différentes collectivités

Si l'objectif global à l'échelle du pays de Guingamp correspond à une diminution de 65 % du rythme de la consommation d'espace au regard de la période 2008-2018 (sur l'ensemble des 20 ans d'application du SCoT), il n'est pas réparti de façon uniforme entre les différentes collectivités.

L'objectif de réduction de la consommation d'espace propre à chaque collectivité dépend notamment :

- du rythme et du type de consommation d'espace entre 2008 et 2018 (inégaux entre les collectivités) ;
- du développement prévu de zones d'intérêt économique majeur (qui concerne plus particulièrement Guingamp Paimpol Agglomération) ;
- des objectifs de production de nouveaux logements, en nombre, en type et en localisation (propre à chaque collectivité),
- des équipements et infrastructures prévus.

### 3.2.1. Enjeux propres à Guingamp-Paimpol Agglomération

Guingamp-Paimpol Agglomération se distingue par une forte ambition de résorption de la vacance des logements qui va conduire à moins construire de logements neufs pour répondre aux besoins. Son territoire comprend également les deux pôles majeurs du SCoT, susceptibles d'accueillir des opérations plus denses.

Le territoire s'est également constitué des réserves foncières dans un certain nombre de zones d'activités économiques, qui vont permettre de répondre à une part des besoins futurs. Ces réserves sont cependant fortement dispersées et, s'ils permettront l'accueil de petites entreprises dans les communes du maillage rural ou près des pôles secondaires, ils ne constituent pas un gisement d'espaces attractifs pour l'accueil d'entreprise importantes.

Guingamp-Paimpol Agglomération fait donc face à un enjeu important autour de sa stratégie foncière, notamment dans le domaine du développement économique. Le but est ici de proposer une offre ciblée, sobre en matière de consommation foncière mais répondant aux besoins actuels des entreprises (bonne connexion aux réseaux de transports et de communication, aux infrastructures, proches des bassins de consommation...).

### 3.2.2. Enjeux propres à Leff Armor Communauté

Leff Armor Communauté se caractérise par une dynamique démographique plus élevée que celles des autres collectivités du SCoT. Son territoire compte également une vacance moins élevée et des réserves foncières moins importantes pour son développement économique, d'où des besoins fonciers plus importants.

L'enjeu est ici de limiter l'étalement urbain de manière à consolider les enveloppes urbaines existantes, notamment autour des pôles de Leff Armor, afin notamment de renforcer l'armature urbaine de l'Est du Pays de Guingamp. Cette optimisation permettra également de préserver le dynamisme des centres, d'augmenter l'attractivité des espaces économiques, de structurer les réseaux de transports tout en préservant l'environnement et la fonctionnalité des espaces agricoles...

### 3.2.3. Enjeux propres à l'île de Bréhat

L'île de Bréhat, commune soumise à la Loi Littoral et intégrée à la zone Natura 2000 du Trégor Goëlo, compte un espace urbanisé très resserré et des possibilités d'extension réduites, dans un territoire contraint de fait par le contexte réglementaire et la nécessité de préserver un environnement exceptionnel. Plusieurs projets sont prévus : une opération d'habitat en renouvellement urbain (sur un ancien terrain de sport), deux zones économiques mixtes en extension, des projets d'équipement en extension (Port de la Grève de l'Église, aire de jeux, cimetière, déchetterie).

L'ensemble de ses projets reflète de réels besoins de la commune en matière d'habitat, de gestion des déchets, de réponse aux difficultés vécues par les ménages modestes pour réussir à se loger sur l'île... Ils sont donc encouragés par le SCoT.



## Annexe 1 :

### Les coupures d'urbanisation

#### Guingamp Paimpol Agglomération

1. Ploëzal : la coupure se situe entre le lieu-dit de Pen Fantant et le ruisseau passant au nord de Mez Noz, sur la commune de Plouëc-du-Trieux,
2. Ploëzal : la coupure s'appuie sur les secteurs de Bellevue au sud, et s'étend jusqu'au lieu-dit de Penty Croaz-Hent.
3. Quemper-Guézennec : coupure placée entre le barrage et Kermodest
4. Plourivo : la coupure est positionnée entre les lieux-dits de Kerjean/Kernormand et Le Danot / Moulouarn.
5. Plourivo : Coupure entre Toul Lan / Traou Broust et Coat Ermit
6. Paimpol : La coupure s'étend du sud de Kergrist au secteur de Kerbiguet / Poul Ranet.
7. Paimpol : coupure placée au nord de Kergrist jusqu'aux lieux dits Toull Mézou / Prat Guen.
8. Ploubazlanec : coupure entre le sud de l'Issue et le Cleuziat.
9. Ploubazlanec : coupure entre Crec'h Baëlan et Kerioc'h-Du.
10. Ploubazlanec : la coupure se situe entre la RD 789 à l'ouest de l'Arcouest et les lieux dits Cornec / Traou Riou.
11. Ploubazlanec : coupure débutant à la limite sud de l'Arcouest et allant jusqu'à Launay Mal Nommé.

12. Ploubazlanec : la coupure se situe entre Perros-Hamon / Porz Even et Launay Mal Nommé

13. Ploubazlanec : la coupure s'étend du sud de Perros-Hamon jusqu'à Kerroc'h.

14. Ploubazlanec : coupure entre l'est de Kerpallud / Placen al Louédec et la tour de Kerroc'h.

15. Paimpol : coupure située entre l'abbaye de Beauport et le Vieux Bourg.

16. Paimpol / Plouézec : coupure prenant appui sur la limite entre les communes de Plouézec et de Paimpol, entre Guillardon (Paimpol) et Kervor (Plouézec).

17. Plouézec : la coupure s'appuie sur le ruisseau de Porz Donan, au sud de Riom / Le Cosquer / l'Armor Izel.

18. Plouézec : coupure au nord de Le Questel, jusqu'à Run Dogan / Kerdaniou.

19. Plouézec : Coupure au sud de Le Questel, de Traou Kertanguy à Bréhec.

#### Leff Armor Communauté

20. Plouha : coupure placée au sud de Bréhec, jusqu'à Kerhardy / Kerdreux.

21. Plouha : coupure s'étendant du nord de La Trinité jusqu'à Trévros.

22. Plouha : coupure positionnée entre le sud de Kerraoult et Le Moguer / Port Logot.

## **Annexe 2 : les espaces d'activités économiques**

### **Les zones majeures :**

1. ZI de Grâces - Pont Nevez sur la commune de Grâces
2. Braguette Nord / sud - Les quatres voies sur la commune de Plélo
3. Fournello - Le Radénier - Kertédevant - Kérabel sur la commune de Châtelaudren-Plouagat
4. La Barricade est/ouest sur les communes de Plerneuf/Plélo
5. Guerland sur la commune de Paimpol
6. Kérizac sur la commune de Plouisy
7. Bellevue - kergré -Kerprat sur les communes de Ploumagoar/Saint-Agathon
8. Kernilien sur la commune de Plouisy
9. La Chesnaye nord et sud - Runanvicit sur les communes de Guingamp et Ploumagoar

### **Les zones intermédiaires :**

10. Kerguiniou sur la commune de Callac
11. Coat Yen sur la commune de Bégard
12. Les Fontaines - Le Ponlo sur les communes de Lanvollon et Pléguien
13. Kerbol sur les communes de Belle-Isle-en-Terre et Louargat
14. Mikez sur la commune de Péderneec
15. Kercadiou Saint Hubert sur la commune de Lanvollon
16. Nenes sur la commune de Louargat
17. Malabry sur la commune de Paimpol
18. ZI les Isles sur la commune de Plouvara
19. Keranfeuillen sur la commune de Tréglamus

20. Bel Orme sur la commune de Ploumagoar
21. Savazou sur la commune de Kerfot
22. Kermabon - Saint-Jean Kerdaniel sur les communes de Saint-Jean Kerdaniel et Lanrodec
23. Le Grand Étang sur la commune de Plouha
24. La zone de Saint-Paul sur la commune de Louargat
25. ZA de Maudez sur la commune de Péderneec
26. Zone maritime de Kerpallud à Paimpol
27. Zone de conditionnement de Paimpol
28. Le Rochou sur la commune de Tres-signeaux
29. ZA La Rive sur la commune de Quemper-Guézennec
30. Coat an Doch sur la commune de Lanrodec

### **Les zones de proximité :**

31. Kerhollo sur les communes de Saint-Agathon et Ploumagoar
32. La petite tournée sur la commune d'Yvias
33. La croix blanche sur la commune de Squiffiec
34. Berlaz sur la commune de Runan
35. Keravel sur la commune de Plouézec
36. Califournie sur la commune de Lannebert
37. Corjou sur la commune de Bourbiac
38. Keribot sur la commune de Goudelin
39. Zone artisanale de Ploëzal
40. Rotonde sur la commune de Pommerit-le-Vicomte

41. Coz Porjou 2 sur la commune de Le Merzer
42. Pors Diouris sur la commune de Louargat
43. ZA de Kerlossouarn sur la commune de Callac
44. Bourg de Pont Melvez
45. Poul Vran sur la commune de Plouisy
46. ZA du Rucaer sur la commune de Pabu
47. ZA de Keranguere sur la commune de Plouëc-du-Trieux
48. ZA de Kermanach sur la commune de Ploëzal
49. ZA du port sur la commune de Pontrieux

## **Annexe 3 : Pièces graphiques du DOO**

**(voir document joint)**

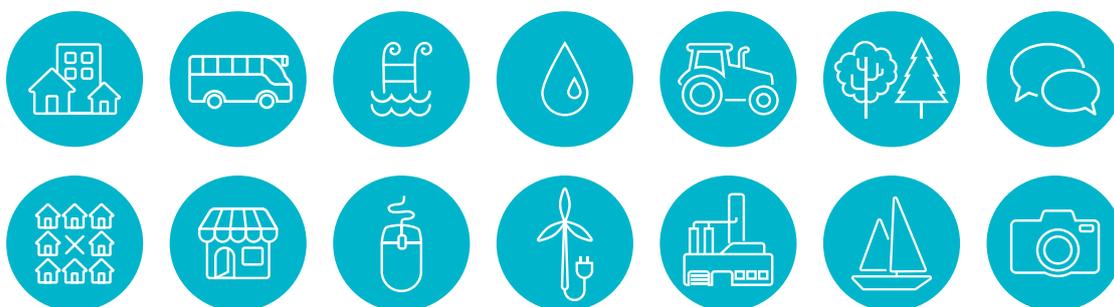


Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Guingamp

1, Place du Champ au Roy - 22200 Guingamp

Tél. 02 96 40 05 05

[www.paysdeguingamp.com](http://www.paysdeguingamp.com)