



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

RAPPORT DE PRÉSENTATION JUSTIFICATION DES CHOIX

RAPPEL – CADRE RÉGLEMENTAIRE

Article L.141-3 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

(...)

Il identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L.151-4.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs.

Il décrit l'articulation du schéma avec les documents mentionnés aux articles L.131-1 et L.131-2, avec lesquels il est compatible ou qu'il prend en compte. »

RAPPEL – CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	2
-----------------------------------	---

1. POUR UN DÉVELOPPEMENT PÉRENNE ET LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS : MIEUX PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET SES RESSOURCES.....	4
--	---

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE BIODIVERSITE.....	4
---	---

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE RESSOURCE EN EAU.....	6
---	---

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE RESSOURCES MINERALES.....	7
---	---

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE GESTION DES DECHETS.....	8
--	---

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES.....	8
---	---

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES	
--	--

13

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE PAYSAGE.....	15
--	----

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE PATRIMOINE.....	17
---	----

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES ET AUX NUISANCES.....	17
--	----

2. POUR L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE ET ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE : AMÉNAGER DE FAÇON DURABLE, OPTIMISÉE ET COHÉRENTE.....	19
--	----

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE LIEUX ET MODES D'URBANISATION.....	19
--	----

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DE MAILLAGE DES EQUIPEMENTS ET SERVICES.....	24
--	----

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL.....	24
--	----

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE LOGEMENTS.....	25
--	----

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE D'ACCESSIBILITE, DE TRANSPORTS MOBILITE ET DE DEPLACEMENTS.....	31
--	----

PRENANT EN COMPTE LES DISPARITES DE NIVEAUX D'EQUIPEMENTS ENTRE LES DIFFERENTES COMMUNES, LE SCOT DEMANDE UNE INTENSIFICATION DE L'URBANISATION A PROXIMITE DES SECTEURS DESSERVIS PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS MAIS LAISSE AUX PLUI LE CHOIX DES MODALITES OPERATIONNELLES POUR UNE TRANSCRIPTION LOCALE DE CETTE POSSIBILITE OFFERTE PAR LE CODE DE L'URBANISME [DOO 2.5.4].....	31
---	----

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE D'AGRICULTURE.....	32
---	----

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES MARITIMES....	33
---	----

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE.....	34
--	----

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....	35
---	----

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	39
--	----

1. POUR UN DÉVELOPPEMENT PÉRENNE ET LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS : MIEUX PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET SES RESSOURCES

L'ambition affirmée d'améliorer l'attractivité du Pays de Guingamp [PADD-Préambule] vise à inverser l'affaiblissement des dynamiques démographique et économique [DP 1.1], tout en maintenant la qualité de vie locale c'est-à-dire en s'assurant de la capacité du territoire à absorber cet accueil de populations et d'activités et à fournir les ressources nécessaires [PADD 1.2].

Préparer l'avenir c'est ainsi poser comme socle fondamental préalable à tout projet d'aménagement la préservation des écosystèmes, des paysages et des ressources naturelles.

Justification des choix retenus en matière de biodiversité

Le Pays de Guingamp se caractérise par un socle environnemental et paysager riche et diversifié (vallées, bocage, boisements, zones humides, cours d'eau, landes, milieux littoraux...) accueillant une importante biodiversité remarquable et ordinaire, intrinsèquement liée à la qualité de vie du territoire et à son attractivité [DP 3.2].

Le rapport de présentation souligne les pressions qui pèsent sur ce patrimoine naturel (développement de l'urbanisation, des infrastructures, du tourisme et donc des différentes sources de pollutions...) et l'enjeu de le préserver pour ses fonctions écologiques, régulatrices, paysagères et récréatives [DP 3.2 et 3.4].

Le PADD insiste sur la responsabilité du SCoT dans la protection des milieux naturels, notamment des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques assurant la fonctionnalité des écosystèmes. Ces éléments sont identifiés dans la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT, parce que leur préservation est l'une des conditions d'un développement sur le long-terme du territoire. Le PADD pose ainsi la TVB comme élément structurant de l'aménagement du territoire [PADD 1.1].

S'appuyant sur la carte de la TVB du SCoT du Pays de Guingamp, le DOO demande aux documents d'urbanisme locaux [DOO 1.1]:

- D'identifier, préserver et relier entre eux les réservoirs de biodiversité (boisements, linéaires bocagers, landes et tourbières, zones humides, cours d'eau, milieux littoraux, milieu marin et estran)
- De prolonger les continuités naturelles jusqu'au cœur des espaces urbanisés
- De poursuivre l'état des connaissances
- De réduire la pollution lumineuse

Le SCoT demande également de protéger la fonctionnalité écologique des espaces interstitiels et des espaces tampons, en restaurant les milieux naturels dégradés, en améliorant la perméabilité des éléments physiques fragmentant les écosystèmes. Les lisières des principaux réservoirs de biodiversité (massifs forestiers, complexes de zones humides...) jouent effectivement un rôle majeur dans la pérennité des populations animales peuplant ces réservoirs, en permettant des échanges indispensables entre l'intérieur et l'extérieur de ces milieux préservés.

Le but de la disposition n'est cependant pas de rendre inconstructible une large bande de terre

autour des réservoirs de biodiversité mais de permettre aux PLUi, en fonction des enjeux écologiques présents, d'adapter les mesures de protection pour limiter les nuisances sonores, visuelles ou physiques (passage d'engins par exemple) qui peuvent être de nature à réduire la fonctionnalité écologique de ces lisières.

Précisions de méthode : la Trame Verte et Bleue (TVB)

La Trame verte et bleue identifie, en accord avec le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) :

- les réservoirs de biodiversité potentiels, qui sont les milieux dans lesquels la biodiversité est la plus riche et « où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie » (décret n° 2012-1492 du 27 décembre 2012) ;
- les corridors écologiques potentiels, qui sont des espaces continus ou non, assurant des connexions entre des réservoirs de biodiversité et offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie (décret n° 2012-1492 du 27 décembre 2012).

Sur le territoire du Pays de Guingamp, l'identification de la Trame Verte et Bleue s'est appuyée sur :

- des traitements géomatiques avec une approche par sous-trame (boisements, bocage, zones humides, cours d'eau, milieux littoraux, landes et tourbières)
- des données espèces synthétisées par le GMB (Groupe Mammalogique Breton) et le GEOCA (Groupe d'Études Ornithologiques des Côtes d'Armor) pour identifier les enjeux locaux et les milieux contributifs à la TVB
- des connaissances terrain avec l'implication des services et des élus du territoire
- un partenariat avec Lannion Trégor Communauté pour les sous-trames bocages, forêts et zones humides dans une recherche de cohérence des représentations cartographiques de ces deux SCoT limitrophes
- une analyse in fine de l'agrégation de toutes ces données pour l'identification finale des différents réservoirs et corridors toutes sous-trames confondues [Documents graphiques du DOO – Carte n° 1]

Justification des choix retenus en matière de ressource en eau

Au cœur de multiples enjeux (paysagers, écologiques, économiques...), la ressource en eau figure au premier plan des préoccupations du territoire. L'économie locale tout comme l'accueil de nouveaux habitants ou de nouvelles activités dépendent de l'accès à cette ressource, déjà limitée, et de sa qualité, menacée [EIE 2.2]. L'enjeu majeur est celui de la sécurisation de la ressource en eau d'un point de vue quantitatif et qualitatif [DP 3.4].

De plus, à l'impact sanitaire et environnemental dû aux dysfonctionnements de l'assainissement, s'ajoute celui, financier, de la gestion de réseaux qui s'allongent et se complexifient.

Le PADD prône une gestion performante de la ressource d'amont en aval du cycle de l'eau (maîtrise des prélèvements, amélioration des réseaux d'adduction d'eau potable, amélioration des équipements de traitement et des réseaux, réduction des pollutions...) pour garantir un développement et une qualité de vie sur le long-terme [PADD 1.2]. La nécessité, transversale, de réduire l'étalement urbain est aussi guidée par l'enjeu de faciliter ainsi l'amélioration des équipements et des réseaux, de limiter les risques sanitaires et les pollutions et de garantir un prix abordable de l'eau potable.

Le DOO demande aux politiques locales d'urbanisme de :

- Poursuivre les travaux de modernisation du réseau de distribution [DOO 1.2.1a] et de mise en conformité des équipements d'assainissement [DOO 1.2.1b].
- Mettre en place des systèmes et des pratiques permettant les économies d'eau [DOO 1.2.1a].

Le DOO demande aux documents d'urbanisme locaux de :

- Conditionner le développement de l'urbanisation aux ressources en eau disponibles, à la capacité des réseaux et des stations d'épuration, et à l'acceptabilité des milieux récepteurs [DOO 1.2.1]
- Protéger les périmètres de captages d'eau potable [DOO 1.2.1a]
- Préconiser l'installation de systèmes de récupération des eaux pluviales pour tous les nouveaux bâtiments [DOO 1.2.1a].

- S'assurer de la capacité des terrains à accueillir des équipements d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur sans rejets au milieu pour tout secteur d'extension d'urbanisation non desservis par l'assainissement collectif [DOO 1.2.1b].
- Prévoir les emplacements nécessaires aux installations de récupération des eaux grises et noires des bateaux et au maintien et à l'amélioration des espaces de carénage nécessaires [DOO 1.2.1b].

En conditionnant le développement de l'urbanisation aux ressources en eau disponibles, à la capacité des réseaux et des stations d'épuration, et à l'acceptabilité des milieux récepteurs [DOO 1.2.1], le SCoT :

- Tend à dépasser l'impossibilité de pouvoir justifier en amont de la compatibilité entre développements et sensibilité de la ressource en eau
- Souligne combien la situation actuelle est déjà tendue et combien elle est susceptible de s'accroître sous l'effet du dérèglement climatique

L'outil de suivi du SCoT, en lien avec les tableaux de bords des SAGE, sera utilisé pour vérifier régulièrement l'adéquation « ressource / usages », en intégrant des données actualisées.

En outre, le DOO agit à plusieurs niveaux pour préserver directement la ressource en eau :

- Protection de la ressource en eau brute (captages) qui vise à sécuriser l'Alimentation en Eau Potable (AEP) sur le long terme (excepté pour les captages privés, pour lesquels le SCoT n'a pas de prise directe).
- Protection des milieux ou éléments de nature (zones humides, bocage...) recouvrant une fonctionnalité pour lutter contre le ruissellement (érosion, transfert de polluants...), favoriser une épuration naturelle des eaux d'écoulement et réguler les débits
- Gestion à la parcelle des eaux de pluie

- Incitation aux économies d'eau par une réutilisation des eaux de pluie pour les nouveaux bâtiments publics, économiques et commerciaux, ainsi que pour les bâtiments publics existants

Justification des choix retenus en matière de ressources minérales

Les carrières de granulats (sables, graviers, gravillons, graves...) présentes sur le territoire contribuent à la fourniture de matériaux de construction caractéristiques de l'identité locale. Au-delà du maintien des emplois locaux liés à cette activité, la poursuite de leur exploitation et les extensions programmées répondent à l'enjeu d'un approvisionnement pour les travaux de constructions et de travaux publics, en circuit court, moins impactant sur le plan environnemental, notamment sur le plan du bilan carbone de ces opérations.

[Le DOO demande aux documents d'urbanisme locaux de \[DOO 1.2.2\] :](#)

- Préserver de toute urbanisation nouvelle les potentiels d'extension des carrières en activité
- Permettre 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.).
- Conditionner l'ouverture de toute nouvelle carrière, mine à l'absence d'incidence sur l'environnement.
- Conditionner les extractions de sable coquillier, à l'absence de fragilisation du trait de côte et d'atteinte aux espèces halieutiques ;

L'État initial de l'environnement du SCOT identifie la surface occupée par les activités extractives qui est à distinguer de la surface autorisée dans les arrêtés préfectoraux.

Par contre, le compte CARRIERES a été estimé sur la base des arrêtés préfectoraux d'autorisation connus à la date d'arrêt du SCOT/.

Ce volume alloué dans les comptes-fonciers aux carrières n'est pas décliné par décennie mais constitue un compte global pour les 20 prochaines années, afin de tenir compte :

- des enjeux écologiques et climatiques conduisant à prioriser ces ressources locales face à des importations de ressources lointaines au bilan carbone très lourd
- des contraintes d'exploitation de ces sites et des spécificités de ce secteur d'activité en matière de consommation d'espace (non « lissable » dans le temps mais ponctuelle)

Etant donné que les arrêtés préfectoraux en vigueur à la date d'approbation du SCOT ont tous une temporalité inférieure à la durée d'application du SCOT, toute extension de carrière non prévue par les estimations actuelles sera possible :

- dans le strict respect des futurs arrêtés préfectoraux définissant les enveloppes foncières autorisées et les conditions sous lesquelles ces extensions seront possibles.
- Sans impacter le compte foncier de la collectivité concernée.

Enfin, il faut souligner que l'outil de suivi de la consommation foncière (le MOS de l'ADEUPa) suit l'extension et la renaturation des carrières et permet ainsi de suivre l'intégralité du cycle de vie d'une carrière :

- son exploitation,
- ses extensions progressives
- sa renaturation, équivalente à une consommation foncière « positive »

Ce suivi peut se faire à l'intérieur d'un même site, par la comptabilisation des parties d'une exploitation renaturée, sans qu'il soit nécessaire que l'intégralité du site soit fermé ou déjà renaturé.

Justification des choix retenus en matière de gestion des déchets

La légère baisse de la poubelle annuelle moyenne par habitant ces dix dernières années est allée de pair avec une augmentation de la collecte sélective, en grande partie liée à une collecte de déchets végétaux plus importante. L'amélioration du tri des déchets s'accompagne d'une adaptation nécessaire des équipements du territoire afin de poursuivre la valorisation (organique, énergétique, recyclage, etc.) des déchets et d'éviter le transfert sur de longues distances des déchets vers des structures trop éloignées (la réalisation d'un centre de transfert pour les ordures ménagères sur la zone de Kerguiniou à Callac, la création d'une déchetterie sur l'île de Bréhat, le projet d'une nouvelle déchetterie sur la zone de Kerguiniou à Callac répondent à cet enjeu) [DOO 1.2.3].

L'enjeu pour le territoire est donc de structurer une gestion performante de la filière dans son ensemble [PADD 1.2] :

- depuis la réduction des déchets en amont (prévention),
- jusqu'à l'organisation cohérente des outils de collecte (diminution des distances de déplacements),
- et leur traitement (en regroupant l'urbanisation et en confortant les polarités urbaines) et valorisation (par des outils suffisamment nombreux et dimensionnés).

[Le DOO demande aux documents d'urbanisme locaux de \[DOO 1.2.3\] :](#)

- Prévoir les sites nécessaires (déchettes, centres de tri et centres de stockage de matériaux inertes) et leur capacité d'extension afin de garantir un accès de proximité à l'ensemble des habitants,
- Permettre la reconversion des anciennes carrières en sites de stockage de déchets inertes ou de production d'énergie.

Justification des objectifs chiffrés en matière de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles

Entre 2008 et 2018, 628 hectares ont été urbanisés sur le territoire. L'analyse de la consommation d'espace du rapport de présentation illustre que cette consommation, bien que largement portée par le développement des secteurs résidentiels (et notamment par la production d'habitat individuel de type pavillonnaire) est également due :

- au développement économique,
- à l'amélioration d'offres d'équipements,
- au développement des infrastructures et des carrières du territoire.

Concernant l'habitat, le diagnostic montre également que la densité moyenne des opérations réalisées en extension urbaine est faible, de l'ordre de 6 logements par hectare consommé. Cette faible densité est largement le fait d'un modèle d'aménagement « au coup par coup » permettant l'urbanisation de grands terrains pour une seule habitation.

La volonté des élus de réduire de manière significative le rythme de consommation foncière (-65% entre 2021 et 2041 par rapport à la décennie 2008-2018) est dictée par de multiples enjeux, au-delà de la préservation de l'environnement : limiter les déplacements contraints, préserver les terres agricoles, stopper la dégradation des paysages... L'étude détaillée de la consommation d'espace des dix dernières ainsi que celle du potentiel de renouvellement permet de définir la stratégie foncière permettant au territoire de poursuivre ces objectifs.

À ce titre, le diagnostic illustre le fort potentiel d'espaces mutables et densifiables dans les secteurs déjà « urbanisés ». De ce fait et conformément aux objectifs généraux de sobriété foncière, le SCoT considère le renouvellement urbain comme la première ressource foncière et ce pour tous les champs de l'aménagement.

Cette mobilisation des enveloppes déjà artificialisées répond à différents enjeux :

- permettre la protection de l'environnement par une réduction importante du rythme de consommation foncière,

- augmenter la mixité fonctionnelle des secteurs urbanisés (en mélangeant là où c'est possible équipements, habitat et activités économiques) dans le but d'accroître le dynamisme et donc l'attractivité des centres bourgs et centres villes.

Ces prescriptions du SCoT induisant une refonte complète du modèle d'aménagement tel qu'il existe aujourd'hui, le DOO propose une progressivité dans l'effort de réduction de la consommation d'espace, afin de permettre le développement significatifs d'outils (d'ingénierie et financiers), encore insuffisamment présents aujourd'hui, nécessaires à l'accompagnement de cette volonté politique.

Le modèle d'aménagement proposé dans le SCoT impose de considérer le renouvellement urbain comme première ressource foncière. L'ambition est bien d'inciter les PLUI à réfléchir à une ouverture progressive à l'urbanisation des secteurs en extension urbaine, de manière à

favoriser le renouvellement urbain et à maîtriser la consommation foncière. Cependant le document ne peut juridiquement imposer un phasage des développements communaux.

C'est pourquoi le DOO comporte :

- un ordre de priorité pour la réalisation des projets qu'ils soient résidentiels, économiques, d'équipements, etc [DOO 2.2]
- une recommandation suggérant aux documents d'urbanisme locaux d'identifier et dimensionner les secteurs directement urbanisables aux projets connus ou aux besoins de développement avérés et ne pouvant trouver de réponse adéquate en renouvellement urbain. Ces secteurs pourraient ainsi être distingués des secteurs en extension d'urbanisation prévus à plus long terme.

Précision de méthode : Le principe de progressivité par étape [DOO 3.1].

S'inscrivant dans la droite ligne des engagements nationaux et régionaux en faveur d'une gestion économe de l'espace, les élus du Pays de Guingamp amorcent, à travers le SCoT, une rupture dans le modèle d'aménagement pour tendre progressivement vers le « zéro consommation d'espace » à horizon 2040.

Cette progressivité des efforts de réduction de la consommation d'espace se traduit par un objectif global sur 20 ans, décliné par collectivité et par décennie, avec une période 2031-2041 accentuant les efforts de la décennie précédente.

Un tel phasage s'appuie sur un outil de suivi efficace de la consommation d'espace, ce que permet notamment le Mode d'occupation des Sols (MOS) développé par l'ADEUPa.

	Guingamp-Paimpol Agglomération	Leff Armor Communauté	Ile de Bréhat	Pays de Guingamp
Décennie 2021-2031 (Différentiel 2008-2018)	Réduction de -57%	Réduction de -41%	Réduction de -50%	Réduction de -52%
Décennie 2031-2041 (Différentiel 2008-2018)	Réduction de - 78%	Réduction de - 67%	Réduction de - 50%	Réduction de - 75%
Décennie 2031-2041 (Différentiel 2021-2031)	Réduction de -50%	Réduction de -50%	Réduction de -50%	Réduction de -51%
Période 2021-2041 par rapport à 2008-2018	Réduction de -68%	Réduction de -54%	Réduction de -65%	Réduction de -64%

Figure 1 : Tableau des efforts de réductions progressifs de la consommation foncière par décennie

Au regard de la dynamique de consommation 2008-2018, ce sont 798 hectares d'espaces agricoles et naturels qui seront a minima préservés en 20 ans. Le SCoT fixe ainsi une enveloppe foncière maximale, calculée au regard des besoins, du bilan de la consommation foncière des dix dernières années et des spécificités des collectivités (réserves foncières, potentiel de renouvellement urbain, type de communes, armature urbaine...).

Le DOO demande aux documents d'urbanisme locaux de :

- Ne pas dépasser les enveloppes foncières définies pour chaque collectivité et par décennie (voir tableau) [DOO 3.1]
- Identifier, au sein de toutes les centralités, les capacités de mutation et de densification
- Rechercher, préalablement à toute extension des enveloppes urbaines une réponse adaptée au projet à l'intérieur des enveloppes urbaines [DOO 2.4.3]
- Contenir les extensions urbaines en prévoyant des zones à urbaniser compatibles avec ces objectifs de consommation [DOO 3.1]
- Organiser le développement opérationnel de leurs zones à urbaniser de façon à ne pas dépasser la consommation d'espace maximale allouée à chaque collectivité [DOO 3.1]
- Respecter les densités minimales fixées pour chaque collectivité [DOO 2.4.4]
- Renforcer les efforts de rénovation-réhabilitation du parc de logement soutenant ainsi le développement de la filière écoconstruction et le tissu artisanal local [DOO 2.4.8]

Comptabilisation de la consommation foncière :

La consommation 2018 – 2021 fait partie du bilan du SCoT approuvé en 2007. En effet, le SCoT ne peut réglementer l'aménagement du territoire qu'une fois rendu exécutoire et transcrit dans un document d'urbanisme local.

À ce titre la consommation d'espace entre 2018 et 2021 ne saurait être comptabilisée au sein des comptes fonciers fixés par le SCoT. Cette distinction devra donc être faite lors de la première évaluation du document.

Le tableau de bord de suivi du SCoT analysera la consommation d'espace tous les trois ans. La prochaine actualisation rendra donc compte de cette consommation d'espace (en se basant sur la période 2018-2021, puis 2021-2024...). Bien qu'on ne puisse pas comptabiliser la consommation d'espace de ces trois années dans le cadre du suivi des comptes fonciers du SCoT, ces éléments seront un indicateur important auprès des élus, de manière à mesurer la tendance sur le territoire, et donc permettront de quantifier l'ampleur des efforts à fournir entre 2021 et 2031 pour tenir les objectifs du SCoT.

Il est rappelé que le tableau des comptes fonciers doit être suivi dans un objectif de compatibilité et non de conformité. S'il est détaillé par poste dans la Justification des choix, il y figure à titre indicatif pour expliquer la construction des comptes fonciers : une certaine modularité est donc possible entre les postes en fonction des projets à réaliser dans chaque collectivité.

Rappel des objectifs chiffrés :

Décennie 2021-2031

	Guingamp-Paimpol Agglomération	Leff Armor Communauté	Île de Bréhat	Pays de Guingamp
Habitat	67	57	0,3	123
Rappel conso 2008-2018	227	123	0,4	350,8
<i>Différentiel Habitat pur</i>	-71%	-54%	-17%	-65%
Urbain mixte	11	8	0,0	15,4
Rappel conso 2008-2018	9	2	0,2	11,5
<i>Différentiel Urbain mixte</i>	21%	72,5%	-100%	34%
Équipements	19	3,5	0,3	22,5
Rappel conso 2008-2018	57	21	0,6	78,2
<i>Différentiel Équipements</i>	-66%	-85%	-50%	-71%
Infrastructures	5	4	0,0	8,8
Rappel conso 2008-2018	7	5	0	11,7
<i>Différentiel Infrastructures</i>	-25%	-24%		-25%
Carrières	13	10	0	18
Rappel conso 2008-2018	8	10	0	17,7
<i>Différentiel Carrières</i>	+62%	3%		2%
ZAE (EPCI)	50	34	0,5	89
Rappel conso 2008-2018	121	38	0,6	159,4
<i>Différentiel ZAE (EPCI)</i>	-59%	0%	-13%	-44%
TOTAL EPCI (hors ZAE maj.)	165	116,5	1,2	277
Rappel conso 2008-2018	429	199	1,8	629,3
ZAE majeures	20	0	0	20
Rappel conso 2008-2018	0	0	0	0
	Guingamp-Paimpol Agglomération	Leff Armor Communauté	Île de Bréhat	Pays de Guingamp
TOTAL EPCI	185	116,5	1	302,5
<i>Rappel conso 2008-2018</i>	429	199	2	628
<i>Différentiel total</i>	-57%	-41%	-36%	-52%

- HABITAT** : À partir du nombre de logements prévus pour chaque collectivité et du taux qui lui est appliqué pour la production en renouvellement urbain (60% pour Guingamp-Paimpol Agglomération, 45% pour Leff Armor Communauté et 75% pour l'Île de Bréhat), est déduit le nombre de logements maximum pouvant être produits en extension. L'application de la densité moyenne des extensions par collectivité permet d'obtenir le compte foncier HABITAT. Exemple: 3330 logements prévus sur Guingamp-Paimpol Agglomération dont 40 % maximum en extension, soit 1332 logements pour lesquels une densité moyenne de 20 logements par hectare est demandé soit $1332/20 = 66,60$ hectares.
- URBAIN MIXTE** : Ont été pris en compte les projets des collectivités en urbain mixte (le quartier Gare Sud sur Guingamp-Paimpol Agglomération et la zone de Coat An Doc'h sur Leff Armor Communauté).
- ÉQUIPEMENTS** : La décennie précédente a été caractérisée par une consommation d'espace sur ce poste dédiée en grande partie à des parcs et jardins et des terrains de sports. Sur la décennie 2021-2031, les besoins se porteront

d'avantage sur des équipements d'envergure communautaire de santé, d'enseignement, de services, etc. Pour Leff Armor Communauté et l'Île de Bréhat ont été pris en compte les projets identifiés dans les documents d'urbanisme locaux. Pour Guingamp-Paimpol Agglomération, une réduction de 25 % par rapport à la consommation d'espace de la décennie passée dédiée à ce poste a été appliquée.

4. **INFRASTRUCTURES** : La consommation foncière dédiée à ce poste sur la dernière décennie a été relativement peu élevée. Une réduction de 25% est appliquée pour tenir compte également des besoins induits par le développement prévu de zones en urbain mixte et la création d'une zone d'activité majeure.
5. **CARRIÈRES** : Le compte foncier prévu correspond aux besoins détaillés dans les contrats de concessions des carrières en activité sur le territoire. Il peut être lissé sur 20 ans et non découpé par décennie lorsque ce lissage ne correspond pas aux besoins réels des exploitations, tout en respectant par ailleurs les arrêtés préfectoraux en vigueur.
6. **ZONES D'ACTIVITÉS** : Le compte foncier prévu correspond aux besoins projetés desquels sont déduits les potentiels en densification identifiés dans le diagnostic.
7. **ZONE D'ACTIVITÉ MAJEURE** : Compte tenu de l'ambition d'affirmer la vocation industrielle du territoire et de l'absence de disponibilité foncière d'un seul tenant à proximité de la RN12 permettant l'accueil de grandes entreprises, la création d'une zone majeure de 20 hectares maximum est prévue dans le cadre de la stratégie foncière du territoire concernant le développement économique.

Décennie 2031-2041

	Guingamp-Paimpol Agglomération	Leff Armor Communauté	Île de Bréhat	Pays de Guingamp
Habitat	42	28,5	0,3	71
Urbain mixte	5,5	4	0	9,5
Équipements	9,5	2	0,2	12
Infrastructures	3	2	0	5
Carrières	8	10	0	18
ZAE EPCI	25	19	0,3	45,5
TOTAL EPCI (hors ZAE maj.)	93	65,5	1	155,5
ZAE majeures	0	0	0	0
TOTAL EPCI	93	65,5	1	155,5
<i>Rappel consommation 2008-2018</i>	429	199	2	628
<i>Rappel consommation max 2021-2031</i>	185	116,5	1	302,5
<i>Différentiel / 2008-2018</i>	- 78 %	- 67 %	- 56%	- 75 %
<i>Différentiel / 2021-2031</i>	- 50%	- 44%	- 32%	- 49 %

1. Conformément au principe de progressivité, une réduction de 50% par rapport à la décennie précédente 2021-2031 a été appliquée pour le calcul des comptes fonciers.
2. **CARRIÈRES** : Le compte foncier prévu correspond aux besoins détaillés dans les contrats de concessions des carrières en activité sur le territoire, avec les données disponibles à l'arrêt du SCoT.
3. **ZONE D'ACTIVITÉ MAJEURE** : une seule création de zone d'activité économique (majeure) est autorisée sur la durée du SCoT. Elle apparaît dans le compte foncier alloué pour la première décennie.

Comptes fonciers à l'horizon 2040 :

	Guingamp Paimpol Agglomération	Leff Armor Communauté	Ile de Bréhat	Pays de Guingamp
Compte foncier pour 10 ans 2021-2031 (ha)	185	116,5	1	302,5
Compte foncier pour 10 ans 2031-2041 (ha)	93	65,5	1	159,5
Compte foncier total pour 20 ans 2021-2041 (ha)	278	182	2	462
<i>Différentiel 2008-2018 (doublé)</i>	-68%	-55%	-46%	-64%

Figure. Tableau des comptes fonciers

Ces comptes fonciers correspondent à une enveloppe foncière maximum, à ne pas dépasser à l'horizon 2040. Leur prise en compte par les PLU(i) ne signifie pas pour autant que le total des surfaces des zones à urbaniser d'un document d'urbanisme local soit strictement exact au compte foncier. En effet, dans la mesure où certains espaces au sein des zones à urbaniser n'ont pas vocation à être « consommés » (coulées vertes, espaces paysagers,) ou sont déjà comptabilisées comme tel (bâti, infrastructure existante...), le total des zones à urbaniser peut être supérieur aux comptes fonciers.

Le suivi et l'évaluation du respect des comptes fonciers seront réalisés sur la base des espaces naturels, agricoles et forestiers **réellement consommés**, grâce à l'actualisation régulière du mode d'occupation des sols (actualisation prévue tous les trois ans).

Justification des choix retenus en matière de développement des énergies renouvelables

Le Pays de Guingamp connaît depuis 2005 une augmentation de ses consommations d'énergies [EIE 2.3.1], essentiellement liées au bâti (50 %) et au transport (20 %). Avec un parc de logement ancien et peu de constructions bioclimatiques, le secteur du bâtiment représente un levier majeur d'économie d'énergie. Le territoire dispose également d'un potentiel de développement important des énergies renouvelables (biomasse, solaire, énergies marines, éolien...).

Concernant les différentes filières de production d'énergies renouvelables, le diagnostic illustre :

- **Pour le bocage** : le territoire dispose d'une ressource importante, mais qui doit être protégée par des mesures garantissant la gestion durable des linéaires mobilisés,

notamment par la réalisation obligatoire de plans de gestion

- **Pour l'énergie éolienne** : de nombreuses éoliennes en place sur le territoire accusent aujourd'hui un retard technologique, avec des machines produisant significativement moins d'énergie que les modèles les plus récents. Il apparaît donc important, en premier lieu, de pouvoir moderniser les parcs en place, dans le but de produire davantage d'énergie tout en limitant la consommation foncière, les impacts paysagers et environnementaux ainsi que l'extension des réseaux électriques
- **Pour l'énergie solaire** : l'état initial de l'environnement et les diagnostics des PCAET de Guingamp-Paimpol Agglomération et de Leff Armor Communauté montrent que le territoire dispose d'une ressource importante, sous la forme de toitures bien orientées et suffisamment importantes. La mobilisation de ces toitures apparaît donc comme la priorité en matière de développement de l'énergie

d'origine solaire, par rapport à l'installation au sol de fermes solaires, consommatrices d'espace,

- **Pour la filière méthanisation** : le diagnostic illustre un fort potentiel sur le territoire. Il s'agit ici de permettre un développement de cette forme de production d'énergie, en adéquation avec la capacité des réseaux à supporter l'injection d'énergie et avec la consommation locale de gaz naturel. Le potentiel méthanogène du territoire n'est pas à sous-estimer et pourrait répondre à des besoins en autoconsommation, en boucle locale ou en injection sur le réseau pour une fourniture de chaleur ou de Gaz Naturel Véhicule (GNV), moins polluant que le diesel et l'essence

Face à ces constats, le PADD traduit l'ambition des élus d'engager le territoire dans la transition climatique en réduisant la dépendance énergétique du territoire par une baisse des consommations locales d'énergie et une hausse de la production d'énergie renouvelable, réelle piste de développement économique local [PADD Préambule et 1.3].

Traduisant ces ambitions, le DOO demande aux documents d'urbanisme locaux de :

- Favoriser le développement de la filière locale bois bocage dans le cadre de plans de gestion assurant la pérennité de la ressource [DOO 1.3.1]
- Préserver le potentiel de développement éolien par le choix des secteurs d'extension d'urbanisation [DOO 1.3.2] et l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination [DOO 2.6.1.c]
- Garantir une insertion paysagère des parcs éoliens et favoriser les installations groupées [DOO 1.3.2]
- Donner la priorité au photovoltaïque en toiture et n'autoriser le développement de parcs au sol que 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,...)

- 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 uniquement si ces zones de danger ne sont pas exploitées par des activités agricoles. [DOO 1.3.3]
- Permettre la réalisation d'équipements de production d'énergies à partir de la valorisation des déchets ou de l'énergie hydraulique et marine [DOO 1.3.5]
- Localiser en centralité la majorité des logements, équipements, commerces et activités économiques réduisant ainsi l'étalement et l'allongement constant des réseaux et les besoins en énergies [DOO 2.3.4]

Le DOO demande aux documents d'urbanisme locaux et programmes locaux de l'habitat de [DOO 2.4.8] de :

- Promouvoir l'amélioration du parc privé et public en visant notamment la rénovation énergétique des logements les plus énergivores (classés F et G lors du diagnostic de performance énergétique) avant 2025.
- Répondre aux objectifs de la loi « transition énergétique pour la croissance verte » par l'atteinte des normes « bâtiment basse consommation » ou assimilés pour l'ensemble du parc immobilier à l'horizon 2050

Afin d'inscrire le territoire vers l'atteinte de la neutralité carbone d'ici à 2050, le SCoT actionne différents leviers pour réduire l'empreinte carbone du territoire :

- La limitation de la consommation d'espace (et du décaissement du carbone contenu dans les sols)
- La valorisation du patrimoine bâti existant (renouvellement)
- La promotion d'opérations d'aménagement plus compactes et performantes sur le plan énergétique
- La limitation du besoin en déplacements par une armature territoriale qui réduit les effets de diffusion, qui « rapproche les lieux », qui facilite le recours aux modes doux...

- La préservation des éléments de la trame verte et bleue jouant un rôle de puits carbone.
- Les objectifs chiffrés en matière de renouvellement, de densité, de limitation de la consommation foncière... impactent positivement le « bilan carbone »

Justification des choix retenus en matière de paysage

Littoral, paysages de vallées, de bocage, forêts et bourgs typiques, forgent l'identité et la qualité de vie du Pays de Guingamp. Facteurs essentiels de l'attractivité touristique et résidentielle, ils se trouvent pourtant fortement dégradés par le développement de l'urbanisation (étalement urbain et mitage, artificialisation du littoral, uniformisation des entrées de ville, faible intégration paysagère des opérations d'aménagement et des zones d'activités) [DP 3.2.2].

Guidé par l'ambition centrale d'accroître l'attractivité du Pays de Guingamp [PADD Préambule], le PADD insiste sur le choix de mettre en valeur les paysages agro-naturels et littoraux mais aussi urbains [PADD 3.2]. La limitation de l'étalement urbain est un moyen assumé de préserver les paysages du Pays de Guingamp [PADD 1.2]. La revitalisation des centralités s'appuie également sur la qualité paysagère de l'aménagement des centres-villes et centres-bourgs [PADD 2.2].

En outre, la priorité donnée au renouvellement urbain que ce soit pour l'habitat, le développement économique, les équipements et les commerces, doit entraîner un travail sur la réhabilitation/requalification des friches et bâtiments vacants et/ou délaissés, ce qui participe également à l'ambition d'améliorer la qualité paysagère du territoire.

Pour préserver la qualité des paysages, le DOO demande aux documents locaux d'urbanisme :

De préserver les paysages remarquables de flancs et de fonds de vallées, le bocage, les boisements, les chemins creux... et d'encourager leur remise en état [DOO 1.4.1;1.4.5; 1.4.6;1.4.7]

De préserver les vues emblématiques et panoramas du territoire [DOO 1.4.2 et 1.4.3]

De privilégier le renouvellement urbain à l'extension d'urbanisation

D'interdire la création de nouvelles zones d'activités économiques de proximité ou intermédiaires qui morcellent les paysages et d'améliorer le traitement paysager des zones d'activités actuelles et futures pour accroître leur attractivité. [DOO 1.4.8]

- De prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou des dispositions réglementaires d'intégration paysagère sur tous les secteurs en extension urbaine ainsi que sur les gisements fonciers les plus importants au sein des enveloppes urbaines [DOO 1.4.9]
- De permettre le développement des énergies renouvelables dans un souci de bonne intégration paysagère [DOO 1.3.2]
- De limiter les éléments de pollutions visuelles le long des entrées de ville et de pays et de préserver les vues vers les éléments du patrimoine dans les centres-villes et centres-bourgs [DOO 2.6.3.b]
- D'identifier et de préserver des espaces de respiration naturels ou agricoles entre les différents espaces urbanisés [DOO 1.4.11]
- De permettre sous condition l'évolution du patrimoine bâti [DOO 1.5.2]
- De préserver la frange littorale en n'autorisant l'urbanisation qu'en rétro-littoral (extension limitée en Espaces proche du rivage), en continuité des agglomérations et villages identifiés, en densification des secteurs déjà urbanisés identifiés par le SCoT [DOO 2.2.4]
- De rechercher l'intégration paysagère des zones économiques [DOO 2.5.5.c]

Précisions de méthode: La définition des espaces proches du rivage (EPR)

Le tracé des EPR a été entièrement actualisé en juillet 2019, par arpentage des espaces potentiellement concernés, en se basant sur les critères précisés par la jurisprudence :

- la distance par rapport au trait de côte, dans la limite d'approximativement 1,5 km,
- la co-visibilité terre-mer,
- la présence d'une ambiance typiquement maritime, identifiable notamment par la présence d'habitats naturels littoraux (massifs dunaires, landes littorales...) ou d'éléments bâtis caractéristiques (villages de pêcheurs, ports...), ainsi que la nature des terrains rétro-littoraux (topographie / espaces urbanisés ou non).

Lorsque deux de ces critères sont réunis, un espace est considéré comme « proche du rivage » au sens de la loi Littoral, et doit donc faire l'objet de règles spécifiques, que le SCoT précise [DOO, 2.2.4.].

Cette identification précise des EPR (DOO, document graphique n°9), permet aux documents d'urbanisme locaux de traduire ce tracé à la parcelle sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

NB : Le tracé des EPR est un tracé indicatif à l'échelle du SCoT, qui coupe parfois une parcelle en deux, ne suit pas exactement la route, etc... Si les données SIG ont été transmises aux EPCI c'est pour leur permettre d'adapter ce tracé indicatif par un tracé à la parcelle en fonction des réalités/contraintes plus précises sur le terrain.

Justification des choix retenus en matière de patrimoine

Le Pays de Guingamp dispose d'un patrimoine bâti de qualité et très diversifié, héritage des grands épisodes historiques ayant marqué le territoire. Si certains de ces vestiges sont protégés d'autres, moins visibles, sont peu valorisés ou insuffisamment entretenus. Il s'agit pourtant d'une richesse spécifique du territoire, fondant son identité et en cela un élément essentiel de son attractivité notamment touristique [DP 3.3.2].

L'enjeu est donc tout autant de préserver ce patrimoine que d'assurer sa pérennité en le mettant en valeur mais aussi en lui permettant d'évoluer [PADD 3.2]. En effet, pour atteindre les objectifs ambitieux en matière de renouvellement urbain, il est essentiel de rendre attractif le patrimoine immobilier ancien en autorisant les travaux sans altérer son authenticité [PADD 3.2].

La modernisation du patrimoine bâti de toutes les communes du territoire doit concourir au réinvestissement des centralités et à la réduction de la consommation foncière.

C'est à cette fin que le DOO demande aux documents d'urbanisme locaux :

- D'identifier les éléments de patrimoine bâti à préserver et à valoriser, sur la base de l'inventaire réalisé [DOO 1.5.1]
- D'aménager de manière adaptée les abords du patrimoine remarquable [DOO 1.4.4],
- D'identifier les logis d'intérêt historique et patrimonial [DOO 1.5.2],
- De permettre, pour ces édifices, les travaux qui concourent à rétablir leur aspect d'origine ou qui ne dénaturent pas les éléments caractéristiques de ces édifices (ouvertures, façade principale par exemple) [DOO 1.5.2].

Justification des choix retenus pour réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques et aux nuisances

Plusieurs risques technologiques ou naturels (inondation, mouvement de terrain, submersion marine, érosion du littoral, sécheresses,) sont recensés sur le territoire du Pays de Guingamp [EIE 3.1]. L'exposition des biens et des personnes à ces risques doit être limitée par les choix d'aménagement posés dans les documents d'urbanisme. Ainsi, le modèle d'aménagement fixé par le SCoT permet de réduire la vulnérabilité du territoire et d'atténuer les impacts du changement climatique [PADD 1.3 et 1.4].

Afin de réduire l'exposition des personnes et des biens aux différents risques connus sur le territoire, le DOO demande aux documents d'urbanisme de [DOO 1.6]:

- De préserver de toute urbanisation les zones d'expansions des crues, les zones inondables non urbanisées, les zones susceptibles d'être concernées par la submersion marine ou l'érosion du trait de côte.
- D'étudier les possibilités de relocalisation des établissements et des constructions actuellement situés dans des zones de forte vulnérabilité.
- De maîtriser le ruissellement des eaux pluviales (infiltration des eaux pluviales à la parcelle et moindre imperméabilisation des sols) [DOO 1.2.1.c]
- De préserver les zones humides [DOO 1.1.3.d] et le bocage [DOO 1.1.3.b] pour leur rôle hydraulique, ainsi que les espaces naturels littoraux (dunes, marais, etc.), qui contribuent à prévenir et maîtriser les dégâts causés par les événements climatiques extrêmes
- De maîtriser le développement de l'urbanisation à proximité et dans les secteurs concernés par les risques technologiques [DOO 1.6.2] ou naturels (inondation, submersion marine, érosion du trait de côte)
- De localiser les prochaines opérations d'aménagement à l'écart des zones de bruit ou de nuisances manifestes [DOO 1.6.4]

- De permettre la création de nouveaux sites de stockage ou de réutilisation de matériaux dans des secteurs ne compromettant pas la tranquillité des zones habitées [DOO 1.2.2]

En outre, afin de limiter les nuisances liées à la proximité entre habitat et activités productives (odeurs des épandages, passage régulier des tracteurs, bruits...), le SCoT limite le changement de destination des bâtiments économiques à proximité des activités productives agricoles et maritimes. À cet effet, pour tout changement de destination, le document double les distances de réciprocité autour des bâtiments d'élevage en activité ou ayant cessé leur activité depuis moins de deux ans (200 m à la place des 100 m demandés par le code de l'urbanisme) dans le but de :

- favoriser la transmission des outils de production,
- permettre l'extension et la modernisation des bâtiments existants,
- limiter les conflits d'usage en prenant mieux en considération les nuisances telles que l'odeur ou le bruit.

Enfin, le changement climatique en cours laisse craindre une aggravation à venir des risques (élévation du niveau de la mer, accentuation du ruissellement et du risque de crues turbides en lien avec des épisodes orageux plus intenses, canicule, tempêtes, incendies en périodes de sécheresse...).

Pour atténuer dès aujourd'hui la vulnérabilité climatique du territoire, le SCoT :

- Souhaite diminuer les distances et les obligations de déplacements et demande pour cela aux documents d'urbanisme de localiser de manière préférentielle les équipements, l'offre de logements et les commerces en centralité [DOO 2]
- Préserve et augmente la capacité locale d'adaptation au changement climatique et de stockage carbone et demande pour cela aux documents d'urbanisme de :
 - Protéger les réservoirs et corridors boisés, les landes et tourbières et les zones humides [DOO 1.1.3]
 - Préserver le linéaire bocager pour son rôle dans la lutte contre l'érosion des sols
 - Limiter la consommation foncière [DOO 3]
 - Favoriser la végétalisation des bâtiments et les espaces verts au sein des espaces urbanisés [DOO 1.1.4.d]

2. POUR L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE ET ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE : AMÉNAGER DE FAÇON DURABLE, OPTIMISÉE ET COHÉRENTE

Justification des choix retenus en matière de lieux et modes d'urbanisation

Précision de notion: Efficacité de la consommation foncière

Une consommation foncière peut être jugée « efficace » lorsqu'elle se traduit par une dynamique démographique ou économique, et qu'elle reflète donc un réel besoin, auquel les potentiels locaux en matière de renouvellement urbain ne peuvent pas répondre.

À l'inverse, une consommation foncière jugée « inefficace » ne s'accompagne pas de créations d'emplois ou d'accueil de population nouvelle. Elle entraîne bien souvent des relocalisations d'activités existantes ou la mobilité de ménages déjà implantés sur le territoire, créant ainsi de la vacance.

Dans les pôles et toutes les centralités du territoire

Les modes d'urbanisation des décennies passées montrent aujourd'hui leurs limites: dispersion des fonctions urbaines et des habitants complexifiant la mise en place de transports collectifs performants, allongement des distances à parcourir et des réseaux, perte de vitalité des centres-villes et centres-bourgs, armature de services et d'équipements fragilisée, ... [DP 2.3.2]

Si le réseau de villes et villages du Pays de Guingamp peut illustrer une forme de complémentarité « ville-campagne », le constat de l'évolution des dernières années est celui d'une dilution des rôles de chacun, alors même que des pôles moteurs et une armature territoriale efficiente pourraient contribuer à hausser le dynamisme global du territoire.

Face à ce constat, l'enjeu central du SCoT est encore celui de l'attractivité du territoire. Il se décline ici en deux orientations majeures : d'une part structurer le territoire en s'appuyant sur ses polarités pour conforter son rayonnement et d'autre part renforcer les logiques de proximité en s'appuyant sur ses centralités [PADD Préambule].

Mais c'est bien plus l'efficacité, trop faible, de cette consommation qui est problématique puisqu'elle s'est accompagnée d'une hausse des logements vacants et d'une dévitalisation des centralités et non d'un accueil conséquent d'habitants ni d'emplois [DP 1.2.1 et 2.3.1].

Mettant un terme à l'urbanisation diffuse et ayant à cœur de limiter les incidences environnementales et financières du développement, le DOO :

1. Appuie le développement du territoire sur l'armature urbaine en confortant les projets dans les polarités et notamment les deux pôles majeurs de Guingamp et Paimpol [DOO 2.1]. Il demande pour cela aux documents d'urbanisme locaux de :
 - Localiser l'implantation des différents équipements en adéquation avec le niveau de pôles : les équipements de rayonnement large dans les pôles urbains de Guingamp et Paimpol, les équipements de rayonnement supra-communal dans les pôles structurants et relais, les équipements de rayonnement communal dans les communes du maillage rural [DOO 2.3.1]
 - Garantir une production de logements dans les pôles supérieure à leur poids démographique dans l'EPCI [DOO 2.4.2]
 - Définir une densité moyenne des opérations en extension par commune en tenant compte du niveau de pôles et des réalités communales [DOO 2.4.4]
 - Maintenir le taux de logements sociaux dans les pôles, concentrant la plus grande densité de

services, d'équipements et d'emplois [DOO 2.4.5]

- Aménager des aires de covoiturage à proximité des pôles urbains et des gares [DOO 2.5.3]
- Renforcer la desserte en réseaux de transports en commun des pôles de l'armature urbaine [DOO 2.5.4]
- Prioriser les pôles du SCoT dans la couverture progressive du territoire par la fibre optique [DOO 2.6.6].

2. Intensifie chaque centralité en y concentrant la plus grande partie de l'offre de logement [DOO 2.3.4], de commerces [DOO 2.2.2], d'activités économiques [DOO 2.5.4] et en considérant le renouvellement urbain comme première ressource foncière [DOO Introduction]. 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 s'appuyant ainsi sur ces centralités, le SCoT souhaite préserver l'identité rurale du Pays de Guingamp, atout pour l'attractivité du territoire : l'ambiance des bourgs ruraux, l'image du « bourg jardin », la convivialité, le vivre ensemble, la proximité...

Précisions de méthode Définition de l'armature urbaine

L'armature urbaine retenue [PADD. 2] se base sur une analyse multicritère prenant en compte pour chaque commune la population DGF, le niveau d'équipements (nombre et gamme), le maillage commercial, le nombre d'emplois, les flux domicile-travail et la typologie du parc de logements.

Le SCoT identifie ainsi différents niveaux de polarités urbaines :

- Les pôles urbains de Guingamp et de Paimpol, accueillant le plus haut niveau de services et d'équipements du territoire et rayonnant à une échelle supérieure au SCoT
- Les pôles structurants (Bégard, Callac, Châtelaudren-Plouagat, Lanvollon), caractérisés par une forte concentration d'emplois et une offre de services ayant un rayonnement intercommunal (bibliothèque / médiathèque / équipements sportifs...).
- Les pôles relais (Belle-Isle-en-Terre / Louargat ; Bourbriac, Plouha, Pontrieux) proposant une offre de services courants, de commerces et d'équipements pour les communes alentour
- Les communes du maillage rural participant à leur échelle au développement du territoire avec une offre de services quotidiens et une proximité, ferment du « vivre ensemble »

Les documents d'urbanisme intercommunaux peuvent identifier de nouveaux pôles, à leur échelle, supports d'objectifs communautaires d'aménagement et de développement adaptés (renforcement du niveau d'équipements, mixité de logements...). Ces pôles identifiés dans les PLU(i) sont soumis aux mêmes règles que les pôles identifiés par le SCoT.

Pour atteindre cet objectif, le DOO demande aux documents d'urbanisme locaux de :

- Privilégier les projets d'habitat, commerce, activité économique compatibles avec l'habitat, les équipements et services dans les centralités
- Conditionner tout projet d'extension de l'urbanisation à l'étude préalable des capacités d'accueil au sein de l'enveloppe urbanisée [DOO 3.1]
- Réfléchir l'aménagement des centralités « à l'échelle des piétons » et de réaffirmer la place des modes actifs [DOO 2.5.5 et 2.5.6]

Dans les communes soumises à la loi Littoral

Afin de limiter l'impact paysager et environnemental de l'urbanisation diffuse et consommatrice d'espace qu'a connu le littoral du Pays de Guingamp, et en cohérence avec les dispositions de la loi Littoral, le SCoT impose une urbanisation en continuité des zones urbanisées denses (les agglomérations et les villages) et promeut une extension en rétro-littoral. À ce titre, le SCoT empêche la poursuite de l'urbanisation du front de mer de manière à prévenir la formation d'un front bâti continu le long des côtes et à maintenir la qualité paysagère et la fonctionnalité écologique de l'estran [DOO 2.2.4]. Cet objectif est poursuivi par l'implantation de coupures d'urbanisation encadrant les possibilités de développement.

Déclinant l'intégralité des principes de la loi Littoral, le SCoT intègre les principes suivants.

Pour l'habitat, les zones d'activités ou les terrains de camping, le DOO demande aux documents d'urbanisme :

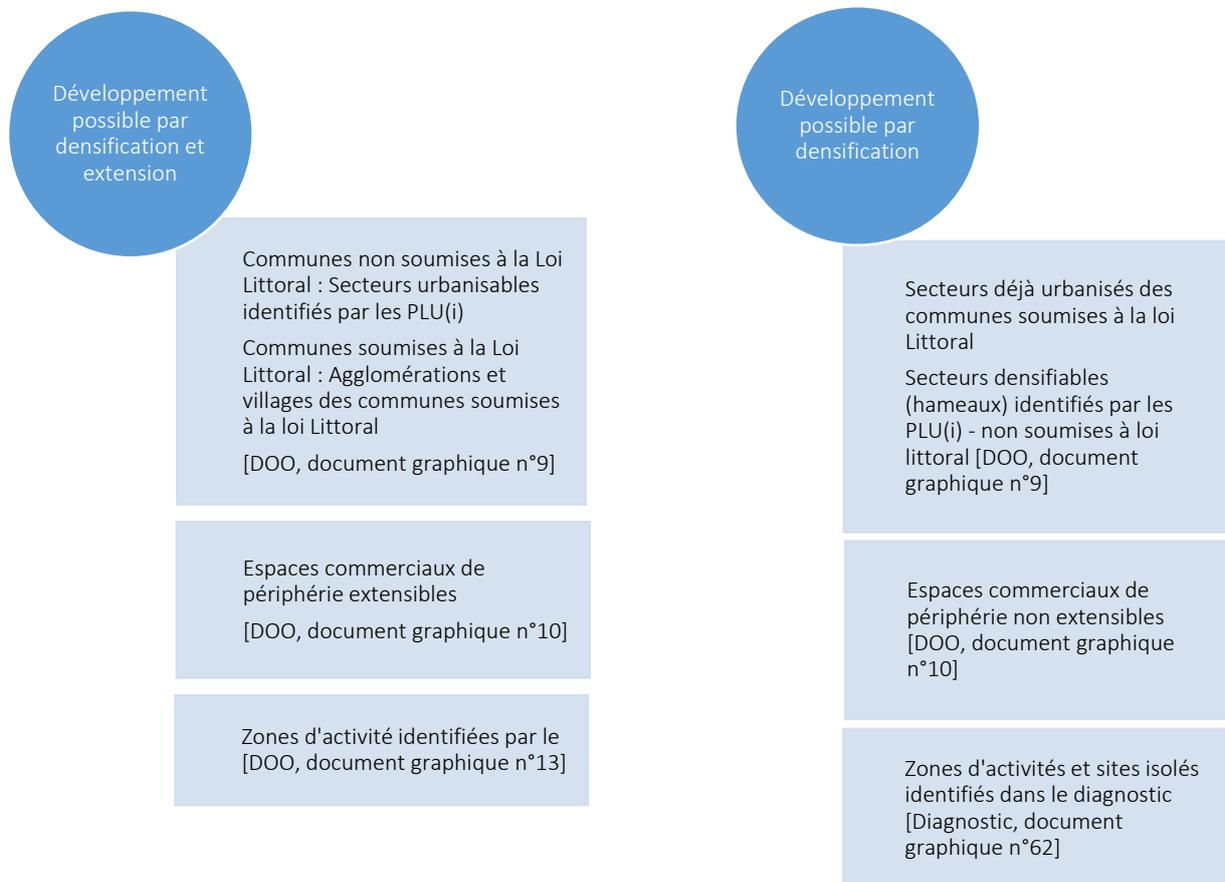
- De ne permettre d'extension urbaine qu'en continuité des agglomérations et villages qu'il identifie [DOO 2.2.3]
- De ne permettre que la densification et l'extension limitée des agglomérations et

villages situés dans les espaces proches du rivage [DOO 2.2.4]

- De prévoir parmi les secteurs déjà urbanisés qu'il identifie ceux qui peuvent accueillir de nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics, hors espaces proches du rivage, [DOO 2.2.3]
- De préserver les espaces naturels, agricoles et les paysages, par le maintien de coupures d'urbanisation de taille suffisante ou significative pour remplir leur fonction [DOO 2.2.5]

NB : Le tracé des coupures d'urbanisation est un tracé indicatif à l'échelle du SCoT. Il a vocation à être traduit dans les PLUI par un tracé à la parcelle en fonction des réalités plus précises sur le terrain et notamment la présence d'exploitation agricoles.

L'outil des coupures d'urbanisation a été utilisé dans le SCoT pour limiter l'urbanisation en front de mer et le mitage, et nullement dans le but de contraindre l'activité agricole.



Précisions de méthode – Traduction de la Loi Littoral dans le SCoT : Identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (pour les communes littorales et estuariennes)

Critères utilisés pour l'identification des agglomérations

Le SCoT considère le centre-bourg de chaque commune (L'Île de Bréhat, Ploubazlanec, Paimpol, Plouézec, Plouha, Plourivo, Quemper-Guézennec, Ploëzal) comme une agglomération. Toutes disposent d'au moins un équipement administratif (mairie, mairie annexe, équipement scolaire par exemple).

Identification des villages

Le SCoT considère comme village tout secteur constitué d'au moins 40 constructions à usage d'habitations densément groupées (soit lorsque la distance entre les bâtiments existants est inférieure à 50 m), structurées autour de voies publiques. Entrent dans cette catégorie les villages suivants : Briantel à Ploëzal, Penhoat et Les Quatre Vents à Plourivo, Kergrist, le Vieux Bourg et Plounez à Paimpol, Port Clos sur l'Île de Bréhat, Loguivy-de-la-Mer, L'Arcouest et Perros-Hamon à Ploubazlanec, Bréhec sur les communes de Plouézec et Plouha, Le Questel à Plouézec

Le SCoT considère comme village économique les 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. C'est le cas de la Zone de La Rive à Quemper-Guézennec et de la Zone du Grand étang à Plouha.

Identification des secteurs déjà urbanisés (SDU)

Le SCoT considère comme SDU toute entité répondant aux critères cumulatifs suivants :

- composée 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 ;
- structurée autour de voies publiques et desservies par des réseaux d'eau, d'électricité et de collecte des déchets.

4 secteurs déjà urbanisés sont identifiés dans le SCoT, sur la commune de Plouha : Saint-Laurent, Le Dernier Sou, Saint-Yves et Le Turion-Kerraout.

Justification des choix retenus de maillage des équipements et services

Si la desserte en équipements est jugée globalement satisfaisante sur le territoire, les inégalités de dynamiques démographiques entre pôles et communes rurales mettent en péril le maintien des équipements les plus structurants, tandis que les évolutions en cours (notamment le vieillissement de la population) en renforcent la nécessité (notamment dans le domaine de la santé). En effet, la déconnexion constatée ces dernières années entre croissance démographique des communes et offre de services / équipements fragilise les pôles et menace la pérennité de certains équipements sur le pays [DP 1.1.3]. En outre ce vieillissement structurel de la population rend plus que nécessaire une réflexion sur la proximité des habitants avec les équipements et les services [DP 1.1.1], dans le but notamment de permettre le maintien à domicile des habitants vivant dans les communes rurales du territoire.

Dans ce contexte, le PADD promeut un maillage efficient d'équipements et de services basé sur l'armature urbaine afin d'apporter une réponse adaptée aux différents besoins des habitants et de conforter les pôles, mais également toutes les centralités et l'attractivité globale du territoire [PADD 2].

[Le DOO demande aux documents d'urbanisme locaux de \[DOO 2.3.1\]:](#)

- Localiser les différents équipements de manière cohérente entre leur niveau de rayonnement et l'armature territoriale
- Privilégier une implantation au sein de l'enveloppe urbaine
- Veiller à un accès de l'équipement par les modes actifs
- Rechercher la mutualisation et la polyvalence des équipements

Justification des choix retenus en matière d'aménagement commercial

Le constat posé dans le diagnostic est celui d'une croissance des surfaces commerciales en périphérie nettement supérieure à celle du chiffre d'affaires, à la capacité locale de consommation et à l'évolution des emplois dans le secteur commercial. Cette périphérisation, qui s'accompagne d'une vacance commerciale en centres-bourgs comme en périphérie, constitue l'un des facteurs préoccupants de dévitalisation des centralités urbaines comme rurales, pourtant essentielles pour le vivre ensemble et l'image du territoire. [DP 3.1].

Face aux nouveaux modes de consommation et aux besoins de proximité de la population, vieillissante et moins mobile, les élus du Pays de Guingamp expriment le choix de renforcer la vitalité commerciale des centres-villes et centres-bourgs et donc de limiter le développement des commerces en périphérie, avec la volonté complémentaire et transversale de limiter la consommation d'espace [PADD 2.4].

En parallèle, l'enjeu est aussi de maintenir le rôle référent des deux pôles majeurs de Guingamp et Paimpol et éviter ainsi une trop grande évasion commerciale vers les pôles briochins et lannionnais. Pour ce faire, la préservation des espaces commerciaux les plus importants revêt également une importance capitale [PADD 2.4].

[Définissant toutes les centralités comme lieux prioritaires d'implantations de commerces, le DOO demande aux documents d'urbanisme locaux](#)

- D'identifier les périmètres de centralités commerciales au sein des centres-villes et centres-bourgs, et d'y privilégier l'installation de tous types de commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² et sans limitation de surfaces [DOO.2.3.3]
- De délimiter s'ils le souhaitent des secteurs stratégiques à l'intérieur desquels le changement de destination des cellules commerciales est interdit [DOO 2.3.2.a]
- De ne réserver les espaces commerciaux périphériques identifiés qu'à l'installation de grands commerces (dans le respect des seuils fixés en fonction des pôles) et de justifier

l'implantation de commerces en périphérie à l'absence d'emplacement adapté au projet à l'intérieur du périmètre de centralité commerciale [DOO.2.3.3]

- D'interdire toute création de nouvel espace commercial périphérique et de conditionner leur extension à l'absence de potentiel en renouvellement urbain en leur sein [DOO.2.3.2b]
- De rechercher l'optimisation des espaces commerciaux périphériques existants et l'amélioration de leur qualité d'aménagement [DOO.2.3.3d]
- De ne permettre, pour les bâtiments commerciaux diffus existants, que des opérations d'adaptations [DOO.2.3.2c]
- D'autoriser à titre exceptionnel l'implantation de commerces en diffus dans le cas de la valorisation d'un site touristique, d'une gare ou d'une diversification d'activité [DOO.2.3.2c]

En outre, en proposant aux documents d'urbanisme locaux de protéger plus activement certains linéaires stratégiques dans leurs centres-villes, le SCoT cherche à éviter un changement de destination des cellules commerciales, presque toujours irréversible, au profit de l'habitat.

Le cas de la vente à la ferme :

La vente à la ferme est une pratique qui se développe et correspond à une demande sociétale. Le SCoT la reconnaît effectivement comme un potentiel intéressant pour la diversification de l'activité et le développement d'une économie locale en circuits courts, plus durable et résiliente. Néanmoins, tout en l'autorisant, le SCoT souhaite la limiter aux produits directement issus d'une exploitation afin de :

- Préserver la fonctionnalité des espaces agricoles, en limitant les risques d'un trafic plus important sur des routes peu adaptées, qui viendrait contraindre un peu plus l'exploitation des terres agricole.
- Réduire les obligations de déplacements motorisés. Or les déplacements de citadins vers les exploitations ne relèvent pas d'une logistique performante sur le plan des émissions de GES. L'agriculteur qui va apporter ses produits dans un lieu de vente, proche d'une plus forte densité de population, va optimiser le chargement de son véhicule,

- Renforcer le dynamisme commercial des centralités. C'est à ce titre que le document prévoit que les magasins regroupant les produits de plusieurs exploitations prennent plutôt place à l'intérieur des périmètres de centralité commerciale, leur permettant une plus grande visibilité, accessibilité, et participant à l'intensification de la vie dans les centres villes / centres bourgs.

Justification des choix retenus en matière de logements

Le Pays de Guingamp se caractérise par un nombre important de grandes maisons individuelles, aujourd'hui en grande partie occupées par des personnes âgées, et par un taux de logements vacants supérieur au taux conseillé pour assurer la fluidité du marché. Face à ces constats, la volonté des élus est de diversifier l'offre de logements afin de répondre à toutes les étapes du parcours résidentiel des habitants.

À ce titre, le SCoT promeut le développement d'une offre de petits logements situés en centralité pour répondre aux nouveaux besoins de la population (liés au vieillissement de la population, au phénomène de desserrement des ménages, à l'envie accrue de proximité des services, etc.) et de réinvestir le parc ancien vacant [DP1.2].

Comme vu précédemment, le secteur de l'habitat, avec le modèle pavillonnaire et une urbanisation « au coup par coup », est responsable d'une part notable de la consommation d'espace du territoire sur la dernière décennie [DP1.2.1]. Le PADD vise à inscrire la production de logements dans une logique de sobriété foncière, en valorisant le renouvellement urbain (le diagnostic montrant que le territoire dispose en cela d'un potentiel important) afin de concilier développement et protection de l'environnement et du foncier agricole [PADD 2.3].

Enfin, il s'agit de rééquilibrer, par une offre suffisante de logements dans les pôles, l'accueil d'habitants entre polarités et communes rurales [DP1.1.3].

Précisions de méthode

La « production de logements » prévue correspond à l'habitat créé par :

- Construction neuve,
- Sortie de vacance,
- Changement de destination,
- Déconstruction-reconstruction,
- Rénovation-réhabilitation
- Densification d'espaces déjà urbanisés.

Le DOO demande aux documents d'urbanisme locaux de :

- Produire une typologie de logements adaptée aux besoins du territoire [DOO2.4.1]
- Délimiter pour chaque commune l'enveloppe urbaine correspondant à la centralité [DOO2.4.1]
- Respecter des quotas de production au sein de l'enveloppe urbaine (par collectivité et par décennie), en justifiant toute extension de l'enveloppe urbaine [DOO2.4.3]
- Respecter des densités moyennes pour les opérations d'habitat réalisées en extension d'urbanisation à l'échelle des collectivités membres du SCoT, [DOO2.4.4]
- Maintenir le poids démographique des pôles dans la production de logements [DOO2.4.2],

Précisions de méthode : Évaluation de la population en 2041

L'hypothèse de croissance démographique retenue de **+0,39 % par an** représente l'accueil de 11 250 habitants supplémentaires à l'horizon 2040. Ce choix se base sur :

- les dynamiques passées (le Pays de Guingamp a connu entre 1999 et 2015 une croissance démographique de + 0,45 %/an)
- les projections Omphale de l'Insee (selon le scénario central la population du Pays de Guingamp augmenterait de + 0,22 %/an)

Cette hypothèse repose sur un choix politique, une ambition pour le territoire, basée sur la qualité de vie, (environnement, paysages, ruralité) en lien avec les nouvelles aspirations sociétales, encore soulignées par la crise du coronavirus.

Cette projection s'appuie donc à la fois sur la « tendance lourde » des deux dernières décennies, sur un volontarisme politique local pour accroître l'accueil d'entreprises et d'habitants et sur les migrations potentielles, non intégrées aux projections INSEE, dues au changement climatique ou aux répercussions de la crise sanitaire de la Covid-19 par exemple (fuite des grandes villes, recherche de moindre densité, développement du télétravail...).

Cette ambition politique prend en compte des réalités territoriales différentes mais une volonté commune des élus de rééquilibrer progressivement les tendances.

- Une prise en compte de réalités territoriales différentes

Derrière une croissance faible à l'échelle du Pays de Guingamp, la dynamique démographique du territoire est contrastée :

- Guingamp-Paimpol Agglomération connaît une baisse de sa population depuis 2010,
- Leff Armor Communauté a une croissance démographique plus importante
- L'Île de Bréhat connaît une légère diminution de sa population sur les 10 dernières années.

Le SCoT veut réduire ces écarts et projette une hausse de +0.30%/an pour Guingamp-Paimpol Agglomération, +0.60%/an pour Leff Armor Communauté et +0.20%/an pour l'Île de Bréhat [PADD-Préambule].

- Une volonté partagée de rééquilibrage démographique

Avec une croissance démographique intégralement portée par le solde migratoire, le dynamisme démographique repose sur la capacité du territoire à être attractif pour restaurer un équilibre :

- Géographique en faveur des pôles, qui ont peu bénéficié d'accueil de population
- Générationnel avec l'accueil des jeunes ménages et d'actifs.

densification en « dents creuses » ou en « BIMBY¹ »);

- toute opération réalisée à l'intérieur des enveloppes urbaines délimitées par les documents d'urbanisme locaux.

Le SCoT propose que l'urbanisation des secteurs les plus importants à l'intérieur des enveloppes urbaines soit réalisée selon les modalités suivantes :

- Quand un terrain vacant dépasse 3 000 m², le document d'urbanisme local prévoit une OAP afin de répondre au mieux à l'ambition de ne pas gaspiller d'espace.
- Quand le terrain est support d'activité agricole déclarée, son urbanisation est considérée comme de la consommation d'espace.

Le DOO demande de respecter des densités moyennes pour les opérations d'habitat réalisées en extension d'urbanisation. Ces objectifs de densités sont différenciés à l'échelle des collectivités membre du SCoT [DOO2.4.4]. Cela s'explique par les caractéristiques spécifiques de ces territoires et prend en compte les réalités de terrain. L'armature urbaine fait ainsi ressortir la présence des deux pôles urbains sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération, Guingamp et Paimpol. Les autres collectivités membres du SCoT ne comptent pas de pôles urbains importants, d'où des objectifs de densité plus faibles. Cela permet également de prendre en compte les difficultés locales liées à l'assainissement et aux réseaux.

Objectifs de densité par collectivités membre :

Le SCoT a fait le choix de fixer des objectifs de densité à l'échelle des EPCI afin de :

- Prendre en compte le travail mené en parallèle sur chaque EPCI, dans le cadre de l'élaboration des PLUi et permettre un débat plus ancré dans

les réalités et les problématiques communales (liées aux capacités épuratoires par exemple)

- Ne pas fixer d'objectifs qui pourraient être interprétés comme des « seuils maximums ». En effet, un objectif de densité moyenne peut se révéler plus incitatif qu'une densité minimum, souvent comprise par les communes comme un seuil à atteindre, alors même que l'objectif de densité moyenne demande à chaque commune de participer à un effort collectif. L'objectif est bien d'optimiser chaque projet sur le territoire. Le diagnostic montre que la densité moyenne des opérations réalisées en extension d'urbanisation ces dernières années est très faible sur le territoire (de l'ordre de 6 logements à l'hectare).
- S'inscrire en cohérence avec l'objectif de mixité fonctionnelle, défendu par le SCoT (il est en effet difficile d'appliquer une règle de densité pour des opérations en renouvellement urbain qui intègrent souvent des services et équipements, voire des commerces de proximité...)

Le SCoT demande en outre aux documents d'urbanisme locaux de s'assurer que les densités des nouvelles opérations (en extension comme au sein de l'enveloppe) égalent voire dépassent la densité des constructions avoisinantes.

Enfin, l'outil de suivi utilisé (le MOS pour Mode d'Occupation des Sols) permet de mesurer avec précision la densité des opérations réalisées en extension d'urbanisation, d'actualiser le tableau de bord du SCoT (tous les 3 ans, et tous les 6 ans pour l'évaluation réglementaire) et de mesurer la bonne tenue de l'objectif à l'échelle des EPCI.

¹ BIMBY : Signe signifiant « Build In My BackYard » - construire dans mon jardin, renvoyant à la densification

Différence de densité entre Guingamp-Paimpol Agglomération (20 logements/ha) et Leff Armor Communauté (18 logements /ha)

Les armatures urbaines des deux collectivités sont très différentes. Les principales polarités urbaines du territoire (les pôles de Guingamp et Paimpol) sont situées sur Guingamp-Paimpol Agglomération et permettent la tenue d'objectifs supérieurs en matière de densité. De ce

fait, les objectifs différenciés sur les deux collectivités tiennent compte de ces différences dans la structuration de leurs armatures urbaines.

Précisions de méthode: Calcul des besoins en logements

Avec le phénomène de desserrement des ménages (décohabitation, séparations...), **toute la production de logements ne se traduit pas par de la croissance démographique. Il faut davantage de logements pour juste maintenir le volume de population.**

La taille moyenne des ménages est passée de 3,01 à 2,14 personnes entre 1968 et 2015 : une partie des logements produits au cours de cette période **n'a pas servi à accroître la population** mais à **compenser la baisse de la taille moyenne des ménages**. D'ici à 2040, la baisse de la taille des ménages se poursuit mais ralentit d'après les projections de l'Insee (Omphale 2017).

La production de logements a deux objectifs :

- compenser la baisse de la taille des ménages
- **accueillir des ménages venant de l'extérieur du territoire** (accroître la population) et **compenser les changements intervenus dans le parc existant**

Les différentes hypothèses retenues par les élus pour l'élaboration du calcul sont les suivantes :

- **La trajectoire de croissance démographique choisie** : elle permet de calculer la population des ménages en 2040 et répond à un choix politique de l'ambition à l'échelle pays et EPCI.
- **La taille des ménages estimée en 2040** : le ralentissement aura un effet sur le besoin en logements et la construction. Des estimations ont été réalisées par l'ADEUPa sur la base des projections Insee Omphale 2017
- **Le taux de renouvellement du parc de logements 2014** : il correspond aux logements vétustes qui seront démolis, à ceux qui recevront une autre destination, aux petits logements qui seront regroupés... C'est une estimation ADEUPa
- **La part ou le nombre de logements vacants** : c'est un choix politique de l'ambition, à l'échelle pays ou EPCI.
- **La part de résidences secondaires et de logements occasionnels** : étant donné l'incertitude concernant la dynamique d'évolution des résidences secondaires, le projet propose de maintenir les taux actuels.

À partir de ces hypothèses, on additionne :

- le **nombre de nouveaux ménages en 2040** : la différence entre le nombre de ménages estimé en 2040 et le nombre de ménages actuels
- le **taux de renouvellement du parc de logements**

Ces deux éléments permettent d'établir le **nombre de résidences principales** nécessaires par an.

On ajoute ensuite :

- le taux de **résidences secondaires** et de **logements occasionnels** et l'évolution du nombre de **logements vacants**

Cela permet d'établir un **objectif annuel moyen de production de logements**

Ainsi l'objectif de production de logements inscrit dans le SCoT ne se limite pas à répondre à l'ambition démographique. La production de logements vise à la fois à répondre :

- aux besoins liés à l'accueil de populations nouvelles
- aux besoins issus de la baisse de la taille des ménages dans la population déjà présente. Ainsi, de nouveaux logements sont nécessaires même quand la population stagne.
- au remplacement des résidences principales qui vont disparaître sous l'effet de démolitions (logements trop anciens, obsolètes, secteur de renouvellement urbain...) ou d'affectation à un usage de résidence secondaire.

Rappel des objectifs chiffrés

L'objectif de production annuelle de logements par collectivité et au total est le suivant :

	Objectif de production annuelle de logements	Production au sein de l'enveloppe urbaine (2021-2041)
Guingamp-Paimpol Agglomération	333	68%
Leff Armor Communauté	185	60%
Île de Bréhat	2	75%
Total SCoT Pays de Guingamp	520	65%

Objectifs différenciés de production de logements par optimisation de l'enveloppe urbaine :

Les distinctions dans les objectifs de production par optimisation de l'enveloppe urbaine sont liées aux fortes différences mesurées dans le cadre de l'identification des potentiels de densification et de mutation des espaces.

En effet, Leff Armor Communauté présente une armature urbaine moins polarisée. Les taux de vacance des logements y apparaissent également plus bas ce qui ne permet pas d'afficher le même niveau d'ambition sur la production en renouvellement urbain

ENCADRÉ : RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX LOGEMENTS À PRODUIRE

L'objectif principal est de recentrer la plus grande partie de l'urbanisation nouvelle d'une part sur les polarités et d'autre part sur toutes les centralités du territoire. La répartition des logements à produire par chaque collectivité doit donc suivre les principes suivants :

- L'objectif de production de logements **dans les pôles** fixé par le SCoT correspond au calcul suivant :
Production de logements \geq Poids des ménages du pôle dans l'EPCI \times (coefficient multiplicateur > 1)

Chaque EPCI fixe pour ses polarités son coefficient multiplicateur, en prenant en compte les dynamiques démographiques et la composition des ménages dans les différentes composantes de l'armature urbaine (vieillesse de la population, taille moyenne des ménages...). Doivent également être prises en compte la capacité épuratoire, la pression sur les ressources, l'acceptabilité du milieu...

- L'objectif de production de logements en renouvellement urbain (au sein de l'enveloppe urbaine) correspond au calcul suivant :
Production de logements en centralité \geq Nombre de logements à produire \times Part en renouvellement urbain

NB : Les changements de destination visant à la création d'un logement sont à comptabiliser dans la production de logements des collectivités.

Justification des choix retenus en matière d'accessibilité, de transports mobilité et de déplacements

S'appuyant sur l'atout indéniable que constitue en matière d'accessibilité le maillage routier et ferroviaire du territoire (avec notamment la présence de la RN 12 et de l'étoile ferrée) [DP 1.3.1], l'ambition des élus est de renforcer le rôle de carrefour joué par le Pays de Guingamp [PADD Préambule]. Sur ce territoire rural où la voiture reste le mode de déplacement largement majoritaire (86 % des déplacements domicile-travail) et où la périurbanisation et le mitage renforcent les besoins en déplacements [DP1.3], l'enjeu est d'offrir, pour chaque échelle, des alternatives attractives et performantes à l'usage individuel de la voiture [PADD 2.5].

Dans le contexte actuel d'urgence climatique et écologique et d'incertitudes quant à l'évolution du prix des carburants sur le long terme, les élus ont fait le choix d'essayer de maîtriser les déplacements à la source afin de réduire l'empreinte carbone du territoire et d'anticiper une évolution des pratiques [PADD 2.5]:

- en optimisant l'offre actuelle de transports collectifs ferroviaires et routiers par la densification des zones desservies, l'intensification des centralités et le renouvellement urbain
- en imaginant des centralités à l'échelle des piétons, en résonance avec la recherche de convivialité, d'ambiance rurale et de revitalisation des centres-bourgs
- en misant sur la multimodalité (cheminement doux, aires de covoiturage, transport à la demande, auto-stop organisé, etc.)

Le DOO demande aux documents d'urbanisme locaux :

- De rendre plus lisible l'accès au Pôle d'échange multimodal de Guingamp et d'affirmer son rôle de porte d'entrée du Trégor [DOO 2.5.1]
- De faciliter l'accès et la connexion de la gare de Châtelaudren-Plouagat [DOO 2.5.1]
- D'améliorer l'articulation entre les modes de transport (rabattement vélo et piéton, stationnement tous modes autour des gares,

liens aux autres réseaux de transport en commun et au réseau routier...) [DOO 2.5.1]

- De faciliter la pratique du covoiturage [DOO 2.5.3]
- De développer l'offre d'itinéraires pour les modes actifs (vélo routes, voies vertes, chemins et itinéraires de randonnée, boucles locales) et leur articulation (itinéraires piétonniers, équestres et cyclables locaux et nationaux) [DOO 2.5.6]
- De maintenir le bon état du réseau routier en limitant les atteintes à l'environnement [DOO 2.5.7]
- De favoriser le développement des modes actifs par un aménagement propice des voiries et du stationnement [DOO 2.5.5].

Le DOO demande aux autorités organisatrices de la mobilité :

- De veiller à la desserte en réseaux de transports en commun des pôles de l'armature urbaine et de renforcer la qualité des liaisons entre les pôles [DOO 2.5.4]
- De conforter les liaisons en transports collectifs entre les gares de Guingamp, de Paimpol, de Châtelaudren-Plouagat et les embarcadères [DOO 2.5.4] ainsi que le fonctionnement des gares le long des axes Paimpol - Carhaix et Lannion - Saint-Brieuc [DOO 2.5.2]
- D'articuler les horaires des transports collectifs (train et car) avec les temporalités des générateurs de trafics (établissements scolaires, entreprises...) [DOO 2.5.4]

Afin de satisfaire aux besoins et demandes des gestionnaires de voies ferrées, le SCoT demande de préserver les emprises près des passages à niveau pour permettre leur suppression ou leur aménagement [DOO 2.5.2]

En outre, les collectivités devront veiller, dans le cadre de leurs opérations d'aménagement, à ne pas rejeter leurs eaux pluviales sur les emprises ferroviaires

Prenant en compte les disparités de niveaux d'équipements entre les différentes communes, le SCoT demande une intensification de l'urbanisation à proximité des secteurs desservis par les transports collectifs mais laisse aux PLUi le choix des modalités

opérationnelles pour une transcription locale de cette possibilité offerte par le Code de l'urbanisme [DOO 2.5.4].

NB : Modes doux/Modes actifs

Le terme « modes actifs » est un synonyme de « modes doux ». Plus récente, cette nouvelle formulation intègre tous les modes de déplacements où la personne se déplaçant utilise sa propre énergie (vélo, marche à pieds...) De manière générale, le SCoT encourage et cherche à développer l'intégralité des modes de déplacements actifs :

- par un aménagement visant la proximité des équipements et des services, par le développement d'itinéraires sécurisés et attrayants...
- par des prescriptions liées au développement des itinéraires de promenades, de randonnées et de découvertes touristiques du territoire,
- par des prescriptions liées à la préservation et la valorisation de particularités paysagères telles que les chemins creux et leur possible utilisation comme supports des modes doux ou actifs.

Pour les déplacements les plus longs, moins adaptés à l'utilisation des modes actifs, le SCoT cherche, notamment par le confortement de l'armature urbaine, la possibilité de développement d'offres alternatives à la voiture individuelle (transports en commun, transports collectifs), développement qui

ne sera rendu possible que par le confortement des pôles du territoire.

À ce titre, le SCoT soulève également l'enjeu représenté sur le Pays de Guingamp par les infrastructures ferroviaires, maillant tout le territoire (plus des deux tiers des habitants vivant à moins de 5 kilomètres d'une gare ou d'une halte ferroviaire).

Justification des choix retenus en matière d'agriculture

Avec 10 % des emplois du territoire, l'agriculture, sur laquelle s'adosse l'activité agroalimentaire locale est une composante essentielle du socle économique du Pays de Guingamp. Forgeant l'identité économique et paysagère du Pays de Guingamp et participant au maintien et à l'entretien des écosystèmes naturels (biodiversité, régulations, stockage de carbone, infiltrations, etc.), elle a un rôle de première importance dans le cadre de vie offert aux habitants.

Le secteur littoral se distingue par son activité maraîchère, d'une importance majeure à l'échelle régionale, avec des filières reconnues comme l'AOC Coco de Paimpol, par exemple.

Pourtant, l'activité agricole est menacée aujourd'hui par la baisse de la surface agricole utile, notamment au profit de l'étalement urbain. La pression foncière est encore plus forte sur la zone littorale et les difficultés de transmissions des exploitations ou encore d'installations pour les nouveaux exploitants menacent le maintien et le développement du secteur à long-terme [DP 2.2.1].

Face à ces constats, les élus, à travers le PADD, réaffirment la place de l'agriculture dans le développement économique local et souhaitent garantir la pérennité des outils de production par un encadrement de l'évolution de l'espace agricole et une consommation foncière plus sobre [PADD 3.1].

[Le DOO demande aux documents d'urbanisme \[DOO 2.6.1\]:](#)

- De préserver les espaces agricoles
- De permettre l'évolution des exploitations agricoles et l'installation de nouveaux sièges d'exploitation partout dans l'espace agricole (tout en respectant les dispositions législatives spécifiques telles que la loi Littoral dans les communes concernées)
- De permettre s'ils le souhaitent l'installation de productions d'énergies renouvelables
- D'identifier éventuellement des secteurs agricoles stratégiques à l'intérieur desquels aucune construction autre que celles nécessaires au développement des activités agricoles n'est autorisée

- De permettre la création de logements de fonction dans la limite de deux par site d'exploitation, en favorisant pour cela la réutilisation des bâtiments existants
- De permettre la diversification de l'activité agricole (accueil pédagogique à la ferme, vente à la ferme, production d'énergie renouvelable...)
- D'autoriser sous conditions le changement de destination des bâtiments agricoles

Précisions sur les changements de destination

Les dispositions liées à une distance minimale à respecter de 200 m vis-à-vis d'un bâtiment d'élevage concernent uniquement les changements de destination visant à l'accueil de tiers dans l'espace agricole, soit la possibilité d'identifier, dans les documents locaux d'urbanisme, des bâtiments agricoles susceptibles d'être transformés en habitation occupées par des tiers. Les nouvelles constructions, les opérations de renouvellement urbain sous la forme de densification d'espaces déjà urbanisés, ou la sortie de vacance d'habitation existante ne sont pas concernées.

De plus, même s'il permet d'accueillir de nouveaux habitants sans consommer d'espace, le changement de destination visant à l'accueil de tiers dans l'espace agricole peut avoir un impact sur la fonctionnalité des espaces agricoles, que le SCoT ne peut ignorer.

En outre, l'objectif général du SCoT est de proposer un aménagement plus sobre en ressources, limitant notamment les obligations de déplacements motorisés, les extensions de réseaux... tout en étant générateur de lien social. En réponse à ces enjeux, le SCoT promeut le confortement et la densification des centres-bourgs et centres villes, qui préservent la vitalité des équipements, des services, des commerces et qui réduisent les obligations de déplacements motorisés tout en facilitant le développement de transports en commun par le regroupement de masses critiques.

Justification des choix retenus en matière de développement des activités maritimes

Malgré l'ambition politique locale, le développement de l'activité maritime se trouve aujourd'hui freiné notamment par une qualité dégradée des eaux littorales [EIE 2.2.1], le manque de zones à terre et une urbanisation du littoral importante ces dernières années [DP 2.2.2].

Le PADD exprime le triple enjeu de favoriser la croissance d'une économie de la mer, de garantir un accès à l'eau et des espaces à terre pour les activités liées à la mer et de préserver la qualité des eaux, condition indispensable au développement des activités maritimes [PADD 2.1].

Pour soutenir le développement des activités littorales et maritimes, le DOO demande aux documents d'urbanisme locaux [DOO 2.6.2] :

- D'identifier les secteurs à enjeux pour le développement des activités économiques liées à la mer, et d'y favoriser la requalification ou la reconversion des bâtiments dans ce but
- De préserver les capacités d'adaptation, de modernisation ou de développement des sites
- D'interdire le changement de destination des bâtiments économiques liés à une activité maritime
- De réserver les espaces nécessaires à terre en donnant la priorité au développement des activités maritimes sur l'habitat et en anticipant les besoins de développement des activités existantes
- Prévoir si nécessaire 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
- Localiser les aires et cales de carénage et s'assurer du bon fonctionnement des systèmes de récupération des eaux noires et grises des bateaux ;
- De privilégier, en cas de besoin avéré d'augmentation de la capacité d'accueil des activités de plaisance, la réorganisation des sites existants, la réhabilitation des friches portuaires, la densification des bateaux au mouillage

- De prendre en compte, en cas de création d'un nouveau site de mouillage, les possibilités d'infrastructures à terre et les incidences sur les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité

Compte-tenu des enjeux de développement de la filière conchylicole (secteur économique notoire sur le territoire), le SCoT rappelle également sa compatibilité avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer Trégor Goëlo notamment concernant la possible création d'une zone maréicole à terre qui permettrait de mettre un terme ou a minima de limiter fortement les installations « sauvages » et la circulation « désorganisée » de tracteurs dans l'espace littoral, sur des routes non adaptées.

Justification des choix retenus en matière de développement touristique

Malgré sa richesse patrimoniale et paysagère, ses événements et ses sites emblématiques, le tourisme, pilier économique du territoire, est un secteur aujourd'hui encore sous valorisé [DP 2.2.3]. À travers le PADD, l'ambition affirmée est d'amplifier le développement touristique, notamment en diffusant la fréquentation à l'ensemble du territoire [PADD 3.1].

Le DOO demande aux documents d'urbanisme locaux :

- De favoriser la préservation et la valorisation des paysages [DOO1.4] et du patrimoine [DOO 1.5]
- De porter une attention particulière aux entrées de ville ou de pays [DOO 2.6.3]
- D'améliorer l'identification, la continuité et la connexion des sentiers de randonnées entre eux [DOO 2.5.6]
- D'identifier les sites touristiques majeurs dans le but de proposer des circuits touristiques favorisant la découverte de « l'arrière-pays » [DOO 2.6.3]
- D'améliorer l'accessibilité de l'ensemble des sites touristiques du territoire [DOO 2.6.3]
- De favoriser l'augmentation du niveau et la quantité des hébergements touristiques [DOO 2.6.3]

Justification des choix retenus en matière de développement économique

Afin d'inverser la tendance croissante à la périphérisation du logement [DP1.2.1], des activités [DP2.3] et des commerces [DP3.1.2], les élus souhaitent intensifier la vie dans les centralités [PADD Préambule et 2.4].

Le DOO traduit cet objectif en demandant aux documents d'urbanisme locaux de [DOO 2.5.4]:

- Renforcer les possibilités d'implantation des activités économiques compatibles avec l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine pour assurer une mixité des fonctions urbaines
- Favoriser l'implantation des commerces et bureaux au cœur des centralités, et de limiter leur possibilité d'implantation ou de transfert dans les secteurs d'extension urbaine
- Réserver le foncier économique périphérique aux activités de production, artisanales ou industrielles, plus difficilement compatibles avec l'habitat

Malgré un bon maillage de zones d'activités, le Pays de Guingamp manque de disponibilité foncière d'un seul tenant, dans les espaces les plus attractifs [DP 2.3]. Or, la vocation industrielle du territoire est réaffirmée par les élus. L'enjeu est donc de rationaliser et d'optimiser l'offre foncière pour répondre aux différents besoins des entreprises : des zones intermédiaires et de proximité pour les entreprises artisanales, des zones majeures pour les grandes entreprises [PADD3. 1].

Ainsi, guidé par un principe de sobriété foncière, le DOO demande aux documents d'urbanisme locaux de [DOO 2.6.5]:

- Ne pas prévoir la création de nouvelles zones d'activités de proximité ou intermédiaire
- Prioriser le renouvellement urbain et conditionner à l'absence de réponse adaptée dans les zones existantes, la création d'une

nouvelle zone d'activités économiques majeure, limitée à une à l'horizon 2040

- Garantir les possibilités d'évolution des entreprises existantes
- Favoriser la densification des zones d'activités existantes, la mobilisation des friches et les recompositions foncières
- Ne permettre l'extension des zones qu'en cas d'indisponibilité à l'intérieur des périmètres déjà bâtis ou viabilisés
- Améliorer la qualité des zones pour des espaces attractifs (accessibilité physique et numérique, mutualisations, traitement paysager...)

Précisions de méthode :

Le DOO précise la vocation des espaces économiques selon le modèle suivant :

- des zones d'activités économiques majeures, bien connectées aux infrastructures de transports et 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.

Le SCoT précise que ces zones sont dédiées à l'accueil d'activités industrielles et artisanales incompatibles avec l'habitat : les commerces, services et activités tertiaires n'ont pas leur place dans ces zones.

Cependant, le SCoT reconnaît la particularité de l'île de Bréhat et y admet à ce titre la possibilité exceptionnelle de création de zones d'activités mixtes.

Méthodologie d'identification des potentiels de densification des zones d'activité économiques

Le diagnostic économique a été réalisé par le Cabinet Cible & Stratégie en 2017. Il soulignait un fort potentiel d'optimisation des zones d'activité économique. La méthodologie et les résultats de cette analyse sont détaillés ci-dessous. Ces potentiels identifiés à l'échelle du SCoT méritent d'être affinés localement par une analyse plus précise et actualisée.

Les critères d'analyse des zones :

Indicateurs	Les critères d'analyse	Mots-clés
Position de l'espace commerçant dans l'armature urbaine	Positionnement de la zone par rapport aux zones d'habitat et à son extension, aux flux routiers, aux pôles de vie (activités tertiaires, industriels...).	<p>Intégré Lié Déconnecté</p>
Implantation	Organisation de l'espace : facilité d'accès, sécurisation des entrées et sorties, visibilité depuis les axes structurants.	<p>Logique de zone globale Logique de zone partielle Logique à la parcelle</p>

Indicateurs	Les critères d'analyse	Mots-clés
Attractivité	Intégration et cohérence architecturale du bâti : matériaux, couleurs, enseignes, alignement, gabarits. Qualité de l'environnement urbain et paysager (espaces verts, fleurissement, traitement des abords...). Ambiance et confort d'achat.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vieillesse, banale ou classique ▪ En renouvellement ▪ Nouvelle génération
Connexion	Niveau de connexion de la zone aux modes doux : espaces et traversées piétonnes, réseaux de transport en commun, aire de covoiturage, mutualisation des espaces de stationnement.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonction routière ▪ Présence d'accès modes doux ▪ Présence d'accès de transports en communs
Potentiel de développement	Potentiel de développement de l'espace par requalification (optimisation des espaces, réhabilitation de locaux vacants) ou par extension.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Absent : site contraint ou saturé ▪ Léger : vacance, optimisation stationnement ▪ Réel : extension cohérente ou renouvellement

Résultats de l'analyse effectuée en 2017 :

Commune	Nom ZA/ZI	Implantation dans le tissu urbain existant	Attractivité	Potentiel de développement	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)
Guingamp	Pont Ezer*	Parcelle	Vieillissant	Réel	5	0
Grâces	Grâces (Pont-Nevez)*	Globale	En renouvellement	Réel	6.4	0
Grâces	Grâces	Globale	En renouvellement	Réel	40	0
Grâces	Ruvesquen*	Parcelle	Banale	Réel	3	3
Pabu	Saint-Loup (pôle auto)	Parcelle	Qualitatif	Réel	12.0	0
Plouisy	Kernilien*	Globale	Banale	Réel	8	8
Plouisy	Keropartz*	Globale	Vieillissante	Réel	20.5	0
Plouisy	Kérizac	Parcelle	Qualitatif	Réel	18.6	17.1
Plouisy	Poul Vran	Parcelle	Qualitatif	Réel	0.9	0.7
Ploumagoar	Kerprat*	Parcelle	Banale	Léger	4.5	0
Ploumagoar	Kergré*	Parcelle	En renouvellement	Réel	6.7	0
Commune	Nom ZA/ZI	Implantation dans le tissu urbain existant	Attractivité	Potentiel de développement	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)
Ploumagoar	Kergré Ouest	Parcelle	En renouvellement	Réel	9.8	8.7
Ploumagoar	Bel Orme*	Parcelle	En renouvellement	Réel	10.5	1.7
Ploumagoar	Sainte-Catherine*	Parcelle	Vieillissant	Réel	13.8	0
Ploumagoar - St-Agathon	Bellevue	Globale	En renouvellement	Réel	106	0.6
Plöezal	Kermanac'h	Globale	Qualitatif	Réel	5.7	0
Quemper Guézennec	Quemper Guézennec	Parcelle	Banale	Absent	17	0
Quemper Guézennec	Poulogne	Globale	Qualitatif	Réel	2.55	2.32
Runan	Berlaz	Globale	Banale	Réel	2	1
Runan	La Motta*	Parcelle	Vieillissant	Réel	2.5	
Kerfot	Savazou	Globale	Qualitatif	Réel	10.19	0
Paimpol	Malabry	Parcelle	En renouvellement	Réel	19.52	6.02

Commune	Nom ZA/ZI	Implantation dans le tissu urbain existant	Attractivité	Potentiel de développement	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)
Paimpol	Goasmeur/Guerland/ Penver	Globale	En renouvellement	Réel	34.39	0
Paimpol	Kerpallud	Globale	En renouvellement	Léger	7.95	0
Plouézec	Keravel	Globale	En renouvellement	Réel	2.40	0.42
Yvias	Petite Tournée	Globale	Qualitatif	Réel	3.24	0.34
Belle-Isle-en-Terre	Kerbol	Parcelle	Vieillissant	Réel	5.7	0.79
Louargat	Nénès	Parcelle	Qualitatif	Réel	5.7	3.2
Louargat	Saint-Paul	Globale	En renouvellement	Réel	6.9	0
Plougonver	Ouelen	Globale	Vieillissant	Réel	1.31	0
Tréglamus	Keranfeullen	Parcelle	Vieillissant	Réel	17.46	2.8
Goudelin	Keribot	Parcelle	En renouvellement	Réel	1	0
Lannebert	La Califournie	Parcelle	En renouvellement	Réel	2.5	0
Lanvallon	Kercadiou 1	Globale	Banale	Léger	3	0
Lanvallon	Saint-Hubert	Parcelle	Vieillissant	Léger	10.5	0.45
Tressignaux	Le Rochou	Parcelle	En renouvellement	Réel	7.2	
Lanrodec	Kermabon	Partielle	Vieillissant	Réel	9	1
Plélo	La Braguette	Parcelle	Vieillissant	Absent	28	5.5
Plerneuf	La Barricade	Parcelle	Qualitatif	Réel	13	3.5
Plouagat	Fournello	Parcelle	Banale	Réel	15	0
Plouagat	Kerabel-Radenier	Partielle	En renouvellement	Réel	29.5	0
Plouvara	Les Iles	Globale	Qualitatif	Réel	18	0
Bégard	Coat Yen	Globale	En renouvellement	Réel	8.2	1.75
Péder nec	Mikez	Parcelle	Qualitatif	Réel	1.1	1
Péder nec	Maudez	Globale	En renouvellement	Réel	5.2	0
Squiffiec	Croix Blanche	Parcelle	En renouvellement	Réel	2.3	1.2
Bourbriac	Kéριοlet	Parcelle	Qualitatif	Réel	2.5	1.5
Bourbriac	Courjou	Parcelle	En renouvellement	Réel	4.33	2.1
Moustéru	Groesquer	Parcelle	Vieillissant	Réel	2.02	0.7
Callac	Kerguiniou	Partielle	En renouvellement	Réel	23,7	2,7
Callac	Kerlossouarn	Parcelle	Vieillissant	Léger	4,32	0

Besoin en foncier économique

Le SCoT prévoit une consommation foncière notable pour le développement économique. Celle-ci se justifie cependant au regard des caractéristiques du foncier à vocation économique sur le Pays de Guingamp :

- émiettement des terrains viabilisés non bâtis sur des zones peu attractives,
- une urbanisation « au fil de l'eau »,
- aucun terrain d'un seul tenant permettant l'accueil de grandes entreprises...

Cette situation est l'héritage de l'histoire du territoire qui était jusqu'à 2018 organisé en 9 Communautés de communes rurales dotées d'une ingénierie réduite.

Fort de ce constat, le SCoT permet, par dérogation, la création de 3 zones de développement économique :

- une zone majeure de 20 hectares maximum sur le pôle de Guingamp afin de conforter la polarité guingampaise et de pouvoir accueillir une grande entreprises nécessitant une emprise foncière supérieure au potentiel recensé en 2021
- une zone intermédiaire autour de l'équipement de l'EPIDE sur la commune de Lanrodec pour répondre aux enjeux de traitement anticipé d'une friche et de maintien de l'EPIDE. Cette zone sera dédiée à 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.
- Une zone marécicole à terre pour permettre le maintien et le développement de la filière conchylicole, dans le strict respect de la loi Littoral, de la loi ELAN et des dispositions du SMVM.

Justification des choix retenus en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Parce que l'accès à internet de très haut débit est aujourd'hui un prérequis essentiel de l'attractivité d'un territoire, les élus souhaitent un réseau performant de communications électroniques pour les entreprises et les habitants [PADD 3.1], en accord avec les dispositions du SCORAN (Stratégie de Cohérence Régionale pour l'Aménagement Numérique).

Afin d'optimiser l'impact du déploiement des réseaux filaires le DOO demande aux autorités compétentes de [DOO 2.6.6]:

- Développer prioritairement le numérique à proximité des pôles d'emplois et d'activités
- Viser 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, en donnant la priorité aux et secteurs agglomérés denses, aux zones d'activités économiques et aux principaux établissements publics

Le DOO demande aux documents d'urbanisme locaux de :

- S'assurer de la pose de fourreaux pour l'accueil de fibres optiques lors de la création ou l'extension de lotissements résidentiels ou de zones d'activités économiques. [DOO 2.6.6]

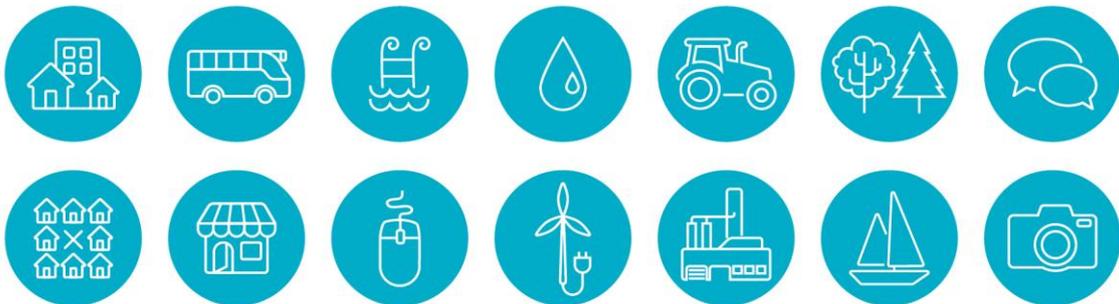


Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Guingamp

1, Place du Champ au Roy - 22000 Guingamp

Tél. 02 96 40 05 05

www.paysdeguingamp.com