



Guingamp **Paimpol** AGGLOMÉRATION

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



SOMMAIRE

VISER L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE, UN ATOUT MAJEUR DE VALORISATION ET D'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE _____ 3

Obejctif 1. Garantir le maintien des richesses environnementales _____ 5

1. L'eau, un milieu à protéger, une ressource à préserver _____ 6
2. Organiser la gestion responsable des espaces de biodiversité _____ 7
3. Maîtriser l'artificialisation des sols _____ 8

Obejctif 2. Valoriser le paysage et le patrimoine, éléments uniques du territoire ____ 10

4. De l'Armor à l'Argoat, une diversité de paysages à requalifier/valoriser _ 11
5. Le patrimoine historique et architectural, vecteur d'identité _____ 12
6. Accompagner la transition énergétique du territoire _____ 13

Obejctif 3. Guider l'aménagement vers un urbanisme durable et résilient _____ 15

7. Répondre aux enjeux de sécurité et de santé publique _____ 16
8. Prévoir un développement territorial adapté au changement climatique 18

RENDRE L'AGGLOMERATION ACCUEILLANTE ET INNOVANTE POUR BIEN Y VIVRE _____ 20

Obejctif 4. Affirmer le positionnement de l'Agglomération dans le paysage breton ____ 22

9. Renforcer l'attractivité et l'accessibilité du territoire _____ 23
10. Organiser l'Agglomération autour de centralités fortes _____ 24
11. Conforter l'Agglomération comme une terre d'accueil et d'opportunités 27

Obejctif 5. Promouvoir le développement des spécificités du territoire _____ 28

12. Encourager un système agricole de qualité, respectueux de l'environnement et des consommateurs _____ 29
13. Conforter la sphère maritime _____ 30
14. Développer une offre touristique harmonieuse _____ 31
15. Soutenir l'innovation et le potentiel en matière d'économie _____ 32

Obejctif 6. Orienter l'Agglomération vers un territoire de proximité _____ 33

16. Offrir des services équitables et de qualité à l'ensemble des habitants du territoire _____ 34
17. Garantir une offre de logements adaptée pour tous _____ 35

PLANIFIER UN AMENAGEMENT COHÉRENT, SOLIDAIRE ET AUDACIEUX _____ 37

Obejctif 7. Provoquer la redynamisation des centres-bourgs et centres-villes _____ 38

18. Reconquérir les cœurs de villes _____ 39
19. Améliorer le traitement paysager des espaces publics et privés _____ 41

Obejctif 8. Renforcer l'attractivité des territoires composant l'Agglomération _____ 42

20. Améliorer l'aménagement des entrées de ville _____ 43
21. Renforcer les points de vue remarquables et caractéristiques _____ 44
22. Permettre des transitions fluides entre les différents modes d'occupation du sol 45

Obejctif 9. Garantir un mode d'habiter pérenne et vertueux _____ 46

23. Mobiliser davantage le parc existant _____ 47
24. Soutenir le maintien des services et équipements de proximité _____ 48
25. Anticiper les futurs modes d'habitation _____ 49





AXE

1

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



Objectif 1. Garantir le maintien des richesses environnementales



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

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

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

DOCUMENT DE TRAVAIL

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



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



Orientations

QUALITÉ DE L'EAU

- **Préserver les têtes de bassin versant ;**
- **Identifier les cours d'eau et protéger leurs abords** par la mise en place d'une bande d'inconstructibilité le long des berges afin de préserver la qualité de l'eau ;
- **Préserver la qualité de l'eau potable** : adaptation de l'occupation du sol à proximité des captages d'eau afin d'éviter les risques de pollution ;
- **Concourir à la continuité des flux hydrographiques et écologiques en :**
 - Participant à l'adaptation ou la suppression d'obstacles existants à l'écoulement et à la migration des poissons et des sédiments en tenant compte de leur intérêt patrimonial ;
 - Évitant la création de nouveaux obstacles.
 -



RESSOURCE EN EAU

- **Assurer un développement cohérent avec les ressources disponibles et les capacités d'approvisionnement du territoire ;**
- Permettre la mise en place de dispositifs en faveur d'une **réduction des consommations d'eau** ;
- **Favoriser la récupération des eaux pluviales et leur réutilisation** afin de limiter l'utilisation de l'eau potable :
 - Dispositifs de récupération/réutilisation d'eaux pluviales, modes de gestion/aménagements/végétalisation limitant les besoins en eau, etc. ;
 - Favoriser ces dispositions pour les bâtiments publics, économiques et commerciaux, existants et futurs.
- **Anticiper la pression sur la ressource en eau face au changement climatique.**

LITTORAL

- **Préserver les milieux maritimes, l'estran et les espaces littoraux** en permettant et en encadrant l'aménagement de ces espaces tout en évitant/limitant les impacts environnementaux ;
- Prévoir des emplacements nécessaires et suffisants aux installations de récupération des eaux grises et noires des bateaux et aux espaces de carénage.

2. Organiser la gestion responsable des espaces de biodiversité



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

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

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



Orientations

BIODIVERSITÉ

- **Permettre l'accomplissement du cycle de vie des espèces** en identifiant et protégeant les espaces de la Trame Verte et Bleue :
 - Les réservoirs de biodiversité majeurs : sites Natura 2000, ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles, sites du Conservatoire du Littoral ;
 - Les réservoirs de biodiversité complémentaires : secteurs bocagers denses, espaces boisés, cours d'eau ;

- Les corridors écologiques ;
- **Préserver les lisières des réservoirs de biodiversité** afin de limiter les pressions liées aux activités d'origines anthropiques ;
- **Maintenir les marqueurs paysagers que sont les boisements et franges forestières.** Il s'agit notamment de préserver et garantir la bonne gestion des massifs forestiers principaux du territoire (forêt domaniale de Coat-An-Noz, la forêt départementale d'Avaugour-Bois-Meur et la forêt de Penhoat-Lancerf) ;
- **Éviter toute nouvelle rupture des continuités écologiques** de la Trame Verte et Bleue et conforter les continuités au travers de dispositions réglementaires et de principes en la matière au sein des opérations d'aménagement et de programmation ;
- **Appliquer, en cas de constructibilité le principe « éviter, réduire ou compenser »** dans cet ordre de priorité ;
- **Protéger les petits boisements et les boisements stratégiques** selon leur intérêt écologique, en veillant, au cas par cas, à ne pas compromettre une activité bénéfique à leur entretien ou leur exploitation ;
- **Préserver le maillage bocager** identitaire du territoire. Recenser les haies et talus du territoire, encourager le maintien voire la reconquête du bocage dans les secteurs moins denses ;
- Encourager le confortement et la restauration des fonctionnalités écologiques dans les espaces de nature plus ordinaire et moins fonctionnels ;
- Maintenir les grands espaces agro-naturels ;
- Parvenir à une agriculture respectueuse des écosystèmes et des milieux naturels.
- **Protéger les espaces de landes**, milieux d'intérêt écologique (landes à bruyères, tourbières),
- **Protéger les zones humides ;**
- Renforcer l'intégration de la biodiversité par **la prise en compte de la nature dite ordinaire.**

3. Maîtriser l'artificialisation des sols



Concerné par un ralentissement de sa dynamique démographique et économique, le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération a pourtant connu des évolutions importantes ces dernières années dans son mode d'occupation de l'espace. Ces évolutions se sont opérées largement en défaveur des espaces agricoles, naturels et forestiers. Ainsi, ce sont près de 430 hectares d'espaces Agricoles, Naturels et Forestiers qui ont été artificialisés entre 2008 et 2018, essentiellement en vue de produire de l'habitat, quasi-exclusivement sous forme pavillonnaire (habitat individuel).

Dans un souci de préservation du cadre de vie au sens large, incluant **l'environnement**, les **milieux naturels**, les **paysages**, **l'identité patrimoniale** du territoire, son **image de marque** mais également le « **vivre ensemble** » et le **lien social** nécessaire dans chaque village, l'Agglomération place au cœur de son projet une **politique forte de réduction des impacts** que ses développements peuvent avoir sur la « **ressource sol** ». Il s'agit donc de placer la notion de **sobriété foncière** au cœur du projet, convaincus que cette sobriété constituera une force pour l'avenir de notre territoire (projet alimentaire, réponse au changement climatique, mobilités...).

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



Orientations

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

- **Maintenir les équilibres du territoire répartis comme suit :**
 - 19,7% à dominante naturelle ;
 - 68,7% à dominante agricole ;
 - 11,6% à dominante urbaine ;
- **Inscrire l'Agglomération comme territoire pilote en matière de sobriété foncière :** l'atteinte de cet objectif réside dans la capacité de Guingamp-Paimpol Agglomération à **lutter contre l'étalement urbain** / mettre en œuvre des politiques de densification, et donc à redonner du poids à ses centralités ;
- **Protéger strictement les grands ensembles naturels et agricoles**
- **Promouvoir de manière prioritaire la densification des enveloppes urbaines existantes :** il s'agit de prioriser les actions de renouvellement urbain, comblement des potentiels non bâtis au sein des enveloppes urbaines, requalification des logements ou bâtiments d'activités vacants (y compris friches), **avant** toute opération d'urbanisme située en extension.
- **Fixer un maximum de consommation foncière, en extension des enveloppes urbaines, de 215 hectares, répartis comme suit :**
 - 50 hectares destinés au développement des zones économiques ;
 - 20 hectares destinés à la création d'une nouvelle zone économique à proximité de la RN12 ;
 - 67 hectares destinés au développement résidentiel ;

- 11 hectares destinés au développement d'un projet urbain mixte (projet pôle gare de Guingamp) ;
- 19 hectares destinés aux équipements ;
- 8 hectares destinés au développement et l'extension des carrières existantes ;
- 5 hectares destinés aux infrastructures diverses ;

- **Définir des limites claires aux développements périphériques** : notamment en secteurs de coteaux et en communes littorales et conserver la vocation non bâtie des coupures agricoles et naturelles.
- Ne pas engager le développement de formes urbaines concourant à la linéarité des tissus urbains ou au mitage du territoire.
- Concernant plus spécifiquement les activités économiques, **seules les zones dites « d'intérêt majeur » pourront connaître une création / extension** conduisant à une artificialisation des sols et ce, dès lors qu'un besoin réel est avéré (foncier indisponible pour mise en œuvre d'opérations de reconquête / densification, réponse à un projet spécifique...);
- Conditionner la création de toute nouvelle zone d'activités économiques au remplissage effectif des zones existantes de même vocation, situées sur un même secteur géographique ;
- Interdire la création de toute nouvelle zone commerciale périphérique ainsi que l'extension foncière des zones commerciales périphériques existantes ;
- Évaluer toute possibilité alternative aux projets générateurs d'artificialisation « irréversible » des sols ;

STRATÉGIE FONCIÈRE

- Identifier des potentiels fonciers urbains comme gisements prioritaires situés dans les enveloppes ;
- **Mettre en place une stratégie foncière à l'échelle de l'Agglomération** : cette stratégie foncière, doit permettre de mobiliser du foncier idéalement situé dans les enveloppes urbaines ou du bâti dégradé à requalifier ;

- Atteindre les objectifs de mixité sociale définis par le PLH ;



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



Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite capitaliser sur ses ressources naturelles pour valoriser son image territoriale. Le cadre patrimonial d'exception qu'offre le territoire est utilisé comme levier au service d'un cadre de vie attractif et singulier. Par ailleurs, au vu de l'évolution des modes de vie, le territoire doit pouvoir engager sa transition énergétique.



DOCUMENT

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



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

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



Orientations

- Préserver et valoriser les identités du socle paysager. Accompagner les évolutions des grands paysages en maintenant les éléments qui caractérisent chaque grande entité paysagère :
 - **Paysages littoraux (bassin de Paimpol, Rétro-littoral)** : estran, falaises, plages, paysages de cultures maraîchères, bocage, bois, prairies, identité des bourgs ruraux, architecture rurale et balnéaire ;
 - **Paysages fluviaux (Trieux maritime, vallées du Trieux, du Leff et du Jaudy)** : vallée, coteaux boisés, bocagers ou de plaine, berges et ripisylves, prairies humides, patrimoine bâti hydraulique (moulins, lavoirs, viaducs, écluses, etc.) ;
 - **Paysages urbains et agricoles (bassin de Guingamp, massif armoricain, plateaux agricoles)** : patrimoine architectural de cœurs historique, patrimoine bâti et vernaculaire rural, coteaux et plateaux urbanisés, bocage, bois et prairies ;

- **Valoriser la diversité et multifonctionnalité des espaces naturels** : paysagères, écologiques, hydrauliques, etc. ;
- **Protéger les espaces de nature emblématique et reconnus** et encourager leur promotion en permettant la mise en place de projets de valorisation ;
- **Valoriser les panoramas remarquables** et sites de lecture du grand paysage (perspectives, belvédères) : pointe de Guilben (Paimpol), la Roche aux Oiseaux et Tour de Kerroc'h (Ploubazlanec), depuis le Méné Bré (Péderneac), Hoguené (Louragat), Kerespers (Ploëzal), etc.
- **Identifier et protéger les chemins creux**, éléments de patrimoine du territoire. **mettre la création et l'évolution de sites faisant la promotion et la sensibilisation auprès du public des enjeux environnementaux locaux** à l'instar des Maisons Nature, du Palacret, de la maison de l'estuaire de Plourivo, ...

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



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

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



Orientations

- **Conforter l'offre touristique des sites emblématiques** touristiques du territoire : Château de la Roche Jagu, Basilique de Guingamp, Vallée des Saints, Abbaye de Beauport etc.
- **Mettre en valeur les sites remarquables** (classés/inscrits), **le patrimoine architectural exceptionnel** (Sites patrimoniaux Remarquables de Pontrieux, Paimpol et Guingamp, Monuments Historiques) ;
- Porter une attention particulière aux aménagements architecturaux et paysagers des espaces environnants les sites et monuments remarquables et/ou situés dans une « petite cité de caractères » ;
- **Développer l'attractivité touristique** et renforcer l'accessibilité des sites de patrimoine remarquable (chemins de randonnée, voies cyclables, capacités d'accueil, etc.) ;

- **Identifier et préserver les éléments du patrimoine bâti et vernaculaire** (non protégés) identitaires de la région, grâce à une réglementation adéquate à leur maintien et évolution (travaux de rénovation, création d'ouvertures, etc.) :
 - Éléments témoins de croyances et pratiques religieuses (églises, chapelles, calvaires, enclos paroissiaux, etc.) ;
 - Éléments civils et militaires (châteaux, remparts, fortifications, etc.) ;
 - Éléments témoins de l'époque féodale (moulins, manoirs, colombiers, etc.) ;
 - Infrastructures et ouvrages civils (ponts, aqueducs, etc.) ;
 - Éléments témoins de l'épopée des Terre-Neuvas et de la modernisation du littoral datant du XIXème siècle ;
 - Éléments bâtis témoins des débuts de l'industrie dans la région ;
 - Edifices caractéristiques de l'architecture traditionnelle (maisons rurales, anciens corps de ferme, résidences balnéaires du XIXème et XXème siècle, etc.).
- Prendre en compte les sensibilités archéologiques dans le développement urbain ;
- Encourager la valorisation de la race équine Trait Breton.

6. Accompagner la transition énergétique du territoire



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

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

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



Orientations

SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

- Viser l'autonomie énergétique du territoire intercommunal par la valorisation des ressources et potentiels locaux ;
- Rechercher la sobriété énergétique en maîtrisant la production et la demande énergétique ;

ÉNERGIES RENOUVELABLES

- Favoriser le développement et l'exploitation des ressources biosourcées du territoire (filière bois énergie et matière) : dans la construction, dans le chauffage des bâtiments ;
- Développer et diversifier les procédés de production d'énergies renouvelables :
 - **Filière bois** : favoriser la préservation de la ressource en permettant son exploitation et valorisation, en permettant notamment la mise en place de chaudière(s) industrielle(s) bois déchets et de chaufferies bois : deux chaufferies bois sur Belle-Isle-en-Terre, une chaufferie bois sur Bourbriac et une chaufferie bois sur Pédernec ;
 - **Eoliennes** : permettre le développement de parcs éoliens selon la capacité du territoire et en assurant leur intégration dans le paysage. Le territoire s'engage dès à présent dans la mise en place du projet éolien sur le Menez Bré à Louargat et dans la mise en place et extension des parcs éoliens de Pont-Melvez ;
 - **Solaire** : favoriser le développement de dispositifs photovoltaïques en tissus urbains résidentiels et économiques. Il s'agit de favoriser le développement de dispositifs d'énergie solaire sur les bâtiments administratifs, logements collectifs, toits de parkings, etc. Il est également question de permettre la reconversion de délaissés et friches (anciennes décharges et carrières, friches industrielles, sites pollués, zones de danger SEVESO, etc.) pour le déploiement de fermes solaires. Ce développement devra intégrer les enjeux environnementaux afin de ne pas impacter les secteurs patrimoniaux ;
 - **Hydraulique** : accompagner le développement de la production d'énergie hydraulique intégrant les enjeux environnementaux en lien, notamment en garantissant la circulation de la faune aquatique ;
- Encourager une gestion durable des déchets du territoire en :
 - S'engageant dans une production moindre des déchets, notamment dans la construction ;

- Poursuivant la valorisation énergétique des déchets : méthanisation (valorisation des déchets agricoles), réseaux de chaleur (valorisation énergétique des déchets organiques et résiduels) ;

- **Permettre le développement des énergies renouvelables par la diversification des activités.** Intégrer la profession agricole dans la transition énergétique visée en permettant la diversification de l'activité agricole par le développement des énergies renouvelables ;

RESSOURCES MINÉRALES

- **Permettre l'exploitation des ressources minérales du territoire en tenant compte des enjeux environnementaux :**
 - Conditionner l'ouverture de nouvelles carrières ou mines à l'absence d'impacts environnementaux ;
 - Permettre l'extension maîtrisées des carrières existantes sur le territoire, notamment les carrières de Calanhel et de Tréglamus arrivant en fin d'exploitation ;
 - Interdire le développement d'extraction de sable coquillier ;



DOCUMENT DE TRAVAIL

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



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

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

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

DOCUMENT DE TRAVAIL

7. Répondre aux enjeux de sécurité et de santé publique



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

Notamment, la gestion efficace et durable de l'assainissement, de la qualité de l'eau potable distribuée et des eaux pluviales sont fondamentales pour répondre aux exigences de santé publique.

Le territoire entend construire un cadre de vie apaisé et sécuritaire en tenant compte des risques technologiques, diverses pollutions et nuisances.



Orientations

CAPACITÉS ÉPURATOIRES

- **Garantir un développement en adéquation avec les capacités épuratoires du territoire ;**
- Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif : conditionner l'urbanisation à la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif (ANC).
- En cas d'absence d'assainissement collectif, intégrer en amont des projets la possibilité d'installation de dispositifs ANC ;
- **Permettre le développement urbain dans les zones prioritaires définies par les SAGE**, conditionné à la nécessaire absence de rejets directs d'eaux traitées dans le milieu récepteur superficiel ;

EAUX PLUVIALES

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

RISQUES TECHNOLOGIQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

La collectivité souhaite :

- **Réduire l'exposition des biens et des personnes aux nuisances et risques technologiques :**
 - Ponctuellement présent, le projet tient compte du risque industriel afin de limiter l'exposition des populations et d'éviter la proximité entre les habitations et les activités présentant un risque ;
 - Les risques liés aux ruptures potentielles de barrages et au Transport de Matières Dangereuses (TMD) seront également intégrés au projet de développement, notamment dans le choix des secteurs à urbaniser ;
- **Intégrer les nuisances sonores** dans les opérations urbaines, afin de limiter voire éviter l'exposition de nouvelles populations : en évitant la construction dans les secteurs concernés par ces nuisances ou en intégrant des principes d'aménagements et de construction afin d'en limiter l'intensité ;
- Tenir compte des sites et sols pollués ou potentiellement pollués dans la construction, favoriser leur reconversion ;
- **Engager le territoire dans la lutte contre la pollution de l'air** par une gestion transversale des enjeux : promotion de la mobilité douce et décarbonée, préservation des éléments naturels constituant des puits de carbone (bocage, boisements, prairies, espaces verts), encouragement d'une construction sobre en émission de Gaz à Effet de Serre, etc.

GESTION DES DÉCHETS

- **Poursuivre la valorisation énergétique des déchets** : méthanisation (valorisation des déchets agricoles), réseaux de chaleur (valorisation énergétique des déchets organiques et résiduels) en s'appuyant sur les atouts propres au territoire.



DOCUMENT DE TRAVAIL

8. Prévoir un développement territorial adapté au changement climatique



Principale vulnérabilité du territoire, les risques naturels liés à l'eau (risques d'inondation, de submersion marine et d'évolution du trait de côte) seront probablement accentués dans les années à venir au regard du changement climatique. De même, l'aléa retrait-gonflement des argiles s'accroîtra potentiellement à l'avenir dans les secteurs à enjeu, entraînant une vulnérabilité des constructions.

Il est dans ce contexte nécessaire d'anticiper dès maintenant les conséquences du changement climatique à venir.

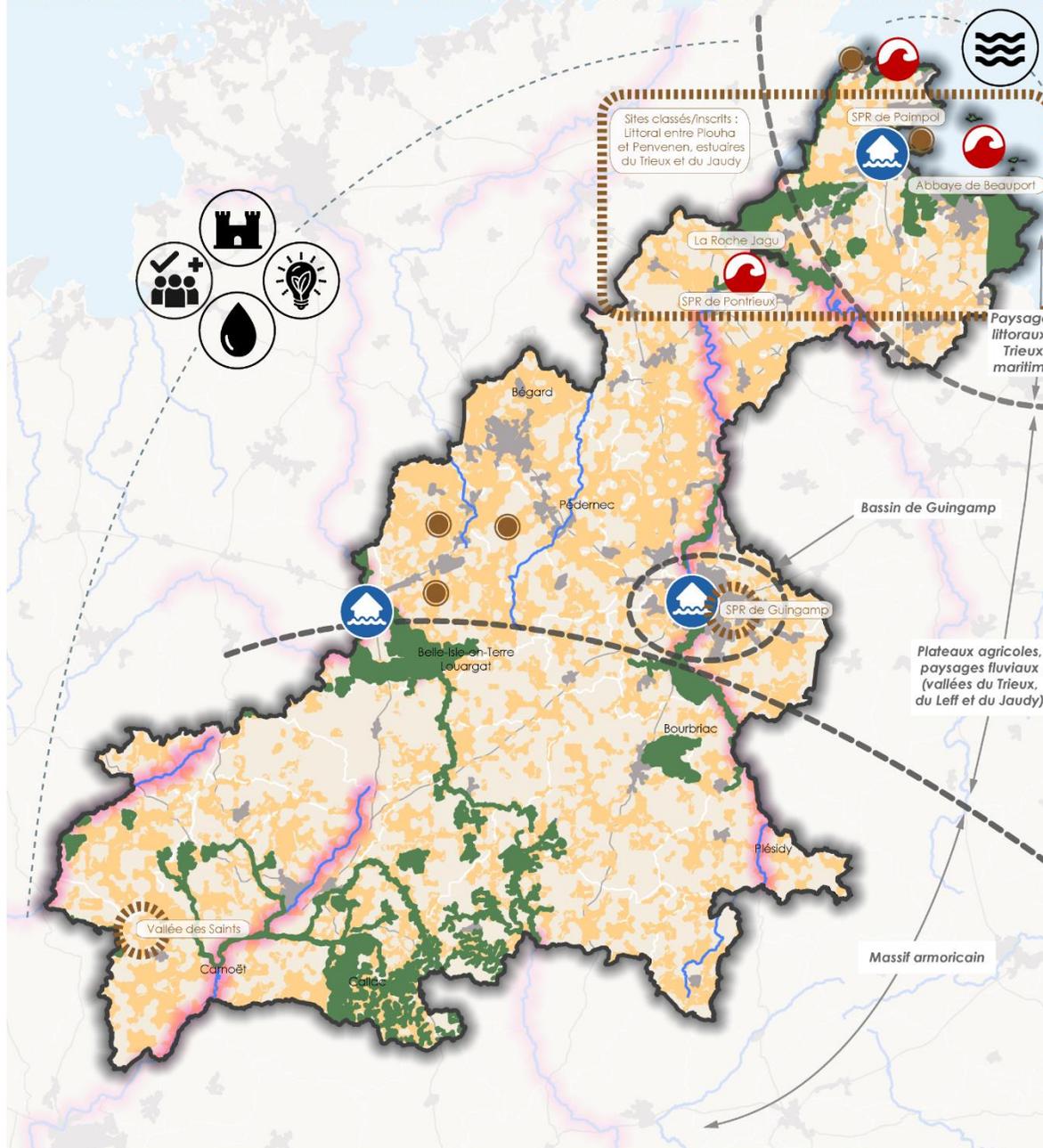


Orientations

GESTION DES RISQUES NATURELS

- **Prévenir l'aggravation des risques naturels liée au changement climatique :** prendre en compte les risques d'inondations et de submersion marine et leurs évolutions :
 - **Prise en compte des risques spécifiques à la façade littorale :** il s'agira d'intégrer les risques de submersion marine et les documents réglementaires s'imposant au PLU-i (PPRI-sm de Paimpol) ainsi que l'évolution du trait de côte ;
 - **Prise en compte du risque d'inondation lié aux cours d'eau :** il sera question d'intégrer les plans de préventions des risques naturels dans les règles de constructibilité du PLU-i : PPRI-sm de Paimpol, PPRI de Guingamp, PPRI de Belle-Isle-En-Terre, PPRI de Pontrieux.

AXE 1 : L'excellence environnementale, un atout majeur de valorisation et d'amélioration du cadre de vie



I. Garantir le maintien des richesses environnementales

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

- Maîtriser le développement en faveur d'une qualité des milieux aquatiques
- Anticiper la pression sur la ressource en eau face au changement climatique en assurant un développement économe en eau et cohérent avec les capacités d'accueil du territoire
- Préserver les milieux maritimes, l'estran et le littoral

Organiser la gestion responsable des espaces de biodiversité

- Identifier et protéger les espaces majeurs de la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité) : sites Natura 2000, ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles, sites du Conservatoire du Littoral
- Conforter les continuités écologiques en préservant les éléments qui les composent : boisements, bocage, zones humides, landes, cours d'eau, etc.

Maîtriser l'artificialisation des sols

- Lutter contre l'étalement urbain et protéger les grands ensembles naturels et agricoles
- Promouvoir de manière prioritaire la densification des enveloppes urbaines existantes, identifier les potentiels fonciers et mettre en place une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération

II. Valoriser l'identité paysagère et culturelle emblématique

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

- Préserver et valoriser les identités du socle paysager
- Valoriser les panoramas et sites de lecture du grand paysage

Le patrimoine historique et architectural, vecteur d'identité

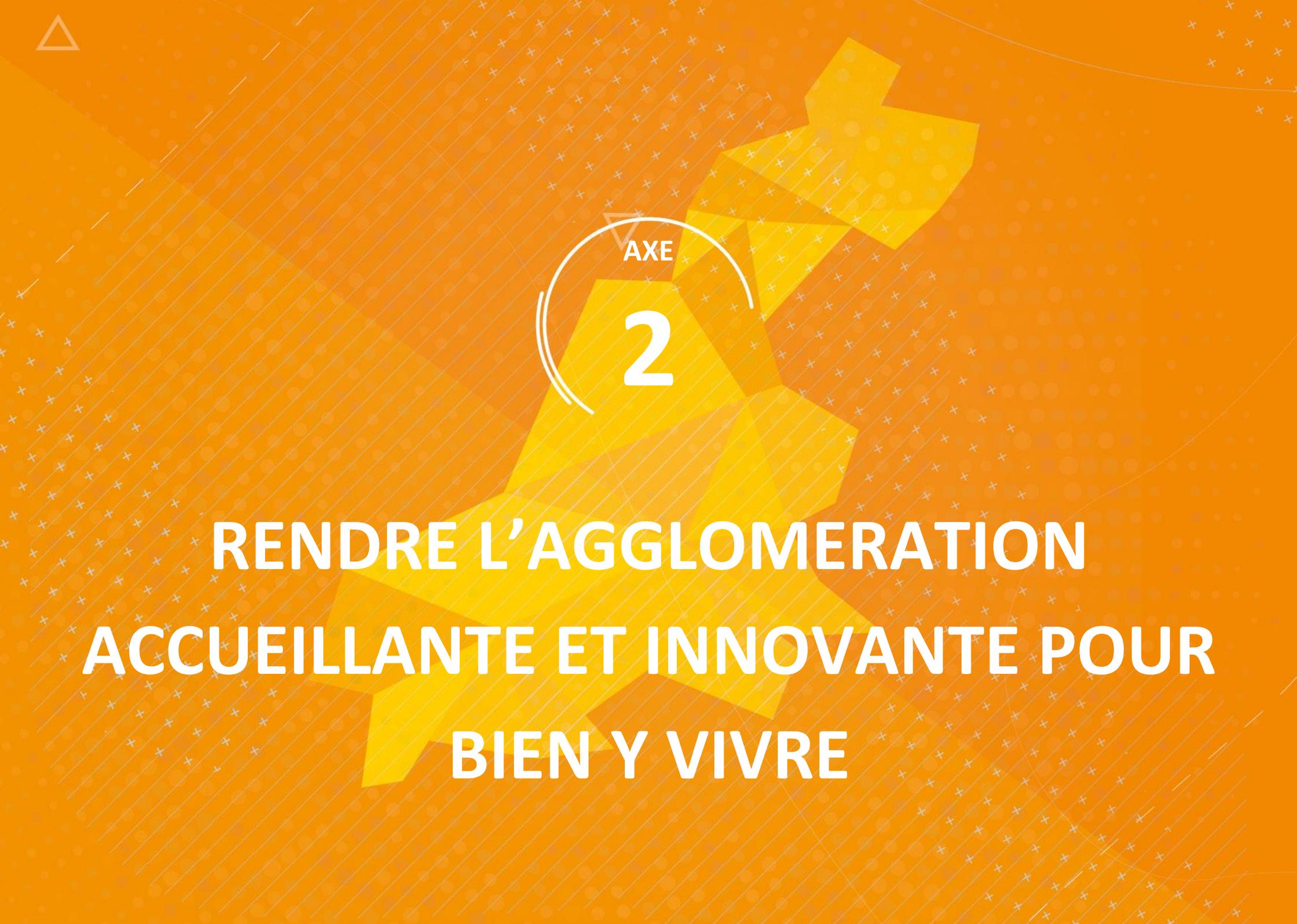
- Conforter l'offre touristique des sites emblématiques
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural remarquable (Monuments Historiques) et vernaculaire
- Accompagner la transition énergétique en développant les énergies renouvelables et en valorisant les ressources locales

III. Guider l'aménagement vers un urbanisme durable et résilient

- Répondre aux enjeux de sécurité et de santé publique en assurant une gestion efficace de l'assainissement et des eaux pluviales et en réduisant l'exposition des biens et populations aux risques technologiques, nuisances et pollutions

Prévoir un développement territorial adapté au changement climatique

- Prendre en compte les risques spécifiques à la façade littorale : submersion marine, érosion du trait de côte
- Intégrer les plans de prévention des risques naturels (PPRI, PPRI-sm)
- Prendre en compte les Atlas des Zones Inondables



AXE

2

**RENDRE L'AGGLOMERATION
ACCUEILLANTE ET INNOVANTE POUR
BIEN Y VIVRE**



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



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

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

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

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

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

- Callac et le territoire du Sud de l'Agglomération se caractérisent par une identité rurale, dont la vocation et les atouts méritent d'être valorisés tant en termes de développement de l'économie agricole productrice, que de cadre de vie, et ce dans un objectif d'assurer une meilleure complémentarité avec le pôle de Carhaix qui influence fortement les dynamiques d'aménagement en termes d'habitat et d'économie.

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



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

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



Orientations

PORTE D'ENTRÉE

- **Améliorer la qualité et la lisibilité des portes d'entrée du territoire.** Le réseau viaire, le réseau ferroviaire et le schéma régional « véloroutes » tisse un maillage fin dans lesquels les portes d'entrées sont les vitrines du territoire ;
- **Renforcer le pôle guingampais comme porte d'entrée principale**, notamment avec le pôle d'échanges Multimodal de Guingamp ;
- **Soutenir le pôle paimpolais** comme porte d'entrée touristique et maritime, en confortant l'escala touristique proposée sur les ports du territoire et **en assurant une desserte des ports adaptée** à l'évolution de leurs activités économiques et touristiques ;
- **Consolider Callac comme porte d'entrée du sud** du territoire et véritable carrefour de la ligne ferroviaire Carhaix-Paimpol ;

ÉCONOMIE

- Positionner le développement économique futur sur **les pôles urbains de Guingamp et de Paimpol et à proximité de la RN12** ;

- **Favoriser et développer les activités économiques de taille significatives ou aux besoins spécifiques, en lien avec les atouts logistiques du territoire** (RN12, desserte ferroviaire)
- **Permettre l'implantation de locomotives industrielles** par la mise en place d'un schéma des zones d'activités économiques (vocations de zones, adaptabilité, maîtrise foncière...)
- **Mettre en place une stratégie foncière adaptée à l'ambition du territoire**, notamment en programmant l'ouverture d'une nouvelle zone majeure d'intérêt à l'échelle du Pays et du Département de **20 hectares**. De plus, les autres besoins fonciers en matière de développement économique sont estimés à **50 hectares supplémentaires** sur la durée de vie du PLU-i par rapport aux zones d'activités existantes déjà viabilisées ;
- **Repenser l'organisation des zones d'activités économiques existantes en optimisant les espaces sous-utilisés**, notamment en agissant sur la densification des espaces libres, la mutation du bâti existant et la requalification des friches. Ce maillage est le garant de l'emploi dans les communes les plus rurales.

QUALITÉ PAYSAGÈRE

- **Inciter une utilisation optimale du foncier** en favorisant le recours aux études dites « Loi Barnier » permettant de garantir par ailleurs la qualité paysagère, d'urbanisme, architecturale et la prise en compte des enjeux de risques et de nuisances dans le projet.
- **Clarifier la lisibilité de l'offre commerciale** entre une offre de proximité localisée dans les centres-bourg et une offre de commerce périphérique qui recherche les flux.

10. Organiser l'Agglomération autour de centralités fortes



Le territoire de l'Agglomération se caractérise par son organisation « multipolaire » qui contribue à diffuser sur tout le territoire une offre de services, d'équipements, de logement, de commerce... Sous l'effet combiné des influences **externes** (Agglomérations voisines, logiques de flux...) et **internes** (développements soutenus en périphéries des centralités existantes), les centralités du territoire, bien que nettement identifiées, semblent **perdre en influence et donc en qualité de service** pour les usagers et habitants du territoire de l'Agglomération. Il s'agit donc d'affirmer une « **armature territoriale** » claire, dans un souci de création de **véritables lieux de vie, de développement de l'Agglomération harmonieux, de prise des spécificités du territoire dans un objectif de solidarité intercommunale.**



Orientations

ARMATURE URBAINE

- **Faire de chaque commune un espace fonctionnel et convivial** : il conviendra de mobiliser tous les leviers de la requalification des centres-bourgs (espaces publics, mixité des fonctions, offre de stationnement, requalification de l'habitat, politique commerciale...);
- **Mettre en avant les atouts et spécificités de chaque commune**, notamment en différenciant les choix stratégiques en matière de politique de l'habitat et d'économie ;
- **Affirmer le rôle des pôles urbains** (*Guingamp, Paimpol, Grâce, Pabu, Ploubazlanec, Plouézec, Plouisy, Ploumagoar, Saint-Agathon*) : ils accueillent les équipements, les emplois et les services structurants (grands commerces, services rares, offre culturelle spécifique...), de niveaux de gamme élevés et de domaines étendus. Ils participent également au rayonnement de l'Agglomération au niveau régional et national, notamment avec les centralités de Guingamp et Paimpol. Par

ces différentes fonctions, les pôles urbains assurent un rôle moteur du développement ;

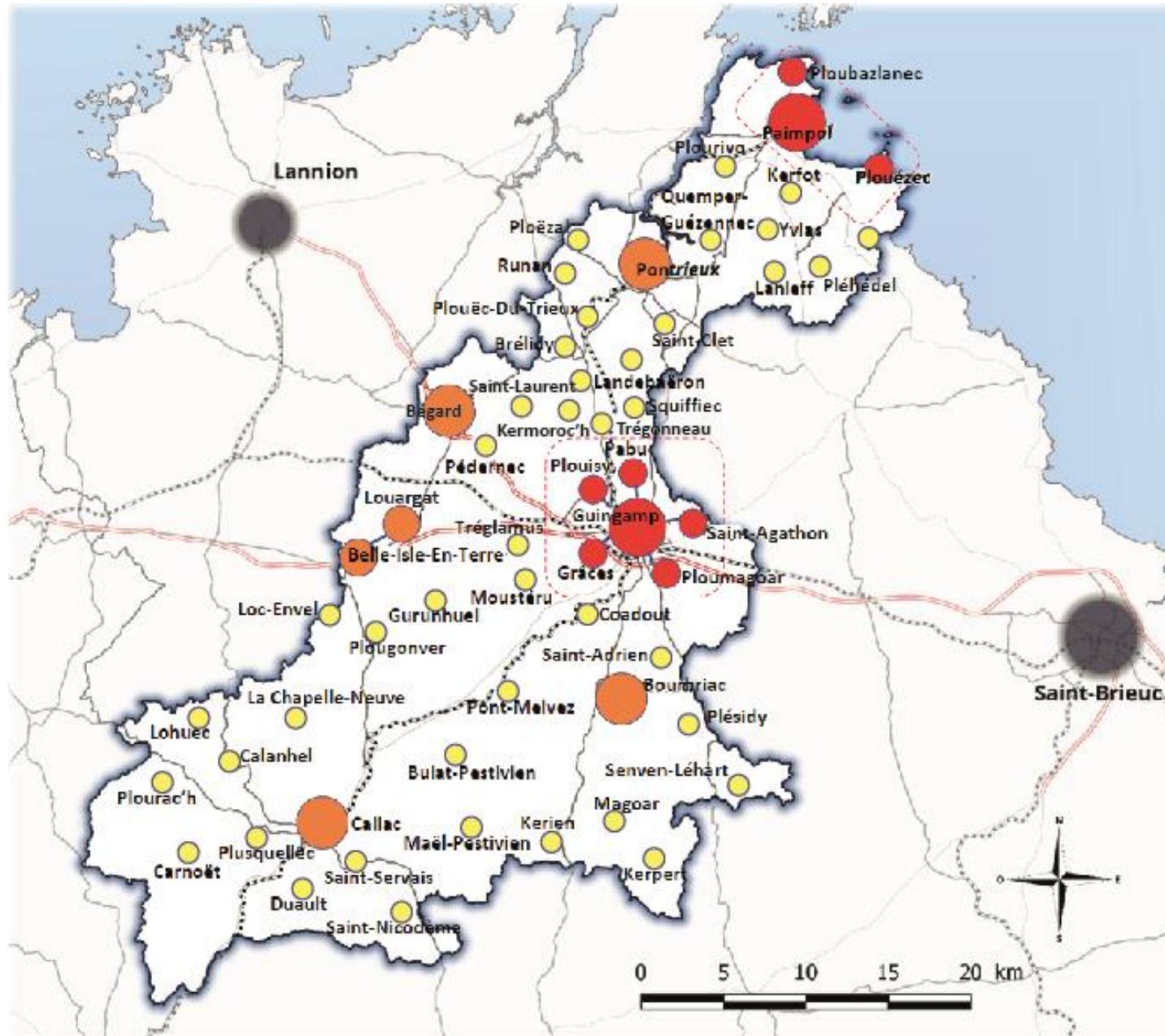
- **Soutenir les pôles relais** (*Bégard, Belle-Isle-en-Terre/Louargat, Bourbriac, Callac, Pontrieux*) : ils se caractérisent par une forte concentration d'emplois et une offre de services ayant un rayonnement intercommunal (services de santé, enseignement secondaire, commerces ...). Ces pôles ont une place importante dans la vie quotidienne de la population du territoire et assurent un véritable relai entre les pôles urbains et les communes issues du maillage rural ;
- **Maintenir une vie de village dans chaque commune issue du maillage rural**: elles disposent, seules ou en regroupement de communes voisines, d'une offre de services courants, de commerces et d'équipements qui permet de répondre aux besoins quotidiens de leur population. Elles sont garantes de l'animation du territoire et constituent le véritable lien social pour les habitants, notamment de par son tissu associatif dynamique et le sentiment d'identité de ses habitants.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- **Privilégier l'urbanisation au sein des pôles urbains et des pôles relais** : ces territoires disposent d'une offre de services, d'équipements et de transports performante et permet de garantir l'articulation de l'ensemble des vocations ;
- **Favoriser l'implantation des commerces et services au sein des centralités urbaines**, afin de favoriser l'animation sociale du territoire. Ce principe de mixité comprend également les notions de mixité architecturale, sociale et générationnelle ;
- **Encadrer réglementairement les possibilités de constructions, d'extensions ou de changements de destination des commerces** (futurs ou existants) en dehors des périmètres de centralités évoqués supra : zones d'aménagement commercial (ZACOM) identifiées au SCoT, zones d'activités économiques, tissus urbains périphériques de flux... et interdire toute création de nouvelle zone commerciale périphérique ;
- **Limiter la diffusion de l'urbanisation au sein de hameaux, villages secondaires...** contribuant à affaiblir la centralité et à rendre plus compliquée la mise en œuvre de services publics efficaces (transports en commun, accès aux services publics, gestion des réseaux...);



DOCUMENT DE TRAVAIL



- Pôle urbain
- Pôle relais
- Maillage rural
- Pôle extérieur

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



Guingamp-Paimpol Agglomération dispose d'une économie diversifiée. L'industrie, l'emploi public, les emplois de service et l'agriculture sont les secteurs qui offrent le plus d'emplois. Le modèle économique se caractérise par :

- la prédominance de l'industrie liée notamment à l'agriculture, ayant contribué à l'émergence de grandes entreprises sur le territoire, motrices du développement économiques de l'Agglomération pendant de nombreuses années mais aujourd'hui soumises à une perte (relative) d'influence sur l'emploi local ;

- la présence de structures de taille moyenne et petite importante (x% d'entreprises) dont quelques entreprises tournées vers l'innovation tel que

Malgré ces atouts, les crises économiques observées depuis 2008 ont induit un inversement des dynamiques économiques et démographiques. Afin de s'affirmer dans le paysage breton, l'Agglomération met en place une stratégie économique visant à renforcer son attractivité et son rayonnement à l'échelle de la Bretagne Nord.



Orientations

ARMATURE ÉCONOMIQUE

- **Identifier et renforcer les zones d'activités majeures**, notamment à vocation industrielle, pour offrir une lisibilité du territoire et répondre aux besoins importants en termes de foncier. Elles offrent un potentiel d'accueil de nouvelles entreprises rendu possible à l'appui d'une politique de mobilisation des sites en friche et de la mise en œuvre d'opérations de requalification, notamment sur les zones de Guerland à Paimpol et la ZI de Grâce afin de maintenir leur attractivité ;
- **Identifier et restructurer les zones intermédiaires et de proximité**, présentant un intérêt pour les entreprises locales de petite ou moyenne envergure. Ces zones

peuvent accueillir une diversité d'activités (industrie, commerce, artisanat, ...). Elles offrent un potentiel foncier estimé à 57ha mobilisables pour accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire dont 30 ha immédiatement constructibles ;

- **Proposer une offre foncière pour l'accueil des entreprises** à différentes échelles du territoire, ajustée aux besoins tout en modérant la consommation foncière ;
- **Limiter le développement des zones d'activités en discontinuité d'une Agglomération ou d'un village ;**

INNOVATION ÉCONOMIQUE

- **Mettre en place une stratégie économique accompagnant les évolutions démographiques constatées** : vieillissement de la population (silver-economy), économie circulaire, économie sociale et solidaire, ... ;
- **Diminuer les besoins de mobilités en développant des nouveaux espaces et des lieux d'échange en lien avec les nouvelles pratiques sociétales** (espace de coworking, télétravail, ...) ;
- **Permettre le renouvellement du tissu économique local et le diversifier** en structurant une offre d'accueil (et d'accompagnement) aux entreprises (ateliers relais, ateliers spécialisés en agroalimentaire, pépinières et hôtels d'entreprises...) ;
- **Accompagner le développement de la filière écoconstruction** et inciter à la rénovation énergétique pour soutenir le tissu artisanal et conforter la dynamique de création d'emplois locaux non délocalisables ;

Objectif 5. Promouvoir le développement des spécificités du territoire



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



Le développement de ces spécificités doit avoir toute sa place pour l'avenir de notre territoire. Il tient à l'Agglomération de prévoir le maintien des activités en place et d'anticiper les futurs besoins, modes d'occupations, nouvelles consommations, ..., de ces spécificités.



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



DOCUMENT DE TRAVAIL

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



Face aux nombreuses mutations que connaît le monde agricole (vieillesse, pression foncière, nouveaux modes de consommation et de production, ...) et l'importance en termes d'emploi sur le territoire, l'Agglomération doit s'orienter vers un système qualitatif et garant des paysages.



Orientations

STRATÉGIE FONCIERE

- **Limiter les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles**, en modérant la consommation d'espace, en limitant les espaces à urbaniser, en limitant la fragmentation de l'espace agricole et en veillant à la compatibilité des usages et des formes de l'urbanisation limitrophes de l'agriculture ;
- **Permettre la modernisation et la mise aux normes des exploitations et des sièges d'exploitations**, notamment pour garantir le maintien des exploitations et faciliter leur reprise à venir ;
- **Encadrer la création de nouveaux logements** y compris pour les exploitants agricoles ;

PRODUCTION

- **Encourager la diversification et l'innovation des modes de production**, afin d'accompagner les exploitations en termes de transition énergétiques (méthanisation, circuits courts, agriculture biologique, agro-tourisme, ...) ;
- **Limiter les productions impactant directement la qualité environnementale et paysagère** (serre, méthanisation, cogénération, ...) ;

HABITAT

- **Permettre, mais limiter l'installation des exploitants agricoles auprès des exploitations**, afin de garantir la sécurité et le bon fonctionnement de l'activités ;

ACTIVITÉ ANNEXE

- **Autoriser la création et extension d'une activité** (commerciale, fabrication, transformation, ...) **annexe à l'exploitation**, sous réserve de n'y vendre que des produits issus de l'exploitation et ne devenant pas l'activité principale ;
- Contrôler la possibilité de **changement de destination des anciennes exploitations** pour l'installation d'activité commerciale et artisanale ;

PROMOTION

- **Soutenir l'implantation et l'extension des activités** (centre-équestre, fermes pédagogiques, ...) **liées au monde agricole**, qui favorise la promotion et la découverte du secteur ;

SYLVICULTURE

- **Garantir la pérennité de l'activité sylvicole sur le territoire**, en assurant la possibilité des espaces spécifiques réservés, l'accessibilité des espaces de stockage et des zones d'exploitations ;

13. Conforter la sphère maritime



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



Orientations

PRODUCTION

- **Conforter la sphère productive maritime en créant de nouveaux espaces,** notamment pour les spécificités locales :
 - La **zone maréicole dans la baie de Paimpol** ;
 - Le projet de création d'une **maison de la mer** ;
 - Le projet de création d'une **zone ostréicole**, dépendante de la qualité des eaux, afin de permettre aux entreprises extérieures de s'implanter dans le secteur ;
 - Le projet de création d'une **zone d'activités** mutualisée de cultures marines avec les producteurs de la baie de Paimpol.

STRATÉGIE FONCIERE

- **Identifier les espaces de production** maritimes actuels et futurs et les préserver ;
- **Identifier des réserves foncières** (à terre ou en continuité des zones existantes) ou prévoir des aménagements et des installations spécifiques ;
- **Cibler la reconversion des bâtiments disposant d'un accès mer** pour contenir la pression foncière résidentielle sur des espaces stratégiques pour le développement de l'économie maritime ;
- **Garantir un accès à l'eau** pour le bon fonctionnement des activités dépendantes ;

ACCESSIBILITÉ

- **Faciliter l'accès aux activités maritimes** en améliorant les stationnements des zones portuaires et en garantissant les continuités entre les activités de production notamment piscicole.

PRODUCTION

- **Développer les activités de loisirs nautiques** à proximité immédiate de la mer, sous réserve d'impact contrôlé de l'activité sur le milieu ;
- **Adapter les espaces portuaires** et les infrastructures nautiques **au développement des activités maritimes.**



14. Développer une offre touristique harmonieuse



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

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



Orientations

ORIENTATION GENERALE

- **Développer l'offre touristique du territoire**, en diversifiant l'offre et permettant l'implantation de nouvelles activités émergentes ;
- **Développer une offre touristique tournée vers l'environnement et respectueux de celui-ci**, dans la volonté de créer une véritable offre en tourisme « vert », notamment liée au développement du « sport nature » ;

HEBERGEMENT

- **Améliorer qualitativement et quantitativement l'offre d'hébergement touristiques**, notamment en diversifiant les typologies de construction de ce secteur (yourtes, roulottes, cabanes, ...) dans les centralités mais également à proximité de la nature ;
- **Permettre la création d'hébergement sur d'anciens sites inoccupés en secteur agricole ou naturel** à proximité de sites touristiques majeurs (vallée des saints,

littoral, rivière, patrimoine remarquable, ...) et n'accentuant pas l'impact sur l'environnement ;

- **Permettre le développement de l'hébergement de plein air ou nature** (camping, eco-lodge) et l'accueil chez l'habitant (gîtes, chambres d'hôtes).

COMMERCE

- **Permettre, à titre exceptionnel, les nouvelles implantations commerciales à proximité des sites touristiques majeurs identifiés ;**

MOBILITE ET ACCESSIBILITE

- **Développer l'articulation entre les sites touristiques majeurs et les centralités et secteurs d'hébergement identifiées**, notamment en développant l'offre en transport en commun et les aménagements liés aux déplacements doux ;
- **Densifier le maillage des itinéraires touristiques existants** (sentiers de randonnées piétonnes et de vélo, voies vertes, ...), en améliorant leur visibilité et l'interconnexion entre eux ;

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



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

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

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



Orientations

ORIENTATION GENERALE

- **Mettre en valeur les filiales économiques clés du territoire**, notamment agro-alimentaire, notamment l'agriculture, l'agro-alimentaire, extraction de matière première et la conchyliculture ;

INNOVATION

- **Permettre l'implantation d'entreprises innovantes sur le territoire**, afin d'insuffler une nouvelle dynamique et renforcer le rayonnement de l'Agglomération ;
- **Soutenir les conceptions audacieuses** en permettant l'installation d'équipement temporaire ou constructions ne nécessitant pas d'infrastructures lourdes. Les

dérogations possibles ne doivent pas impacter l'environnement et entraver le bon fonctionnement du territoire ;

- **Développer des espaces d'accueils pour l'ensemble des nouvelles entreprises, start-up, ...**, adaptés aux besoins et cycles de vies de ces entreprises ;
- **Accompagner l'évolution du système agricole** en permettant le développement de l'agriculture raisonnée ou biologique, l'agriculture maraîchère de proximité, le développement de circuits courts.

FORMATION

- **Garantir et développer les infrastructures liées à la formation professionnelle**, notamment les antennes universitaires (Université Catholique de l'Ouest, Antenne universitaire de médecine, ...) ;

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



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



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



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



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

DOCUMENT DE TRAVAIL

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



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



Orientations

LOGEMENT

- **Prévoir la réalisation de 315 résidences principales** chaque année et notamment **la construction de 192 résidences principales**. Cet objectif de production de logements est corrélé à l'armature urbaine, mais aussi à l'offre de services, équipements, transports... susceptible d'être offerte, en proximité, à l'habitant actuel ou futur ;
- **Permettre le développement de chaque commune du territoire ;**

ÉQUIPEMENT

- **Maintenir et adapter l'offre de services publics existante** sur l'ensemble du territoire en prenant en compte l'armature urbaine exposée ci-dessus ;
- **Renforcer l'offre de services et d'équipements ordinaires et plus spécifiques au sein des pôles urbains et relais** (Maisons de services au public, Maison de développement, Maison de l'environnement, Maison de l'habitat, Pépinière d'entreprise, ...)

SERVICE DE SANTÉ

- **Garantir et renforcer l'accès aux soins sur tout le territoire** en prenant en compte l'armature urbaine pour le maintien des services quotidiens au sein des

communes issues du maillage rural et des services de santé plus spécifiques au sein des pôles ;

MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ

- **Renforcer l'accessibilité du territoire envers les services, bassins d'emplois et équipements**, notamment en développant le réseau de mobilités de l'Agglomération « Axéo » ;
- **Améliorer l'offre d'aires de covoiturage autour des carrefours stratégiques et portes d'entrées du territoire** (Coadout, Pont-Melvez...)



17. Garantir une offre de logements adaptée pour tous



L'Agglomération se doit d'accueillir dans les meilleures conditions possibles l'ensemble de citoyens. Pour cela, il est nécessaire de prévoir des typologies de logements variées et adaptées aux besoins de chacun à tout âge. La standardisation des grandes maisons individuelles sur l'ensemble du territoire doit être complétée par de nouvelles façons d'habiter, anticipant les besoins futurs.



Orientations

FORME URBAINE

- **Encourager la diversification des formes urbaines** produites dans un souci de réduction de la consommation foncière de l'Agglomération et de rééquilibrage du parc de logements en faveur de l'habitat groupé, intermédiaire, semi-collectif et collectif (le parc actuel étant majoritairement composé de logements individuels de grande taille) ;
- **Encourager la diversification des tailles et typologies de logements produits.** Il s'agira plus particulièrement de mettre en œuvre des projets de logements de petite taille (en dehors du cas spécifique du pôle urbain littoral), individuels ou collectifs, implantés dans les centralités (proximité services, commerces...), et répondant aux besoins d'une population vieillissante, de jeunes ménages, des travailleurs saisonniers, de personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie ... ;
- **Permettre la rénovation**, l'adaptation, la transformation des logements existants pour répondre aux besoins des publics spécifiques.

LOGEMENT SECONDAIRE

- **Limitier le développement de résidences secondaires**, afin de maintenir un équilibre sur le territoire en termes de logement principal, notamment dans le secteur littoral ;

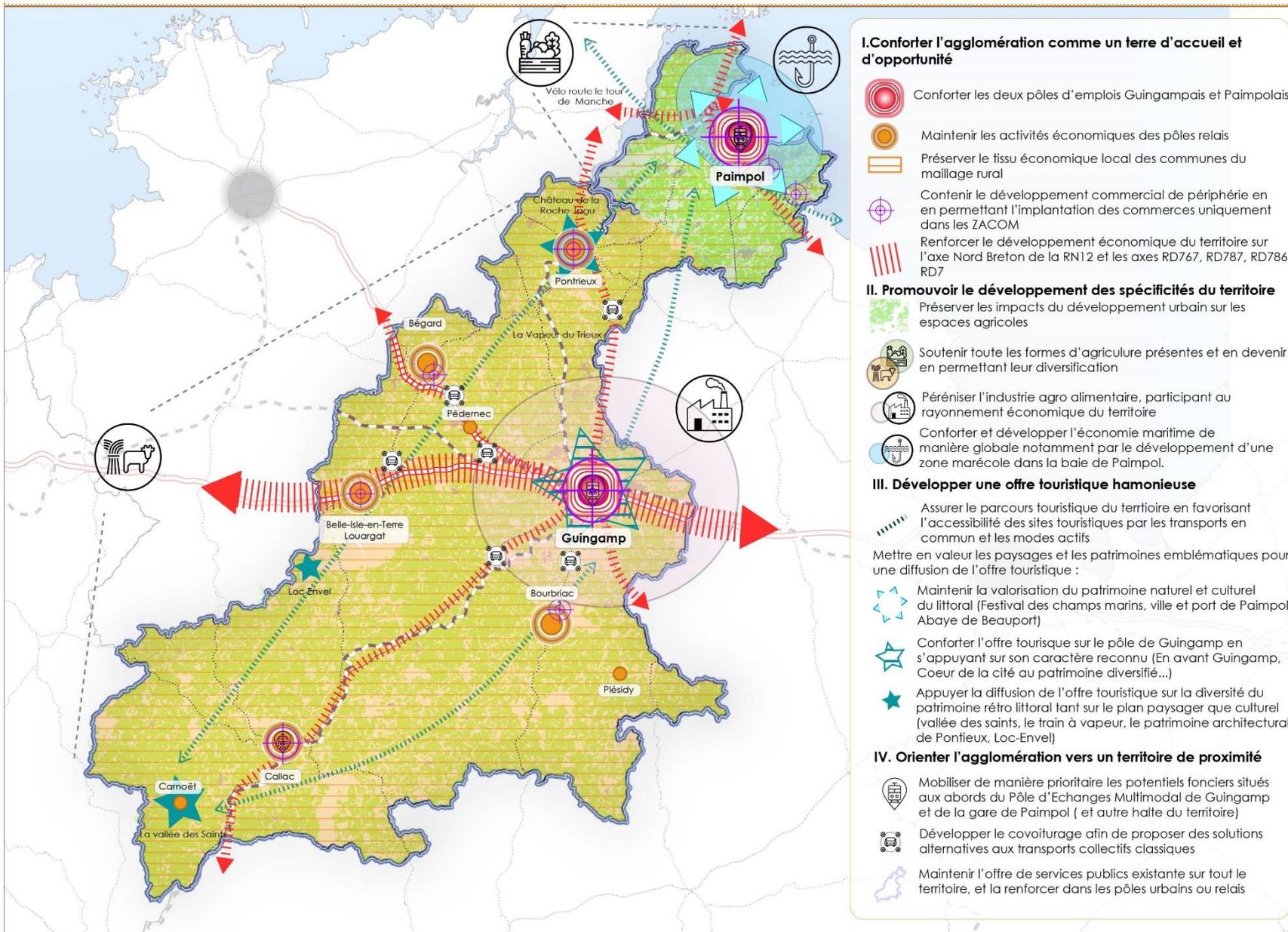
LOGEMENT SOCIAL

- **Encourager la diversification des statuts d'occupation**, sur l'intégralité du territoire, en favorisant la réalisation de logements locatifs, notamment sociaux ainsi que la production de logements abordables (accession sociale à la propriété). La production de ces logements devra être majoritairement fléchée sur les centralités du territoire (pôles urbains, pôles relais) à proximité des équipements, commerces et services ;
- **Améliorer la qualité du parc social ancien**, notamment le parc social guingampais pour éviter le déclassement de l'offre, au regard des logements neufs ;
- **Orienter la politique de logement social vers la réhabilitation et la rénovation.**

PUBLIC SPECIFIQUE

- **Garantir l'accueil de publics spécifiques** (gens du voyage, public fragile, ...) **au sein du territoire**, en prenant en compte les dispositions du PLH et des documents supra ;

AXE 2 : RENDRE L'AGGLOMERATION ACCUEILLANTE ET INNOVANTE POUR BIEN Y VIVRE





AXE

3

**PLANIFIER UN AMENAGEMENT
COHÉRENT, SOLIDAIRE ET AUDACIEUX**

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



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

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

Il convient de s'appuyer sur les forces multiples du territoires (patrimoine bâti, patrimoine naturel, ...) afin d'améliorer l'aménagement des espaces publics, des centralités, des espaces économiques, etc.

DOCUMENT DE TRAVAIL

18. Reconquérir les cœurs de villes



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

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



Orientations

ORIENTATION GÉNÉRALE

- **Recentrer le développement des communes** autour des centres historiques, notamment le centre-ville de Guingamp pour permettre au territoire de bénéficier d'une centralité d'Agglomération habitée et attractive à l'échelle locale, voire départementale ;
- **Favoriser la densification des villages et espaces déjà urbanisés** afin de limiter l'étalement de la tâche urbaine et l'accroissement des pressions sur les milieux agricoles ou naturels ;
- Atteindre une densité résidentielle moyenne de **20 logements / hectare** (densité brute) à l'échelle de l'Agglomération. Au vu des différences intrinsèques du territoire, la densité se décline de la sorte :
 - **12 à 18 logements/hectare**, pour les communes issues du maillage rurale ;
 - **20 à 25 logements/hectare**, pour les pôles relais

- **25 à 30 logements/hectare**, pour les pôles urbains et centralités ;

- Poursuivre les actions engagées en matière de **renouvellement urbain**, et l'accompagnement des collectivités aux phénomènes de **densification « spontanée »**. Ces phénomènes de densification devront, sur les secteurs soumis à une pression foncière significative, être maîtrisés ;

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

- S'appuyer sur les **1000 hectares de gisements fonciers** existants dans les Agglomérations urbaines, notamment aux abords des polarités (pôles multimodal, commerces, centres historiques, ...) ;
- Inciter la mobilisation des **450 hectares de grandes parcelles sous-occupées (BIMBY)**, pour permettre la densification des Agglomérations et des villages identifiés ;

VOLET OPÉRATIONNEL

- **Accompagner les démarches de revitalisation** des centres-bourgs, engagées par les communes, notamment celles situées aux portes de l'Agglomération guingampaise pour de vraies centralités relais et non des communes résidentielles exclusives ;
- **Favoriser les opérations d'ensemble** en priorisant la reconquête des friches existantes et à proximité des espaces publics, des accès, équipements et services de proximité, mais également en prenant en compte les offres de stationnement et de transports publics ;
- Réinvestir le cadre bâti existant à travers une **intervention forte sur les logements vacants** et la **requalification** des quartiers anciens ;

SERVICE ET ÉQUIPEMENT

- **Maintenir les équipements, services et commerces de proximité** qui répondent aux besoins quotidiens de proximité des ménages et anticiper les évolutions liées au vieillissement démographique (services médicaux mutualisés, habitats intergénérationnels, adaptation des logements, ...) ;
- **Soutenir l'implantation des équipements** culturels, sportives, associatifs dans les centralités, afin d'y préserver l'attractivité ;

VOLET ÉCONOMIQUE

- Inciter l'ensemble des **nouvelles implantations de moins de 300m²** à s'installer au sein des centralités ;
- Limiter les **changements de destination de commerce en habitat** sur les axes commerciaux stratégiques ;
- **Développer des projets mixtes** et innovants mêlant habitat, commerces, services et artisanat dans un objectif de renforcement des mixités, urbaines, sociales et générationnelles ;
- Prévoir les conditions nécessaires à l'installation et au maintien du développement de **l'artisanat dans les bourgs et hameaux** ;

MOBILITÉ ET DÉPLACEMENT

- Aménager et **structurer l'offre de stationnement** dans les centralités, afin d'améliorer la lisibilité et l'accessibilité des cœurs de villes ;
- Soutenir le développement des nouveaux modes de transports en proposant les aménagements nécessaires dans les centralités (recharge pour voitures électriques, bornes de covoiturage, ...) ;
- Favoriser le développement des modes déplacements doux, notamment en améliorant **l'offre de stationnement pour les vélos** ;

ZOOM SUR LE PÔLE URBAIN DE GUINGAMP

- Mobiliser de manière prioritaire les potentiels fonciers situés aux abords du Pôle d'Échanges Multimodal de Guingamp ainsi que des gares et haltes maillant le territoire (axes Est-Ouest et Nord-Sud) ;



19. Améliorer le traitement paysager des espaces publics et privés



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

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



Orientations

PATRIMOINE ET IDENTITÉ

- S'appuyer sur les **éléments identitaires forts** des centralités (patrimoine historique, bâti de caractère, organisation traditionnelle, cours d'eau, parcs, ...)
- Respecter la **bonne insertion et la qualité architecturale des projets** publics ou privés dans le tissu existant ;
- Porter attention sur l'**aménagement et la qualité architecturale des rez-de-chaussée**, notamment dans les cœurs de ville où le déplacement piétonnier est majoritaire afin de préserver et conforter l'ambiance de ces lieux de vie ;

ESPACE PUBLIC

- Porter une attention particulière au traitement et aux aménagements des **espaces publics**, places et lieux de rencontre ;

- Faciliter la fréquentation des centres d'Agglomération et renouveler leur image à travers une **intervention globale sur la qualité de l'espace public**, l'environnement commercial et la mise en valeur touristique du patrimoine urbain ;
- **Participer à la mise en valeur et à la restructuration des centralités urbaines** (centres-villes et centres-bourgs) et leur accessibilité : coordination des différents modes de circulation, insertion paysagère des différentes formes urbaines, qualité architecturale des projets ;

NATURE EN VILLE

- **Renforcer les espaces de nature en ville** : valoriser les éléments de nature et leurs usages au quotidien (cours d'eau urbains, boisements, parcs et jardins, ...) et renforcer le maillage d'espaces d'agrément urbains ;
- **Permettre le développement d'activités de loisirs** (pratiques sportives et de plein air, structures d'accueil légères, ...) dans les espaces de nature en milieu urbain ;
- **Permettre une gestion efficace et intégrée des eaux pluviales** en favorisant les aménagements paysagers des espaces publics et privés, en limitant l'imperméabilisation des sols ;
- Favoriser la **récupération des eaux pluviales et leur réutilisation**, notamment sur les équipements publics, économiques et commerciaux ;

ESPACE ÉCONOMIQUE

- Favoriser le **traitement paysager des espaces à vocation économique** (optimisation de l'espace, qualité paysagère et environnementale, traitement paysager des espaces de stationnement, de stockage, ...)

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



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

Pour cela, le document souhaite s'appuyer sur les entrées de villes, les points de vues remarquables, mais aussi sur les transitions entre les différents espaces aux morphologies propres.

DOCUMENT DE TRAVAIL

20. Améliorer l'aménagement des entrées de ville



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

Les espaces de transition entre ville et campagne/nature que sont les franges urbaines et entrées de ville sont ainsi vecteurs d'enjeux paysagers, d'attractivité et d'image pour le territoire.



Orientations

ORIENTATION GÉNÉRALE

- **Traiter qualitativement les franges urbaines** afin de contribuer à l'amélioration de la qualité paysagère globale de l'Agglomération ;
- **Assurer une transition harmonieuse entre espaces ruraux et urbains**, par une amélioration paysagère des entrées de villes ;
- Favoriser le **traitement paysager d'ensemble** à proximité des pénétrantes principales (routes, voie ferré, accès bateau, ...) ;

VOLET OPÉRATIONNEL

- **Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles opérations en extension**, notamment du point de vue morphologique et architectural. Il s'agit de porter une attention particulière aux interfaces entre espaces bâtis et agricoles/naturels ;
- Limiter la **visibilité directe des espaces techniques** depuis les pénétrantes ;

VOLET ÉCONOMIQUE

- **Garantir un traitement qualitatif des espaces à vocation économiques situés en franges urbaines et entrées de ville** : participer à l'intégration paysagère des bâtiments d'activités, aménagements paysagers des espaces de stationnement, de stockage, dissimuler les espaces techniques de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies, ...



21. Renforcer les points de vue remarquables et caractéristiques



L'attractivité du territoire repose en partie sur sa faculté à valoriser ses atouts paysagers. De par les variations de son relief et la diversité de ses milieux naturels, Guingamp-Paimpol Agglomération offre des points de vue remarquables sur le grand paysage et sur le patrimoine architectural emblématique du territoire. La préservation de ces fenêtres visuelles doit constituer une porte d'entrée à un cadre de vie attrayant.



Orientations

PATRIMOINE NATUREL

- **Protéger et valoriser les vues** sur les grands paysages, les espaces maritimes, les espaces naturels et agricoles ;
- Maintenir les **espaces de respirations paysagères** entre les enveloppes agglomérées et les **fenêtres paysagères** sur les espaces naturels et agricoles ;
- **Renforcer la nature en ville** et sa visibilité depuis l'espace public ;

PATRIMOINE ARCHITECTURAL

- Mettre en valeur les monuments historiques et les autres éléments d'appel dans le paysage (clochers non classés, éoliennes, ...) vecteurs d'attractivité et d'identité du territoire ;
- **Assurer un traitement qualitatif et respectueux du cadre historique** dans les espaces de co-visibilité avec les sites et édifices patrimoniaux remarquables ;
- **Valoriser les vues sur les éléments emblématiques du bâti existant**, afin de promouvoir le patrimoine local (anciennes bâtisses, calvaires, murets, puits, ...) ;

VOLET OPÉRATIONNEL

- **Porter attention aux nouvelles constructions** afin de ne pas entraver les fenêtres visuelles remarquables (implantation, orientation, gabarit, ...) ;



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



Le tissu urbain est constitué de plusieurs typologies d'occupation du sol : centre-bourgs, faubourgs, quartiers résidentiels, zones périphériques, zones économiques, ... La lecture de ses espaces doit faire l'objet d'un accompagnement et de « zones tampons » auprès du public.

L'accompagnement doit prendre en compte les différentes grilles de lecture issues notamment des moyens de transports utilisés (train, voiture, piéton, ...).



Orientations

HABITAT

- **Créer des zones « tampons » entre les différents modes occupations du sol** (rural/urbain, économique/habitat, ...), afin d'assurer la cohabitation de tous ;
- **Adapter la densité selon l'environnement.** Il convient de densifier de manière plus importante à proximité des cœurs de villes et pénétrantes par rapport aux opérations à proximité d'une zone agricole ou naturelle ;
- Porter attention sur **l'insertion des formes urbaines** dans le contexte environnant, en adaptant le gabarit des constructions, le rythme, l'orientation, ... ;

ZONE ÉCONOMIQUE

- **Garantir une cohabitation entre les différents usages** dans les espaces à l'interface entre zones habitées et zones d'activités économiques en limitant les nuisances pour les populations : aménager des transitions paysagères, espaces tampons, etc. ;

LOI LITTORALE

- **Limiter l'urbanisation linéaire** du trait de côte et promouvoir le développement urbain des communes littorales perpendiculairement au trait de côte (logique d'urbanisation rétro-littorale privilégiée) ;

MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ

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



Objectif 9. Garantir un mode d'habiter pérenne et vertueux



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

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

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

DOCUMENT DE TRAVAIL

23. Mobiliser davantage le parc existant



Guingamp-Paimpol Agglomération compte plus de 5 000 logements vacants sur le territoire. Dans l'objectif de réduction de la consommation foncière, ce parc existant doit être fortement mobilisé. Il appartient au PLU-i de définir les modalités d'intervention de l'Agglomération quant à la mise en œuvre de ces objectifs. Ces modalités passent par la mise en œuvre d'actions ambitieuses dès la définition des objectifs du présent PADD et ont vocation à se traduire à l'échelle du bâti, de l'îlot, voire du quartier.



Orientations

HABITAT

- **Conditionner les extensions urbaines** à la mise en œuvre, à l'échelle communale d'actions de **résorption de la vacance** ;
- **Intégrer, dans les objectifs de production de logements, l'ambition de l'Agglomération de reconquête de 15% du parc de logements vacants existants sur 6 ans, soit 123 logements vacants à remettre sur le marché du logement chaque année.** Plus spécifiquement, sur le pôle urbain de Guingamp, réinvestir le cadre bâti existant à travers une intervention forte sur les logements vacants et la requalification/mutation des quartiers de faubourgs et d'habitat ancien sans oublier la rénovation du centre ancien ;
- **Adapter l'effort de reconquête de la vacance** en fonction du taux de logements vacants présents sur la commune selon un principe de solidarité et de gradient :
 - **5%**, pour les communes dont le taux est inférieur à 5% ;
 - **10 %**, pour les communes dont le taux est compris entre 5 et 7,5% ;

- **15 %**, pour les communes dont le taux est compris entre 7,5 et 10% ;
- **16 %**, pour les communes dont le taux est compris entre 10 et 12,5% ;
- **17%**, pour les communes dont le taux est compris entre 12,5 et 15% ;
- **18%**, pour les communes dont le taux est compris entre 15 et 17,5% ;
- **19%**, pour les communes dont le taux est compris entre 17,5 et 20% ;
- **20%**, pour les communes dont le taux est supérieur à 20% ;

- **Mener une politique de renouvellement urbain ambitieuse, constitutive d'un nouveau modèle de développement urbain, en accompagnement la politique de résorption de la vacance** : le renouvellement urbain permet de remettre sur le marché des logements davantage adaptés aux besoins des ménages et, le cas échéant, porte sur la démolition d'îlots ou bâtis dégradés devenus vacants et pour lesquels une remise sur le marché apparaît inenvisageable ;
- **Permettre la remise sur le marché, sous conditions, des anciens bâtiments agricoles disposant d'un intérêt architectural et ayant perdu leur vocation initiale** ;

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

- **Favoriser la requalification des zones commerciales dégradées ou des friches commerciales** : par l'amélioration du cadre bâti, par l'instauration de la diversité des fonctions urbaines dans des zones majoritairement spécialisées, par l'amélioration des connexions aux tissus bâtis avoisinants (notamment en modes actifs de déplacements), par la végétalisation des espaces libres ;

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

- **Viser l'excellence environnementale dans l'accompagnement des projets de requalification de logements, tout comme dans les opérations neuves** ;
- **Lutter contre la précarité énergétique** liée au bâti en permettant la mise en œuvre de travaux permettant d'isoler la construction, en veillant à ce que les travaux d'amélioration de la construction ne portent pas atteinte au caractère patrimonial des lieux le cas échéant ;

24. Soutenir le maintien des services et équipements de proximité



Si la requalification du parc existant constitue un enjeu majeur du regain d'attractivité des centralités, ces opérations doivent nécessairement être accompagnées de politiques ambitieuses d'animation de ces centralités, notamment dans le maintien des services et équipements de proximité.



Orientations

ÉQUIPEMENT

- **Effectuer le lien entre développement communal et niveau d'équipements et de services** : les pôles urbains et pôles relais, amenés à recevoir une partie significative du développement communautaire devront veiller à l'adéquation entre ces développements et leur offre d'équipements de santé, culturels (médiathèque à Bégard par exemple) ou enfance jeunesse (projet à Louargat) ;
- **Veiller au maintien d'un maillage d'équipements de proximité** sur tout le territoire, notamment sa partie Sud : à ce titre, le PADD accompagne les projets de réalisation d'équipements à l'échelle d'un bassin de vie (exemple d'un projet de structure d'accueil collectif pour la petite enfance dans le Sud de l'Agglomération) ;

ZONE ÉCONOMIQUE

- **Favoriser les implantations commerciales et plus globalement la diversité des fonctions urbaines au sein de périmètres de centralités, à proximité des habitations existantes et futures** ;
- **Limiter fortement le développement commercial périphérique** par le seul développement des Zones d'Aménagement Commercial identifiées au Schéma de Cohérence Territoriale ;

POLARITÉ

- **Concevoir les futures opérations d'aménagement** selon un lien étroit entre urbanisme et transport ;
- **Identifier les pôles générateurs de flux** à l'échelle communale et favoriser la mise en œuvre de liaisons douces depuis les centralités vers ces pôles et vice-versa (écoles, médiathèque...) ;



25. Anticiper les futurs modes d'habitation



L'ambition démographique, le vieillissement de la population, le desserrement des ménages, mais également la volonté de réduction des impacts anthropiques sur le territoire amènent l'Agglomération à repenser et anticiper les modes d'habitation futurs.



Orientations

VOLET OPÉRATIONNEL

- **Accompagner les projets d'habitat solidaire, partagé ou intergénérationnel ;**
- **Favoriser la proximité entre lieux de vie et lieux d'habitat** pour anticiper le vieillissement de la population et permettre la réalisation de projets d'habitation spécifiques (résidences seniors, logements de petites tailles situés en centralité par exemple) ;
- **Favoriser l'innovation énergétique** en encourageant le recours aux énergies renouvelables et aux matériaux biosourcés à l'échelle du bâti (construction ou réhabilitation) ;
- Encourager la **diversification** :
 - Des **formes urbaines** produites dans un souci de réduction de la consommation foncière de l'Agglomération et de rééquilibrage du parc de logements en faveur de l'habitat groupé, intermédiaire, semi-collectif et collectif (le parc actuel étant majoritairement composé de logements individuels de grande taille) ;
 - Des **tailles et typologies de logements produits** pour permettre la réalisation de l'intégralité du parcours résidentiel des habitants du territoire sur Guingamp-Paimpol Agglomération. Il s'agira plus particulièrement de mettre en œuvre des projets de logements de

petite taille (en dehors du cas spécifique du pôle urbain littoral), implantés dans les centralités (proximité services, commerces...), et répondant aux besoins d'une population vieillissante, de jeunes ménages cherchant des biens en location, des travailleurs saisonniers... ;

- Des **statuts d'occupation**, sur l'intégralité du territoire, en favorisant la réalisation de logements locatifs, notamment sociaux. La production de ces logements devra être fléchée sur les centralités du territoire (pôles urbains, pôles relais...)

AXE 3 : Planifier un aménagement cohérent, solidaire et audacieux

