

Urbanisme et droit des sols	Modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) justification de l'utilité des ouvertures à l'urbanisation	Rapport 2024-09-10
------------------------------------	---	---------------------------

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Guingamp-Paimpol Agglomération a été approuvé le 12 décembre 2023.

Le projet de modification n°1 du PLUi concerne l'ensemble des communes de Guingamp-Paimpol Agglomération. Il vise à répondre à trois principaux objectifs :

- Intégrer l'avancement des réflexions et projets menés sur le territoire communautaire, ainsi que les contraintes législatives et réglementaires nouvelles, intervenues depuis l'approbation du PLUi ;
- Procéder à des ajustements rédactionnels, après un premier retour d'expérience de mise en œuvre du PLUi ;
- Corriger les erreurs matérielles.

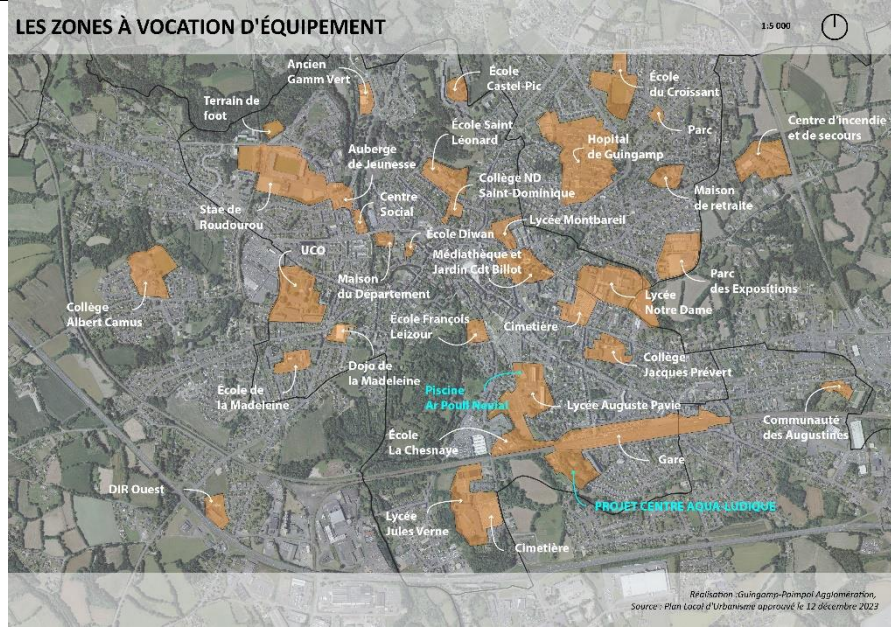
Dans ce cadre, Guingamp-Paimpol Agglomération propose, pour tenir compte des avancements des projets et du développement du territoire, de procéder à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs suivants :

GUINGAMP	Gare de Guingamp	2AUe	OAP n°1	AM187p, AM188, AM189, AM222, AM229, AM259	26 974 m ²
PLÉHÉDEL	Kermarquer	2AUhd	OAP n°4	A194	4 999 m ²
PLOURIVO	Chemin Louis Armez	2AUe	OAP n°3	ZH264	12 278 m ²
SQUIFFIEC	Rue de la vallée	2AUhd	OAP n°3	ZE93p	9 754 m ²
YVIAS	La Petite tournée	2AUyp	-	YB81p	1 900 m ²
TOTAL					55 905 m²

Il est rappelé que l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme dispose que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* ».

I – JUSTIFICATION DES OUVERTURES À L'URBANISATION

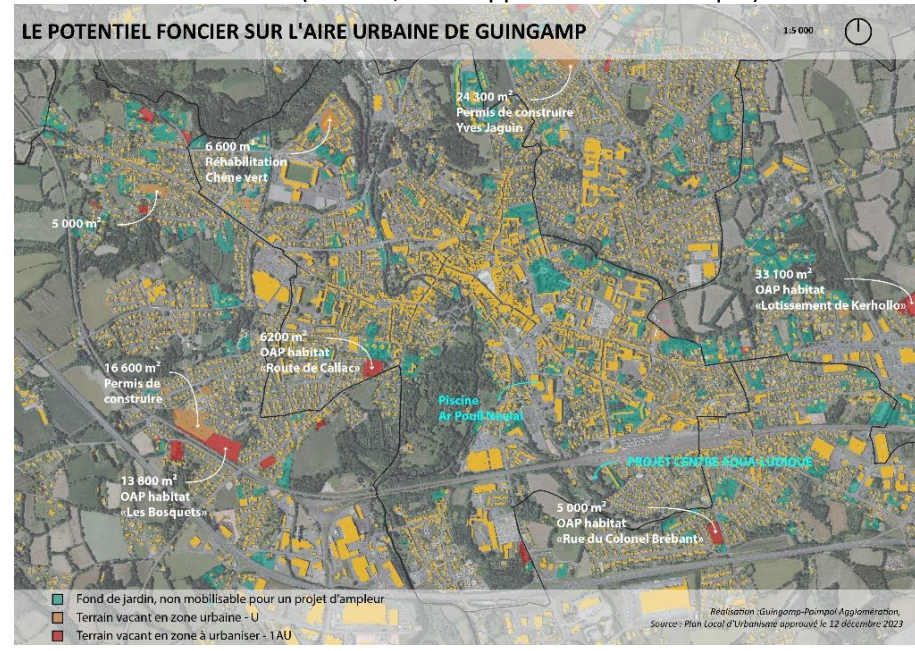
PROJET	<p>L'aire urbaine de Guingamp représente 22 096 habitants en 2021. Un bassin de population justifiant la nécessité d'un équipement collectif aquatique sur le secteur.</p> <p>La piscine Ar Poull Neuial, située sur la commune de Guingamp rue François Luzel, a été construite en 1971 et rénovée en 2000. Elle présente des défauts structurels impactant la sécurité des usagers et a fait l'objet de travaux de réparation réalisés en 2021, pour permettre la praticabilité de l'équipement, jusqu'à la construction d'un nouveau centre aqualudique.</p> <p>Dans le cadre d'une volonté de répondre aux nouvelles attentes du public, comme la création d'un espace bien-être, le site actuel d'une superficie de 5 658 m², ne permet pas de répondre aux besoins de l'activité projetée.</p> <p>Un emplacement situé au sud du secteur de la gare de Guingamp a été inscrit au PLUi approuvé le 12 décembre 2023 pour permettre la création d'un équipement accessible pour les usagers, implanté à proximité des équipements publics (scolaire, sportifs, ...), des secteurs d'habitat dense de l'aire guingampaise et offrant une facilité d'accès pour les communes avoisinantes.</p> <p>L'installation d'une chaufferie-bois à l'ouest du chemin de Cadolan est également projetée.</p> <p>À noter que 1,01 hectare d'éléments de paysage remarquable a été inscrit dans le PLUi. Cette protection, prise en compte dans la réalisation du projet aqualudique, nécessite l'ouverture à l'urbanisation plus importante que la superficie projetée pour le seul projet. Les besoins générés par l'implantation du centre-aqualudique sont évalués à environ 7 500 m².</p>
CAPACITÉ D'URBANISATION INEXPLOITÉE	<p>Les capacités en zones Ue :</p> <p>Les zones dédiées aux équipements publics sur l'aire urbaine de Guingamp, zones Ue du PLUi approuvé, sont aujourd'hui toutes consacrées à une utilisation spécifique. En-dehors d'un projet de réhabilitation sur site, une optimisation des zones Ue ou 1AUe du PLUi ne peut être envisagée compte tenu de l'ampleur de l'équipement projeté.</p>



Les capacités en zones U et 1AU :

L'aire urbaine de Guingamp présente un potentiel foncier mobilisable modéré, avec 246 jardins privés (54,61 hectares) pouvant accueillir un projet de densification et 22 terrains vacants (2,91 ha). La taille de chaque ensemble foncier libre ne permet pas de dégager une superficie suffisante pour implanter un centre aqualudique (environ 8 000 m²).

Les zones 1AU, représentant un potentiel de 20 hectares, qui ont été programmées au PLUi approuvé le 12 décembre 2023, sont dédiées à recevoir d'autres fonctionnalités (habitat, développement économique).



FAISABILITÉ OPÉRATIONNELLE

Le site retenu est idéalement localisé pour faciliter l'accessibilité au futur centre aqualudique, de par sa proximité avec les grands axes de circulations et sa situation par rapport aux équipements scolaires.

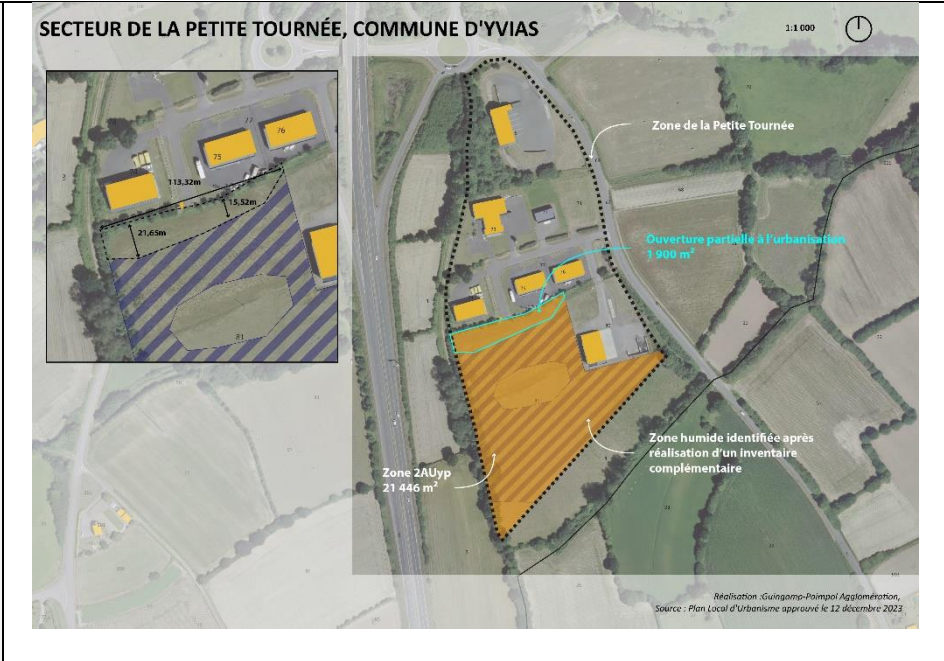
Malgré une forte déclivité du terrain au niveau du Chemin de Cadolan, notamment dans la partie sud (22 % de pente), le terrain est essentiellement

	<p>situé sur un plateau permettant la réalisation d'un tel équipement et ses aménagements nécessaires.</p> <p>Les boisements identifiés complexifient le travail de composition du projet, mais leur intégration au projet permettra de créer un espace public « vert » en corrélation avec les attentes des usagers.</p> <p>Les réseaux existants répondent aux besoins de l'opération. L'exutoire du réseau d'eaux usées sera la STEP de Pont Ezer comme pour la piscine actuelle.</p>
--	--

PROJET	<p>La commune de Pléhédél accueille 1 327 habitants (2021) sur le secteur nord de Guingamp-Paimpol Agglomération.</p> <p>Disposant d'une localisation stratégique et de nombreux services et équipements, la commune a pour objectif de créer 49 nouvelles résidences pour répondre aux attentes de sa population (PLH rapporté sur 10 ans).</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation du secteur doit permettre à la commune de Pléhédél de répondre aux objectifs fixés.</p>
CAPACITÉ D'URBANISATION INEXPLOITÉE	<p>La commune de Pléhédél dispose d'un potentiel urbain brut de 10,66 hectares. Un potentiel urbain constitué de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 40 « fonds de jardin », d'une superficie de 7,69 hectares ; ▪ 11 « dents creuses », d'une superficie de 1,60 hectare ; ▪ 2 « gisements stratégiques », d'une superficie de 1,37 hectare. <p>Au vu des difficultés de mobilisation des parcelles privées, il est estimé une capacité de construction au sein de l'enveloppe urbaine de Pléhédél une capacité de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 « fonds de jardin » (5 % de taux de mobilisation) ; ▪ 7 « dents creuses » (50 % de taux de mobilisation) ; ▪ 2 « gisements stratégiques » (100 % de taux de mobilisation). <p>Afin de répondre aux objectifs de développement des territoires et de lutte contre l'étalement urbain, le PLUi a programmé différentes opérations à vocation d'équipement sur les secteurs mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine et inscrit deux zones d'extension urbaine classées en 1AU (OAPn°1) et 2AU (OAP n°4) en continuité du centre-bourg de Pléhédél avec une programmation encadrée par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).</p> <p>Aujourd'hui, un permis d'aménager a été accordé, le 26 avril 2024, sur le secteur d'OAP n°1 « Rue du Docteur Mahé », classé en 1AU, portant sur la création de 18 lots libres et d'un macro-lot de 8 logements.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de secteur « Kermarquer » doit permettre la réalisation d'un minimum de 6 logements et répondre aux objectifs fixés.</p>

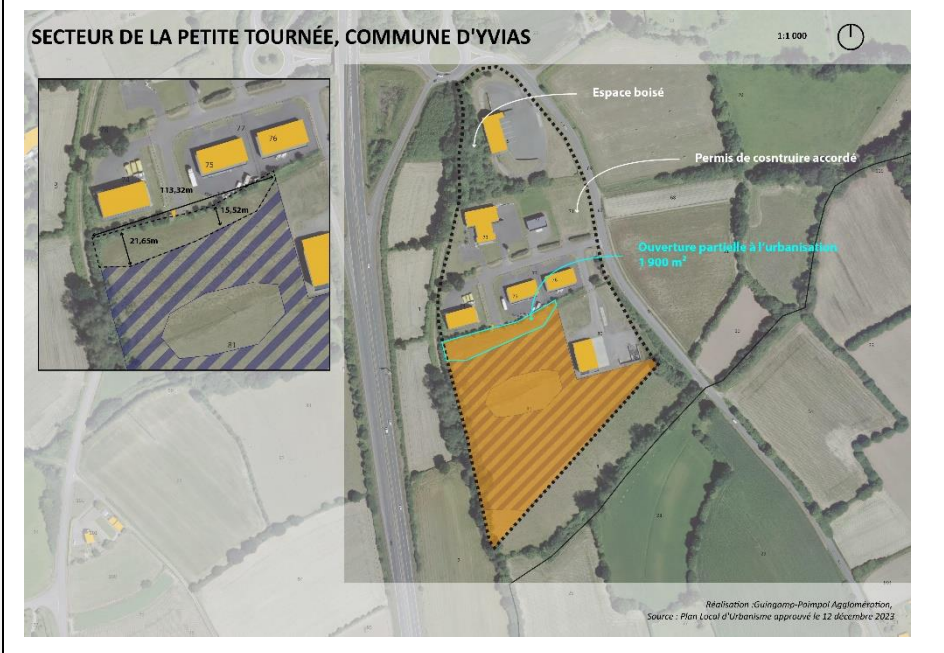
	<p>LE POTENTIEL FONCIER SUR LA COMMUNE DE PLÉHÉDEL</p> <p>OAP n°3 « Rue de Cornouaille » Vocation équipement 0,44 hectare</p> <p>OAP n°4 « Chemin de la Petite Tournée » Densité d'habitat à l'urbanisation 0,50 hectare</p> <p>OAP n°1 « Rue de la Petite Tournée - Mairie » PA 222 178 214 m² 1,05 hectare</p> <p>OAP n°5 « Rue de l'Arcoat - Pars Gouriou » Vocation équipement 0,29 hectare</p> <p>Gisement stratégique 0,92 hectare Capacité 11 logements</p> <p>Legend: ■ Fond de jardin ■ Gisement stratégique ■ Dent creuse ■ Extension projeté</p> <p>Scale: 1:2 500</p> <p>Source : Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2023</p>
<p>FAISABILITÉ OPÉRATIONNELLE</p>	<p>Le site projeté présente une légère pente vers la rue Kermarquer (<1 %) permettant l'aménagement d'un lotissement.</p> <p>Le site est dans la zone d'assainissement collectif sur de la commune de Pléhédel. La station de Pléhédel a une capacité maximale de 830 équivalent habitants et une charge entrante de 663 équivalent habitants avec un taux de conformité à 100 %.</p>

<p>PROJET</p>	<p>La zone de la Petite Tournée sur la commune d'Yvias a été identifiée au Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé le 8 juillet 2021, comme une zone d'activités économiques de proximité.</p> <p>Une possibilité d'extension de 2,17 hectares a été programmée au sud de la zone existante au Plan Local d'Urbanisme intercommunal, approuvé le 12 décembre 2023.</p> <p>Les dernières analyses en termes d'identification des zones humides, ne permettent pas de jouir de l'entièreté du potentiel.</p> <p>Le projet consiste à limiter l'ouverture à l'urbanisation sur la partie nord, représentant 1 900m², n'impactant pas les zones humides.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur répond à un besoin spécifique d'extension d'une entreprise, sur une zone artisanale existante, ne pouvant pas être satisfait de manière équivalente au sein d'un espace urbanisé existant.</p>
----------------------	--



CAPACITÉ D'URBANISATION INEXPLOITÉE

Dans son périmètre actuel, la zone de la Petite Tournée ne permet plus d'offrir de nouvelles possibilités foncière.

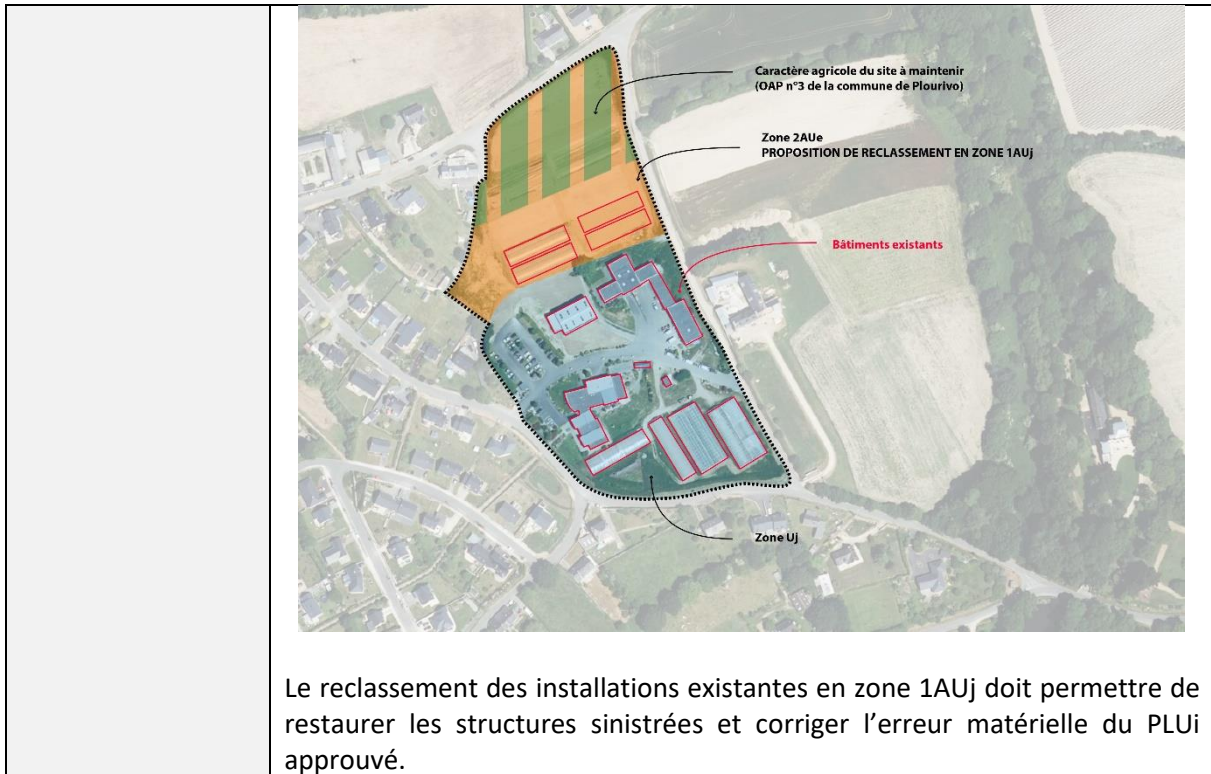


À l'échelle du secteur paimpolais, l'offre foncière disponible est décomposée en plusieurs typologies de zones d'activités économiques répondant aux attentes des entreprises selon leur échelle et rayonnement. Il est noté qu'en termes de zones de proximité, l'offre du secteur nord est limitée. Une offre insuffisante pour permettre aux entreprises existantes de faire face aux besoins d'extension de leur activité ou de nécessité mutation.

Nom de la zone	Commune	Capacité libre	Parcelle
Dans les zones de proximité <i>Répondant aux besoins des entreprises et artisans rayonnant à l'échelle communale ou supra-communale.</i>			
La Petite Tournée	Yvias	-	-
Keravel	Plouézec	2 943 m ²	AL123, AL135
Dans les zones intermédiaires <i>Répondant aux besoins des entreprises et artisans rayonnant à l'échelle intercommunale.</i>			
Savazou	Kerfot	26 254 m ²	A164, A180, A944, A948, A958, A1396, A1398
Kerpallud	Paimpol	Réservée aux activités maritimes	
Zone de conditionnement	Paimpol	Réservée aux activités agricoles	
Malabry	Paimpol	-	-
Dans les zones majeures <i>Répondant aux besoins des entreprises et artisans rayonnant à l'échelle régionale ou nationale.</i>			
Guerland	Paimpol	41 766 m ²	ZM1, ZM166, ZN212, ZN275
Dans les zones commerciales			
Plourivo		2 200 m ²	ZH63
Paimpol		12 567 m ²	AB378, AX120
FAISABILITÉ OPÉRATIONNELLE	Après vérification des zones humides présentes sur le secteur, une opportunité foncière de 1 900m ² se dégage sur le site permettant d'accueillir une ou plusieurs entreprises sans détériorer les éléments protégés. La desserte du secteur s'effectuera par les réseaux existants de la zone de la Petite Tournée.		

II – CORRECTION DES ERREURS MATÉRIELLES

PROJET	
	<p>L'ESAT est ouvert depuis 2010 et accueille 60 travailleurs en situation de handicap. Il est situé dans la ville de Plourivo et propose les services suivants : Maraîchage, Entretien d'espaces verts, Conditionnement, Colisage, Nettoyage de locaux, Gestion, Démantèlement ou recyclage d'autres déchets.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUi, le 12 décembre 2023, le document d'urbanisme n'a pas pris en compte les 4 structures existantes sur la parcelle ZH264, classée en zone 2AUe, limitant le site et les possibilités de développement à la parcelle ZH63 classée en zone Uj.</p> <p>Suite à la tempête CIARAN, en novembre 2023, certaines structures ont été endommagées nécessitant de réaliser de nouveaux travaux pour permettre le maintien de l'activité.</p>



Le reclassement des installations existantes en zone 1AUj doit permettre de restaurer les structures sinistrées et corriger l'erreur matérielle du PLUi approuvé.

<p>PROJET</p>	<p>La mairie de Squiffiec a formulé lors de l'enquête publique du PLUi, une demande de reclassement du secteur « Rue de la Vallée » en zone 1AUhd contrairement au classement prévu en zone 2AUhd.</p> <p>La Commission d'Enquête et Guingamp-Paimpol Agglomération ont répondu favorablement à cette requête au rapport d'enquête publique.</p> <p>Lors des modifications du PLUi entre l'arrêt et l'approbation du document, le changement n'a pas été réalisé. Il s'agit d'une omission.</p> <p>Il est par conséquent proposé d'inscrire cette ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la modification du PLUi.</p>
----------------------	--