

Note explicative

Modification simplifiée n°1

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Version annexée au dossier de saisine
de l'Autorité environnementale –
Examen au cas par cas*

Novembre 2025

SOMMAIRE

1. Contexte

-  Le territoire concerné et l'autorité compétente pour la modification..... P.4
-  Une modification de droit commun n°1 du PLUi « retravaillée »..... P.5
-  L'objet de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi.....P.5
-  Le déroulement de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi.....P.5
-  La mise à disposition du public.....P.6

2. Modification du règlement écrit

- Les dispositions générales..... P.7
- Les dispositions spécifiques..... P.13

3. Modification du règlement graphique

- Commune de Bégard..... P.16

4. Mise à jour des annexes

- Annexe – Livre II – Informations complémentaires
 - ✓ Taxe d'aménagement..... P.17
 - ✓ Régime du permis de démolir..... P.20
- Annexe – Livre III – Dérogations relatives à la loi Barnier
 - ✓ Bégard – Secteur de Coat Yen Bian..... P.21

5. Conclusion.....P.23

Annexes - Documents complémentaires à la note explicative

- ☐ Délibération du Conseil communautaire en date du 30 septembre 2025 – Avis de la MR Ae..... P.24
- ☐ Tableau des règles principales en zone urbaine..... P.27
- ☐ Affiche – Mise à disposition du public.....P.28
- ☐ Panneau d'exposition – Mise à disposition du public.....P.29

Documents à prendre en compte après transmission au contrôle de légalité :

- ☐ Arrêté du Président en date du 13 octobre 2025 – Prescription la procédure de modification n°1 du PLUi.
- ☐ Délibération du Conseil communautaire en date 21 octobre 2025 – Modalités de concertation pour la mise à disposition du public.

CONTEXTE

▪ Le territoire concerné et l'autorité compétente pour la modification

Guingamp-Paimpol Agglomération est localisée à l'Ouest des Côtes-d'Armor entre les pôles de Saint-Brieuc, Lannion et Carhaix-Plouguer. Le territoire s'étend sur 1 108 km² allant de la Baie de Paimpol au Massif armoricain.

Selon les données de l'INSEE, en 2021, 73 567 habitants vivent sur le territoire composé de 57 communes : Bégard, Belle-Isle-en-Terre, Bourbriac, Brélidy, Bulat-Pestivien, Calanhel, Callac, Carnoët, Coadout, Duault, Grâce, Guingamp, Gurunhuel, Kerfot, Kerien, Kermoroc'h, Kerpert, La Chapelle-Neuve, Landebaëron, Lanleff, Lanloup, Loc-Envel, Lohuec, Louargat, Maël-Pestivien, Magoar, Moustéru, Pabu, Paimpol, Péder nec, Pléhédel, Plésidy, Ploëzal, Ploubazlanec, Plouëc-du-Trieux, Plouézec, Plougonver, Plouisy, Ploumagoar, Plourac'h, Plourivo, Plusquellec, Pont-Melvez, Pontrieux, Quemper-Guézennec, Runan, Saint-Adrien, Saint-Agathon, Saint-Clet, Saint-Laurent, Saint-Nicodème, Saint-Servais, Senven-Léhart, Squiffiec, Tréglamus, Trégonneau et Yvias.

L'agglomération bénéficie d'un réseau ferroviaire important. La desserte de Guingamp par la Ligne à Grande Vitesse (LGV) en est le fleuron et est alimentée par la ligne Paimpol/Guingamp/Carhaix. Structuré par la RN12, reliant Brest à Rennes en passant par Guingamp, le réseau viaire est également renforcé par de nombreuses départementales desservant l'ensemble des communes. La RD787, la RD7 et la RD767 en sont les axes les plus fréquentés.



La Communauté d'agglomération est compétente en matière de planification. Elle est soumise aux dispositions du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Guingamp approuvé le 8 juillet 2021. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Guingamp-Paimpol Agglomération a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 12 décembre 2023. Lors de son élaboration, le PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Depuis son entrée en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Guingamp-Paimpol Agglomération n'a fait l'objet d'aucune procédure de modification et de révision ni de mise à jour des annexes. Une procédure de modification de droit commun n°1 a été prescrite par arrêté n°2025-05-024 du Président le 28 mai 2025. Cette modification portait sur les pièces suivantes :

- Le règlement écrit : Clarification de certaines dispositions et rectification d'erreurs matérielles
- Le règlement graphique : Modification de zonages notamment liées aux ouvertures à l'urbanisation, modification de sous-zonages notamment en zone urbaine, création de sous-zonages (STECAL) et modification de prescriptions (linéaires commerciaux, emplacements réservés...)
- Le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation : Modification des principes d'aménagement en zone urbaine et en zone à urbaniser à court/moyen terme.

▪ Une modification de droit commun n°1 du PLUi « retravaillée »

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a rendu un avis conforme le 1er août 2025 dans lequel elle indique que la modification de droit commun n°1 est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine. Par conséquent, elle demande de soumettre la modification de droit commun n°1 à évaluation environnementale. Par délibération DEL 2025-09-203 du Conseil Communautaire du 30 septembre 2025, la procédure de modification de droit commun n°1 a été retirée, son contenu devant être retravaillé selon les procédures adaptées aux enjeux (annexe).

▪ L'objet de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi

L'arrêté du Président n°2025-10-046 en date du 13 octobre 2025 prescrit la modification simplifiée n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi prévoit les modifications et ajustements qui peuvent être résumés ainsi :

- Modifier certaines dispositions du règlement écrit pour permettre la réalisation des projets ;
- Faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et répondre aux difficultés techniques d'application des règles ;
- Rectifier des erreurs matérielles ;
- Mettre à jour le PLUi suite aux évolutions réglementaires ;
- Apporter quelques modifications ayant une portée significative et positive sur les enjeux environnementaux.

La modification des différentes pièces du PLUi rentre dans les catégories pour lesquelles une modification est possible.

Les pièces modifiées du PLUi sont les suivantes :

- Règlement écrit
- Règlement graphique
- Annexes

Le contenu de la modification simplifiée n°1 est détaillé par type de pièce dans la suite de la note explicative (MS).

▪ Le déroulement de la procédure de modification simplifiée n°1

Le calendrier prévisionnel tel que défini ci-dessous comprend les étapes suivantes :

- Le 07/10/2025 : Réunion COPIL portant sur le contenu et le déroulement de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi.
- Le 13/10/2025 : Arrêté du Président prescrivant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi.
- Le 21/10/2025 : Délibération du Conseil communautaire fixant les modalités de la mise à disposition du public.
- Novembre 2025 : Notification du projet de modification n°1 du PLUi aux Personnes Publiques Associées (PPA).
- Du 24 novembre 2025 au 9 janvier 2026 : Phase de concertation – Mise à disposition du public.
- Le 03/02/2026 : Délibération du Conseil communautaire pour rendre compte de l'avis de l'Autorité environnementale sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi.
- Le 03/03/2026 : Délibération du Conseil communautaire pour tirer le bilan de la mise à disposition du public.

Sans objection de la part des PPA et de la MRAe, il serait possible d'envisager le scénario suivant :

- Le 03/03/2026 : Délibération du Conseil communautaire pour approuver la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi.



▪ La mise à disposition du public

Par délibération en date du 21/10/2025, le Conseil communautaire décide de mettre à disposition du public du 24 novembre 2025 au 09 janvier 2026, le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération.

Le dossier de concertation

Le dossier comprend les pièces suivantes : l'arrêté de prescription de la modification simplifiée n°1, la délibération fixant les modalités de concertation, une note explicative présentant le projet de modification simplifiée, les pièces du PLUi modifiées (règlement écrit, règlement graphique et annexes), un registre papier de concertation, le cas échéant les avis des PPA.

Ce dossier est consultable aux jours et aux horaires d'ouverture du public :

- A la mairie de Bégard située 2 rue de la Résistance à Bégard
- A la mairie de Bourbriac située 11 Place du Centre à Bourbriac
- A la mairie de Callac située Place Jean Auffret à Callac
- A la mairie de Pontrieux située Place de la Liberté à Pontrieux
- A la mairie de Paimpol située 10 rue Pierre Feutren à Paimpol
- Au siège de Guingamp-Paimpol Agglomération situé 11 rue de la Trinité à Guingamp

Transmission des contributions

Le public pourra formuler ses observations :

- ✚ En les consignait sur un registre papier disponible dans les mairies des 5 pôles de la Communauté d'agglomération et au siège de Guingamp-Paimpol Agglomération
- ✚ En les consignait sur un registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/concertation-ms1-plui-gpa/>
- ✚ En adressant un courrier au Président de Guingamp-Paimpol Agglomération, en mentionnant l'objet « *Modification simplifiée n°1 du PLUi* », à l'adresse suivante : Guingamp-Paimpol Agglomération – 11 rue de la Trinité 22200 Guingamp
- ✚ En adressant un courriel, en mentionnant l'objet « *Modification simplifiée n°1 du PLUi* », à l'adresse suivante : plui@guingamp-paimpol.bzh

Informations disponibles

Les informations relatives à la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération sont disponibles sur le site internet de la Communauté d'agglomération à l'adresse : www.guingamp-paimpol-agglo.bzh

Guingamp Paimpol Agglomération

Participer à la concertation publique autour de la modification du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération !

Du 24 novembre 2025 au 09 janvier 2026

La Communauté d'agglomération modifie son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour :

- faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme,
- permettre la réalisation des projets, rectifier des erreurs matérielles, mettre à jour son document d'urbanisme suite aux évolutions réglementaires,
- et pour apporter des changements positifs et durables sur les enjeux environnementaux.

Prenez connaissance de ce projet de modification et apportez vos contributions avec le dossier de concertation ! Il est mis à disposition sur le site internet et à l'accueil de l'Agglomération, et dans certaines mairies à travers le territoire aux aux horaires d'ouverture habituels :

Paimpol - Mairie
10 rue Pierre Feutren

Pontrieux - Mairie
Place de la Liberté

Bégard - Mairie
2 rue de la Résistance

Callac - Mairie
Place Jean Auffret

Guingamp - Siège de l'Agglomération
11 rue de la Trinité

Bourbriac - Mairie
11 place du centre

Apportez vos contributions, plusieurs possibilités :

- Registre papier disponible dans les dossiers de concertation mis à disposition
- Registre dématérialisé sur <https://www.democratie-active.fr/concertation-ms1-plui-gpa/>
- Par courrier ou courriel auprès de l'Agglomération : plui@guingamp-paimpol.bzh

Guillemet Paimpol Agglomération

PLUi

d'info : www.guingamp-paimpol-agglo.bzh

Guingamp Paimpol Agglomération

CONCERTATION DU PUBLIC

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Guingamp-Paimpol Agglomération

Du 24 novembre 2025 au 09 janvier 2026

La Communauté d'agglomération modifie son PLUi pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, permettre la réalisation des projets, rectifier des erreurs matérielles, mettre à jour son document d'urbanisme suite aux évolutions réglementaires et pour apporter des changements positifs et durables sur les enjeux environnementaux.

Les pièces du PLUi modifiées

Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes
12 octobre 2025 Arrêté du Président pour prescrire la modification simplifiée n°1 du PLUi	18 novembre 2025 Publication de la notice de concertation	18 novembre 2025 Publication de la notice de concertation
22 octobre 2025 Délibération du Conseil communautaire	22 octobre 2025 Publication de la notice de concertation	22 octobre 2025 Publication de la notice de concertation
22 octobre 2025 Publication de la notice de concertation	22 octobre 2025 Publication de la notice de concertation	22 octobre 2025 Publication de la notice de concertation

Calendrier prévisionnel

12 octobre 2025	18 novembre 2025	22 octobre 2025	22 octobre 2025
Arrêté du Président pour prescrire la modification simplifiée n°1 du PLUi	Publication de la notice de concertation	Publication de la notice de concertation	Publication de la notice de concertation
22 octobre 2025	22 octobre 2025	22 octobre 2025	22 octobre 2025
Délibération du Conseil communautaire	Publication de la notice de concertation	Publication de la notice de concertation	Publication de la notice de concertation
Publication de la notice de concertation	Publication de la notice de concertation	Publication de la notice de concertation	Publication de la notice de concertation

Apportez vos contributions !

Le public pourra formuler ses observations :

- En les consignait sur un registre papier disponible dans les mairies des 5 pôles de l'Agglomération (Bégard, Bourbriac, Callac, Paimpol et Pontrieux) et au siège de Guingamp-Paimpol Agglomération
- En les consignait sur un registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/concertation-ms1-plui-gpa/>
- En adressant un courrier au Président de Guingamp-Paimpol Agglomération, en mentionnant l'objet « *Modification simplifiée n°1 du PLUi* », à l'adresse suivante : Guingamp-Paimpol Agglomération – 11 rue de la Trinité 22200 Guingamp
- En adressant un courriel, en mentionnant l'objet « *Modification simplifiée n°1 du PLUi* », à l'adresse suivante : plui@guingamp-paimpol.bzh

Guillemet Paimpol Agglomération

PLUi

d'info : www.guingamp-paimpol-agglo.bzh

MODIFICATION DU REGLEMENT LITTERAL

La modification du règlement écrit concerne les 57 communes de la Communauté d'agglomération.

DISPOSITIONS GENERALES

MS_1

Objet : Champ d'application du règlement écrit : SPR

- Mentionner que l'application du règlement écrit s'applique sur les 57 communes de Guingamp-Paimpol Agglomération à l'exclusion des Villes de Guingamp, Paimpol et Pontrieux concernées par un Site Patrimonial Remarquable (SPR). À Guingamp, les règles d'urbanisme sont définies par l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) approuvée par la délibération n°DEL20191012 de Guingamp-Paimpol Agglomération en date du 12 novembre 2019. Par délibération n°2014/25 du Conseil municipal de la Ville de Paimpol du 3 février 2014, l'AVAP de Paimpol a été approuvée. La zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) sur la commune de Pontrieux a été approuvée par la délibération du 18 décembre 1996.
- Justification : Conformité réglementaire.

MS_2

Objet : Champ d'application du règlement écrit : SCoT

- Rappeler qu'en sus des dispositions du PLUi, les autorisations d'urbanisme doivent tenir compte des dispositions du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Guingamp approuvé le 8 juillet 2021 qui s'applique sur l'ensemble du territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération.
- Justification : Conformité réglementaire.

MS_3

Objet : Portée respective à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols : loi Littoral

- La Loi Littoral est un pilier majeur de l'application du Code de l'urbanisme. Il paraît légitime de préciser que :
D'une part, les dispositions relatives à l'aménagement et à la protection du littoral figurant aux articles L.121-1 et suivants, et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme dans leur rédaction à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sont applicables aux communes suivantes : Paimpol, Ploézal, Ploubazlanec, Plouézec, Plourivo et Quemper-Guézennec.
D'autre part qu'en application de l'article L.121-20 du Code de l'urbanisme, les communes estuariennes suivantes ne sont pas soumises aux dispositions des articles L.121-16 à L.121-19 du Code de l'urbanisme : Ploézal et Quemper-Guezennec.
- Justification : Conformité réglementaire.

MS_4

Objet : Portée respective à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols : lotissement

- En application de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduque au terme de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (...) : cela concerne uniquement le règlement et non le cahier des charges.
- Réécriture du paragraphe suivant : Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis cinq ans à partir de la date de non-opposition à la déclaration préalable (dans le cas d'un lotissement soumis à déclaration) et ce pendant cinq ans ou de la date de délivrance de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (dans le cas d'un permis d'aménager).
- Justification : Clarification des règles.

MS_5

Objet : Portée respective à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols : ICPE et RSD

- Introduire un paragraphe relatif aux dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) et le règlement sanitaire départemental (RSD), notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement, en application de l'article L.111-13 du Code rural.

- Justification :
- Rappeler l'importance des dispositions liées à cette réglementation.
- Permettre via ce complément de données d'introduire l'article 10 figurant dans les dispositions générales relatifs aux constructions à proximité des bâtiments d'élevage.
 - ➔ Avis PPA sur le précédent projet de modification du PLUi – Chambre d'agriculture : courrier en date 17 juillet 2025.

MS_6

Objet : Unité foncière ou terrain

- Mentionner la notion d'unité foncière ou de terrain car elle constitue une base de référence pour l'étude des demandes d'autorisation. Ainsi, les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'appliquent, non pas à la parcelle numérotée au cadastre, mais au « terrain du projet », appelé aussi « unité foncière », c'est-à-dire à l'ensemble des parcelles contigües appartenant au même propriétaire.
- Justification : Clarification des règles.

MS_7

Objet : Saisie cartographique des données du règlement graphique

- Mise à jour de la base de données de référence pour la saisie des informations géographiques des plans du règlement graphique sont les données ©MOS²⁰¹⁸²⁰²¹ basées sur les données ©DGFIP.
- Justification : Actualisation des données.

MS_8

Objet : Article 3 - Élément boisé protégé

- Préciser le champ d'application d'une déclaration préalable. Ainsi, tous travaux ayant pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme, à l'exception des situations d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes, la sécurité du système électrique et de communication ou la sécurité en termes de transport.

Sont concernés par la déclaration préalable :

- Les travaux ayant pour effet de détruire, de réaliser une coupe rase de la futaie ou de la haie, d'effectuer une coupe abusive de la futaie supérieure à 75% du volume, ou de porter atteinte à l'élément boisé repéré au plan de zonage, y compris sur son système racinaire.
Une atteinte est portée à un élément boisé dès lors que sa capacité à se régénérer naturellement est compromise.

Ne sont pas concernés par la déclaration préalable :

- Les travaux dans le cadre de situations d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes, la sécurité du système électrique et de communication ou la sécurité en termes de transport.
- En application du Décret n°2024-295 du 29 mars 2024, les coupes et abattages dans les espaces boisés identifiés au titre des articles L.151-19 ou 23 sont dorénavant dispensés de déclaration préalable lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion (PSG), d'un règlement type de gestion (RTG) ou d'un code de bonnes pratiques sylvicoles (CBPS) ; en application du 3° du R.421-23-2 du Code de l'urbanisme.
- Les travaux d'entretien courant et d'exploitation périodique (taille de formation, élagage, recépage, balivage, éclaircies), qui n'ont pas pour effet de détruire ou porter atteinte aux éléments identifiés, ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme.
- Justification : Conformité réglementaire (Décret n°2024-295 du 29 mars 2024) et clarification des règles.
 - ➔ Avis PPA sur le précédent projet de modification du PLUi – Centre National de la Propriété foncière Forestière : courrier en date 31 juillet 2025.

MS_9

Objet : Article 4 – Zone humide

- Reprendre intégralement la rédaction de l'article 4 relative aux zones humides de la façon suivante :
Les zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservées au même titre que les zones humides validées en Commission Locale de l'Eau (CLE) des SAGE(s). En complément, toute zone humide, telle que définie aux articles L.211-1 et R.211.108 du Code de l'environnement, qu'elle soit identifiée ou non au plan de zonage, est de fait protégée. La destruction, quelle que soit la superficie de la zone humide, est interdite sur l'ensemble du territoire. Toute occupation ou utilisation du sol (de façon temporaire ou permanente), ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, le fonctionnement et les caractéristiques d'une zone humide sont strictement interdits : construction, drainage,

remblaiement, exhaussement, et affouillement, dépôts divers, mise en eau, imperméabilisation, en adéquation avec les dispositions du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire Bretagne et des SAGE(s) (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Les dispositions des SAGE(s) précisent les interdictions, exceptions et mesures compensatoires qui s'imposent. Le territoire est couvert par les SAGE(s) : Baie de Lannion, Argoat-Trégor-Goëlo, Blavet et Aulne.

- Justification :
- Affirmer le caractère exceptionnel des dérogations à la destruction de zones humides.
- Adapter le règlement écrit du PLUi aux règles des SAGE(S) locaux.
 - ➔ Avis PPA sur le précédent projet de modification du PLUi – SAGE Argoat-Trégor Goëlo : courrier en date 17 juillet 2025.

MS_10

Objet : Article 5 – Cours d'eau

- Dans le cadre de la délivrance d'autorisation d'urbanisme, rectifier la règle concernant le recul de 35 mètres qui s'appliquent aux bâtiments d'élevage et non de façon générale aux bâtiments d'exploitation agricole.
- Justification : Clarification des règles.

MS_11

Objet : Article 7 – Changement de destination

- Rappeler les critères d'éligibilité au changement de destination d'un bâtiment classé en zone agricole et en zone naturelle ; à savoir :
 - L'emprise au sol du bâti doit être au moins de 40 m² ;
 - Le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou de patrimoine culturel rural ;
 - Le bâtiment ne doit pas être en état de ruines (minima 3 murs porteurs) ;
 - Le bâtiment doit être situé à plus de 200 mètres d'un bâtiment d'élevage en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 2 ans.
- Justification : Conformité avec les orientations du SCoT du Pays de Guingamp.

MS_12

Objet : Article 10 - Proximité des bâtiments agricoles

- Reprendre intégralement la rédaction de l'article 10 des dispositions générales du règlement écrit du PLUi de la façon suivante : L'article L.111-13 du Code rural dispose que « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces deniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'extensions de constructions existantes ». Cet article prévoit un principe de réciprocité, lorsqu'une distance réglementaire est déjà imposée aux bâtiments agricoles par une autre réglementation. Ce principe s'applique uniquement aux nouvelles constructions ou changements de destination à usage non agricole, et non aux bâtiments agricoles eux-mêmes. S'agissant précisément des distances à respecter par les bâtiments agricoles vis-à-vis des constructions occupées par des tiers, celles-ci sont régies par d'autres textes, notamment la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), le règlement sanitaire départemental (RSD) et des arrêtés ministériels spécifiques en fonction de l'activité exercée (type d'élevage, volume, nature des installations...).
- Justification : En l'état, la rédaction est erronée.
 - ➔ Avis PPA sur le précédent projet de modification du PLUi – Chambre d'agriculture : courrier en date 17 juillet 2025.

MS_13

Objet : Article 12 – Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Rappeler que la densité renseignée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques est une densité minimale.
- Justification : Faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

MS_14

Objet : Article 14 – Linéaires commerciaux

- Apporter la correction suivante : le changement de destination d'un commerce ou d'une activité de service est interdit aux niveaux précisés par l'indice (L1 RdC = changement de destination interdit au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, L2 RdC + 1 = changement de destination interdit au rez-de-chaussée et étages 1 et au-delà).
- Justification : Mettre en cohérence la rédaction du règlement écrit avec la légende figurant dans le règlement graphique du PLUi.

MS_15

Objet : Article 15 – Bande de cent mètres

- Préciser que les communes estuariennes ne sont pas soumises à ces dispositions.
- Justification : Conformité réglementaire.

MS_16

Objet : Article 16 – Espaces proches du rivage

- Revoir la rédaction actuelle et la compléter de la façon suivante : L'article L.121-13 du Code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs, toute extension limitée de l'urbanisation doit être justifiée et motivée selon la configuration des lieux ou l'accueil d'activités économiques exigeants la proximité immédiate de l'eau. Tout projet de construction situé en zone urbaine et à urbaniser au sein des espaces proches du rivage ne doit pas étendre le périmètre bâti existant, ni en modifier les caractéristiques de manière significative, ni entraîner une extension de l'urbanisation. Les zones agricoles et naturelles localisées au sein des espaces proches du rivage admettent uniquement les extensions limitées des bâtiments dont la vocation est admise au sein de la zone. De plus en zone agricole et naturelle, en application de l'article L.121-11 du Code de l'urbanisme, la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles est autorisée, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. Les communes estuariennes ne sont pas soumises à ces dispositions.
- Justification : Conformité réglementaire et clarification des règles.

MS_17

Objet : Article 17 – Affouillements et exhaussements

- Préciser que les dispositions découlant de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme ne s'appliquent pas aux espaces concernés par la présence de zones humides identifiées au règlement graphique du PLUi.
- Justification : Conformité réglementaire et clarification des règles.

MS_18

Objet : Article 18 – Mixité sociale

- Supprimer le terme « locatifs » et corriger la référence de l'article du Code de la construction et de l'habitation comme suit : (...) en cas de réalisation d'une opération d'aménagement comportant plus de 10 logements, 20% de logements locatifs sociaux, au titre de l'article L.3032-5 du Code de la construction et de l'habitation, est exigé. Ne pas mentionner « locatifs » permet 'une part de n'exclure aucune forme d'accession sociale et d'autre part de devoir justifier de la nature juridique du logement dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.
- Justification : Faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

MS_19

Objet : Article 19 – Implantation des constructions

- Concernant la règle spécifique relative à l'implantation des attiques, il convient de retirer le terme « voisin » sans la phrase suivante : (...), le retrait d'un mètre de la façade n'est pas imposé, dès lors que l'attique s'adosse à un pignon voisin selon un principe d'accroche.
- S'agissant de la règle spécifique relative aux voies et aux emprises publiques, celle-ci s'applique également dans le cas de la construction d'annexes : (...), les changements de destination, les réfections, l'extension des constructions existantes ou la construction d'annexes peuvent être autorisées, si et seulement si, le recul existant n'est pas réduit.
- Justification : Faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

MS_20

Objet : Article 20 – Hauteur

- Indiquer le mode de calcul de la hauteur en mettant l'accent sur le terrain naturel avant travaux, comme base de référence. Ainsi, la hauteur maximale des constructions est exprimée, par rapport à la ou les façade(s) dominante(s), en nombre de niveaux ou en mètres, mesurée sur le terrain naturel avant travaux.
- Laisser la possibilité au porteur de projet d'exprimer la hauteur maximale des constructions est exprimée, par rapport à la ou les façade(s) dominante(s), en mètres.

- Justification : Faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

MS_21

Objet : Article 22 – Toiture

- Rajouter le paragraphe suivant : Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire quand ils sont visibles doivent être intégrés au plan de la toiture ou en surépaisseur. Ils doivent être de teinte uniforme et patinée sur l'ensemble de leur surface. Ils devront faire l'objet d'un traitement harmonieux.
- Justification : Promouvoir les énergies renouvelables (et en parallèle porter une attention particulière à l'insertion du projet dans le paysage).

MS_22

Objet : Article 23 – Clôture

- Hors espaces naturels remarquables, les dispositions figurant dans l'article 23 ne sont pas applicables. Ce point sera exposé dans la suite du rapport.
- Les modifications apportées sont les suivantes :
 - Il n'est pas obligatoire que les portillons et portails soient être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur qu'en choix de matériaux.
 - Ne sont plus interdits les enrochements.
 - Les plaques préfabriquées de béton lisse sont reformulées de la façon suivante : « plaques en béton préfabriquées ».
- Justification : Faciliter l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme et adapter les règles relatives aux clôtures aux évolutions sociétales.

MS_23

Objet : Article 24 – Energie et ressource

- Revoir l'intégralité de la rédaction de l'article 24 comme suit : l'article L.171-4-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoit une proportion minimale de toiture à couvrir par dispositif de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, solaire thermique...) ou végétalisation, ou autre dispositif équivalent : 30 % jusqu'au 30 juin 2026, 40 % entre le 1^{er} juillet 2026 et la fin juin 2027, 50 % à partir du 1^{er} juillet 2027.
Cette obligation s'applique aux bâtiments qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :
 - Les bâtiments d'une emprise au sol égale ou supérieure à 500 m².
 - Les bâtiments non résidentiels (commerciaux, industriels administratifs, bureaux, écoles, équipements sportifs, hôpitaux, parkings couverts...).
 - Les bâtiments neufs, les rénovations lourdes et les extensions des bâtiments existants.
 À titre dérogatoire, les dispositions précédentes peuvent être écartées sur avis motivé de l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme, lorsque leur mise en place sont de nature à aggraver un risque ou lorsque leur installation présente une difficulté technique ou financière insurmontable
Pour les ICPE, le Décret 2023-1208 du 18 décembre 2025 définit les cas où tout ou partie de l'obligation peut être écartée ou soumise à des conditions de mise en œuvre spécifiques pour les installations soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application du livre V du Code de l'environnement dès lors que les obligations sont incompatibles avec les caractéristiques de l'installation.
- Justification : Conformité réglementaire.

MS_24

Objet : Article 25 – Surface non-imperméabilisée

- Détailler les types de surface en fonction du coefficient de valeur écologique à appliquer.

Types de surface	Coefficient de valeur écologique
Pleine terre / espace vert naturel (prairies, jardins, haies, arbres, zones de pleine terre favorables à la vie du sol)	1.0
Toiture végétalisée / dalle végétale avec terre épaisse (ex : 40-80 cm selon le cas)	0.8
Surfaces semi-ouvertes végétalisées (dalles ajourées, treillis sur pelouse, clôtures végétales, murs végétalisés, soutènements verts)	0.5
Surfaces semi-perméables, non végétalisées (gravier, sable, dallages joints, pavés drainants, etc., sans végétation)	0.3
Surfaces imperméables (béton, bitume, dallage ou enrobé sans végétation, murs ou planchers totalement étanches)	0

- Justification : Clarification des règles et faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

MS_25

Objet : Article 26 – Véhicules motorisés & Article 27 – Vélo

- Compléter la rédaction actuelle de façon à prendre en compte les dispositifs végétalisés. Ainsi, (...), les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés dans l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation, ou ouverts au public doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs **végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés** ou des ombrières dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.
- Substituer l'article L.151.30 par l'article R.151-44 du Code de l'urbanisme de la façon suivante :
~~En application de l'article L.151.30 du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement doit être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.~~
L'article R.151-44 du Code de l'urbanisme énonce un principe général d'adaptation des obligations de stationnement aux besoins du projet et à proximité des capacités de stationnement dans le respect des objectifs de diminution des déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols.
- Faire un lien entre l'application de l'article L.111-19 du Code de l'urbanisme et celle de l'article L.752-1 du Code du commerce. Ainsi, en vertu de l'article L.111-19 du Code de l'urbanisme, l'aire de stationnement ne doit pas excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce **soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue par l'article L.752-1 du Code du commerce.**
- Expliquer la règle s'appliquant au nombre de place de vélos à réaliser dans le cas d'un projet d'équipement d'intérêt collectif et services publics. Ainsi le paragraphe suivant est remanié de cette manière : Dès lors que le bâtiment a pour vocation d'accueillir plus de sept salariés simultanément, un espace **de stationnement pour les deux-roues non motorisés** d'une superficie **minimum correspondant équivalente** à 15% de l'effectif maximum d'agents ou usagers du service, accueilli simultanément, doit être réalisé.
Exemple : Bâtiment de bureaux – effectif maximum simultanément de 48 salariés.
Calcul : 15% de 48 = 7.2. On arrondit à l'entier supérieur, soit 8 emplacements vélos doivent être prévus.
- Justification : Conformité réglementaire et faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

MS_26

Objet : Article 28 – Voies et accès

- Substituer l'article L.318-3 du Code de l'urbanisme par l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, en procédant ainsi :
~~Conformément à l'article L.318-3 du Code de l'urbanisme, l'ouverture au public d'une voie est réputée effective lorsque les rues et les chemins concernés sont mis à disposition des véhicules et des piétons autorisés à circuler. D'ordinaire il s'agit des voies publiques, des voies de lotissements ou chemins ruraux. Les chemins d'exploitations sont exclus de la présente définition.~~
Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, une voie est réputée ouverte à la circulation publique lorsqu'elle est accessible aux véhicules et aux piétons autorisés à y circuler. Elle comprend notamment les voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation publique, les chemins ruraux, les voies de lotissement, ainsi que les voies privées desservant des terrains bâtis ou constructibles. Les chemins d'exploitation sont exclus de la présente définition.
- Justification : Conformité réglementaire.

MODIFICATION DU REGLEMENT LITTERAL

La modification du règlement écrit concerne les 57 communes de la Communauté d'agglomération.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Se référer au tableau des règles principales en zone urbaine figurant en annexe.

MS 27

Objet : Destinations et sous-destinations

- En zone U, la phrase suivante est supprimée : ~~À ce titre, en cas de conditions contradictoires, seules les conditions prévues dans les dispositions générales s'appliquent.~~
En zones A et N, les deux phrases suivantes sont supprimées :
~~Les conditions présentées ci-après sont cumulatives avec les conditions prévues à l'article 13 des dispositions générales portant sur la protection des périmètres de centralité. À ce titre, en cas de conditions contradictoires, seules les conditions prévues dans les dispositions générales s'appliquent.~~
~~Les extensions et annexes des bâtiments existants, hors exploitations agricoles et forestières, ne peuvent être autorisées à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage.~~
- Justification :
 - Eviter une éventuelle confusion entre l'application des dispositions générales et l'application des dispositions spécifiques du règlement écrit du PLUi.
 - Mise en cohérence avec l'article 10 des dispositions générales.

MS 28

Objet : Clôture sur une voie ou emprise ouverte au public

- En zones Uha, Uhb, Uhc, Uhd, Uhf, Uhe, Uj, Ut, Uyp, Uyi, Uyk ainsi qu'en zones A, Ac, Al, An, As, At, Atl, Av, Ay, Ayl, N, Nc, Na, Ns, Nt, Ntl, Ny et Nyl ; il est désormais possible d'édifier un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie en partie haute jusqu'à **1.20 mètres** (au lieu de **0.50 mètres**, **0.60 mètres** ou **0.70 mètres**) dans l'optique de proposer des clôtures aux proportions harmonieuses (règle 1/3 – 2/3).
- Justification : Cette modification vise à améliorer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des aménagements.

MS 29

Objet : Volumétrie et implantation des constructions

- **En zones Uha et Uhb**, corriger le « deux » tiers par un tiers dans le cas suivant : « Par dérogation, des décrochés peuvent être autorisés, si et seulement si, la rupture du front bâti est inférieure à **un tiers** de la limite et qu'une continuité visuelle soit assurée par la mise en place d'un dispositif s'intégrant dans le tissu urbain.
- **En zones Uha et Uhb**, dorénavant les constructions doivent s'implanter **à l'alignement ou** en recul minimum de 3 mètres. ~~Par dérogation, seules les constructions inférieures à 3,50 mètres de hauteur peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative dans les bandes d'implantation de second plan. Dans ce cas, les constructions doivent se limiter sur deux tiers de la limite séparative.~~
- **En zone Uhc**, à titre dérogatoire, les constructions situées à plus de **20 mètres** ~~30 mètres~~ de la voie ou de l'emprise ouverte au public peuvent s'implanter librement. De plus, seules les constructions inférieures à 3,50 mètres de hauteur **en tout point** peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative ~~dans les bandes d'implantation de second plan.~~
- **En zone Uhd**, à titre dérogatoire, les constructions situées à plus de **15 mètres** ~~20 mètres~~ de la voie ou de l'emprise ouverte au public peuvent s'implanter librement. Par ailleurs, les constructions doivent s'implanter en recul minimum de **3 mètres** ~~5 mètres~~. Par dérogation, seules les constructions inférieures à un niveau peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative ~~dans les bandes d'implantation de second plan.~~ Le paragraphe suivant est inséré : **Les projets d'ensemble peuvent prévoir des constructions situées jusqu'en limite(s) séparative(s), si et seulement si, l'implantation des futures constructions participe à un rythme de façade cohérent depuis la voie ou l'emprise ouverte au public.**
- **En zone Uhf**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou un recul ne pouvant être supérieur à **15 mètres** ~~10 mètres~~. Par dérogation, seules les constructions inférieures à un niveau de hauteur peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative ~~dans les bandes d'implantation de second plan.~~

- En zone Uhe, il est précisé que par dérogation, seules les constructions inférieures à 3,50 mètres de hauteur **en tout point** peuvent s'implanter librement en recul des limites séparatives.
- Justification : Faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et permettre la concrétisation de projets non réalisables actuellement au vu du règlement écrit PLUi (notamment dans le cas de petites parcelles étroites).

MS_30

Objet : Extensions et annexes en zones A et N

- Préciser que la limite des 50 m² pour l'extension d'une habitation autorisée et celle des 40 m² pour l'annexe d'une habitation fait bien référence à **l'emprise au sol**.
- Justification : Eviter la confusion entre l'emprise au sol et la surface de plancher. Faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

MS_31

Objet : Equipements d'intérêt collectif et services publics en zones A et N

- Autoriser dorénavant **les nouvelles implantations et extensions des équipements d'intérêt collectif qui relèvent du service public**.
- Justification : Prise en compte des observations émises par les partenaires institutionnels dans le cadre du projet de modification de droit commun n°1 du PLUi hors communes littorales.
 - ➔ Avis PPA – Préfecture des Côtes-d'Armor : courrier en date du 2 septembre 2025 : « les stations d'épuration hors communes littorales sont à traiter par la voie du règlement et non pas des STECAL. Les équipements d'intérêt collectif, dont font partie les stations d'épuration, peuvent en effet être autorisés en zone A et N ».

MS_32

Objet : Equipements d'intérêt collectif et services publics en zones Ae et Ne

En lien avec la modification ci-dessus citée :

- Dans les communes littorales, s'agissant des équipements d'intérêt collectif et services publics, **sont autorisés les constructions sous réserve d'obtenir au préalable un arrêté ministériel de dérogation à la loi Littoral**.
- Justification : Prise en compte des observations émises par les partenaires institutionnels dans le cadre du projet de modification de droit commun n°1 du PLUi :
 - ➔ Avis PPA – Préfecture des Côtes-d'Armor : courrier en date du 2 septembre 2025 : « la station d'épuration de Paimpol, située en discontinuité des agglomérations et villages au sens de la loi Littoral, son extension, le cas échéant, nécessitera d'obtenir une dérogation ministérielle préalablement à la création d'un STECAL. Pour ce qui est de la station de Plouézec, elle aussi en discontinuité, la création d'un STECAL est possible uniquement pour y autoriser les extensions bâtementaires ».

MS_33

Objet : Dispositions relatives à la zone Agv

- Interdire dans les aires d'accueil pour les gens du voyage (Agv), **les exploitations agricoles et forestières**. A contrario, autoriser la construction de **blocs communs et l'installation de fosses toutes eaux en sous destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées**.
- Instaurer un **taux de non imperméabilisation de 20 % de l'unité foncière**.
- Justification :
 - D'une part, permettre la création de nouvelles aires d'accueil pour les gens du voyage hors enveloppe urbaine afin de répondre aux objectifs du schéma départemental des Côtes-d'Armor.
 - D'autre part, réaliser des aménagements durables respectueux de l'environnement.

MS_34

Objet : Dispositions relatives au zones As et Ns

- Interdire **les constructions** du fait que les zonages As et Ns se définissent comme étant des espaces agricoles et naturels à vocation d'équipement non bâti.
- Justification : Mettre en cohérence le zonage avec les dispositions figurant dans le règlement écrit du PLUi.

MS_35

Objet : Dispositions relatives aux zones At, Atl, Nt et Ntl

- Revoir le régime des autorisations et interdictions (**hébergements touristiques, exploitations forestières...**).
- Instaurer un **taux de non imperméabilisation de 70 % de l'unité foncière**.

- Justification :
- D'une part, mettre en cohérence le zonage avec les dispositions figurant dans le règlement écrit du PLUi.
- D'autre part, réaliser des aménagements durables respectueux de l'environnement.

MS_36

Objet : Dispositions relatives aux zones Ay, Ayl, Ny et Nyl

- Revoir le régime des autorisations et interdictions (**exploitations agricoles, exploitations forestières...**).
- Justification : Mettre en cohérence les zonages du PLUi avec les dispositions figurant dans le règlement écrit.

MS_37

Objet : Dispositions relatives à la zone Nf

- Revoir le régime des autorisations et interdictions (**exploitations forestières, logements...**).
- Rappeler que : **Conformément à l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme, la sous-destination « exploitation forestière » dans le zonage Nf permet les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (ex : plateforme de stockage de bois, hangar pour le matériel forestier...) selon l'article R.151-25 du Code de l'urbanisme ;**
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, selon l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.**
- Justification : Prise en compte des observations émises par les partenaires institutionnels dans le cadre du projet de modification de droit commun n°1 du PLUi :
 ➔ Avis PPA – Centre National de la Propriété Forestière (CNPf) : courrier en date du 31 juillet 2025.

MS_38

Objet : Clôture en espace naturel remarquable (Nr, ...)

- Modifier la nature des aménagements possibles en espace naturel remarquable de façon à permettre :
 - **Les ganivelles ou clôtures girondines constituées de lattes de bois verticales reliées par un fil galvanisé, d'une hauteur entre 1 et 1.5 mètre ;**
 - **Les clôtures en cordes ou câbles tendus entre piquets bois (grillage à mouton...) ;**
 - **Les clôtures semi-naturelles constituées de branches liées ou tressées entre piquets, avec poteaux.**

Et à interdire :

La hauteur des clôtures, hors haies végétalisées, est limitée à 1,80 mètres. En cas de mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, ...), la hauteur du mur ne peut dépasser 0,60 mètres.

Les clôtures, hors portail et leurs supports, peuvent être composées :

- **D'un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques ;**
- **De haies végétales doublées éventuellement d'un grillage ;**
- **De murs utilisant des matériaux locaux (pierre, terre, ferronnerie, bois, ...).**

- Justification : Dans un espace naturel remarquable, le choix du type de clôture est crucial pour préserver les écosystèmes fragiles (faune, flore, sol) et limiter l'impact paysager. Conformité avec la réglementation.

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

MS 39

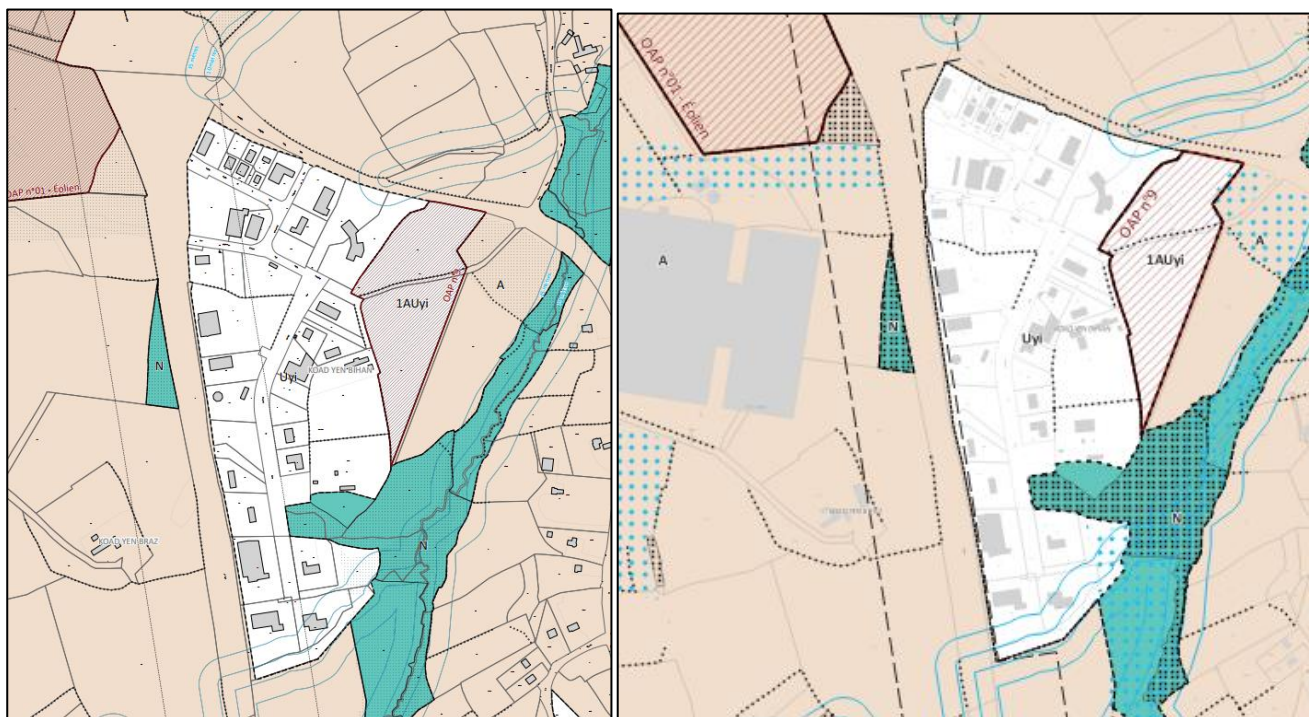
Objet : Prescription – Marge de recul – Commune de Bégard

- Intégrer le projet urbain de la Zone d'activités de Coat Yen Bian à Bégard dans les annexes du PLUi tel qu'il figurait dans le PLU de Bégard approuvé le 14 juin 2012 permettant de déroger à la Loi Barnier (article L.111-6 du Code de l'urbanisme). Cela se traduit par un réajustement de la marge de recul d'inconstructibilité de 25 mètres par rapport à la RD 767 sur le règlement graphique de la commune de Bégard.

PLUi en vigueur

Proposition de modification

Légende : Marge de recul de 25 mètres



- Justification** : Cette évolution relève de l'erreur matérielle. L'étude de dérogation à la loi Barnier figurant au PLU communal a été réalisée dans le cadre de la révision du POS en vue d'assurer la compatibilité du document d'urbanisme avec les critères de qualité de la loi « entrées de ville » et de la circulaire du 13 mai 1996. L'objectif étant de réduire la marge de recul d'inconstructibilité de 100 mètres à 25 mètres le long de la RD 767, afin de permettre une urbanisation maîtrisée et cohérente avec les tissus bâtis existants, tout en préservant la qualité paysagère et les fonctionnalités environnementales du secteur. Lors de l'élaboration du PLUi, cette pièce n'a pas été intégrée.
- ➔ Avis PPA sur le précédent projet de modification du PLUi – Commune de Bégard : délibération du 17/07/2025.

MODIFICATION DES ANNEXES

MS 40

Objet : Actualisation des taux communal et départemental de la taxe d'aménagement

Document afférent : LIVRE II – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES – VOLUME 1 – 3. TAXE D'AMENAGEMENT.

- Depuis l'approbation du PLUi en décembre 2023, il convient de prendre en compte les délibérations des communes pour lesquelles le taux de la taxe d'aménagement a évolué (**Pabu** et **Yvias**).
Par ailleurs, il n'est plus nécessaire d'indiquer que : « **De plein droit, la taxe d'aménagement sera applicable sur l'ensemble du territoire de l'agglomération au 1er janvier 2025 avec un taux minimal de 1%.** »
En outre, il convient de modifier le taux départemental liée à la taxe d'aménagement puisque celui-ci a augmenté en 2024 de 0.5 %, passant de 2 % à **2,5 %**.

COMMUNE	TAUX INTERCOMMUNAL	TAUX COMMUNAL	TAUX DÉPARTEMENTAL
BEGARD	-	1%	2,5 % 2%
BELLE-ISLE-EN-TERRE	-	1%	2,5 % 2%
BOURBRIAC	-	1% (*)	2,5 % 2%
BRELIDY	-	1,5%	2,5 % 2%
BULAT-PESTIVIEN	-	1% (*)	2,5 % 2%
CALANHEL	-	1% (*)	2,5 % 2%
CALLAC	-	1% (*)	2,5 % 2%
CARNOET	-	1% (*)	2,5 % 2%
COADOUT	-	2%	2,5 % 2%
DUAULT	-	1%	2,5 % 2%
GRACES	-	1%	2,5 % 2%
GUINGAMP	-	5%	2,5 % 2%
GURUNHUEL	-	1% (*)	2,5 % 2%
KERFOT	-	1% (*)	2,5 % 2%
KERIEN	-	1% (*)	2,5 % 2%
KERMOROCH	-	1% (*)	2,5 % 2%
KERPERT	-	1% (*)	2,5 % 2%
LA CHAPELLE NEUVE	-	1% (*)	2,5 % 2%
LANDEBAERON	-	1% (*)	2,5 % 2%
LANLEFF	-	1%	2,5 % 2%
LANLOUP	-	1%	2,5 % 2%
LOC-ENVEL	-	1% (*)	2,5 % 2%
LOHUEC	-	1% (*)	2,5 % 2%
LOUARGAT	-	1,5%	2,5 % 2%
MAEL-PESTIVIEN	-	1% (*)	2,5 % 2%
MAGOAR	-	1% (*)	2,5 % 2%
MOUSTERU	-	1,5%	2,5 % 2%
PABU	-	0% 1%(*)	2,5 % 2%
PAIMPOL	-	2,5%	2,5 % 2%
PEDERNEC	-	1%	2,5 % 2%
PLEHEDEL	-	1%	2,5 % 2%
PLESIDY	-	2%	2,5 % 2%
PLOEZAL	-	1%	2,5 % 2%
PLOUBAZLANEC	-	2%	2,5 % 2%

COMMUNE	TAUX INTERCOMMUNAL	TAUX COMMUNAL	TAUX DÉPARTEMENTAL
PLOUEC-DU-TRIEUX	-	1,5%	2,5 % 2%
PLOUEZEC	-	2%	2,5 % 2%
PLOUGONVER	-	1,65%	2,5 % 2%
PLOUISY	-	1%	2,5 % 2%
PLOUMAGOAR	-	1%	2,5 % 2%
PLOURAC'H	-	1% (*)	2,5 % 2%
PLOURIVO	-	1%	2,5 % 2%
PLUSQUELLEC	-	1,52%	2,5 % 2%
PONT-MELVEZ	-	1% (*)	2,5 % 2%
PONTRIEUX	-	2%	2,5 % 2%
QUEMPEL-GUEZENNEC	-	2%	2,5 % 2%
RUNAN	-	1%	2,5 % 2%
SAINT-ADRIEN	-	1%	2,5 % 2%
SAINT-AGATHON	-	1%	2,5 % 2%
SAINT-CLET	-	1,5%	2,5 % 2%
SAINT-LAURENT	-	1,5%	2,5 % 2%
SAINT-NICODEME	-	1% (*)	2,5 % 2%
SAINT-SERVAIS	-	1,2%	2,5 % 2%
SENVEN-LE HART	-	1% (*)	2,5 % 2%
SQUIFFIEC	-	2%	2,5 % 2%
TREGLAMUS	-	1%	2,5 % 2%
TREGONNEAU	-	2%	2,5 % 2%
YVIAS	-	2,5 % 2%	2,5 % 2%

Tableau 8 - Liste des taux des communes

- Les délibérations insérées et classées par ordre alphabétique dans l'actuelle annexe du PLUi sont retirées et remplacées par un tableau synthétique listant pour chaque délibération : la date du Conseil municipal et le cas échéant le numéro de la délibération.

COMMUNE	NUMERO DELIBERATION	DATE CONSEIL MUNICIPAL
BEGARD	N°2024/52	12/04/2024
BELLE-ISLE-EN-TERRE	N°2017-11-060	23/11/2017
BOURBRIAC	-	
BRELIDY		14/11/2011
BULAT-PESTIVIEN	-	
CALANHEL	N°1309202404-DE	13/11/2024
CALLAC	-	
CARNOET	-	
COADOUT	N°35/2011	27/10/2011
DUAULT		17/11/2011
GRACES	N°20231215-D1052023-DE	15/12/2023
GUINGAMP		15/11/2011
GURUNHUEL	-	
KERFOT	-	
KERIEN	-	

COMMUNE	NUMERO DELIBERATION	DATE CONSEIL MUNICIPAL
KERMOROCH	N°20250206- D25_06_02_0010-DE	06/02/2025
KERPERT	-	
LA CHAPELLE NEUVE	-	
LANDEBAERON	-	
LANLEFF	-	
LANLOUP		15/10/2018
LOC-ENVEL	-	
LOHUEC	-	
LOUARGAT	N°20211125-70_11_21-DE	25/11/2021
MAEL-PESTIVIEN	-	
MAGOAR	-	
MOUSTERU		30/10/2020
PABU		22/10/2018
PAIMPOL	N°20201109-2020_118_DE	09/11/2020
PEDERNEC		27/11/2014
PLEHEDEL		28/11/2011
PLESIDY		09/03/2023
PLOEZAL		29/11/2011
PLOUBAZLANEC		19/11/2014
PLOUEC-DU-TRIEUX		28/11/2014
PLOUEZEC		15/11/2021
PLOUGONVER		23/10/2014
PLOUISY	N°2014/097	21/11/2014
PLOUMAGOAR		24/11/2014
PLOURAC'H	-	
PLOURIVO	N°20240603-DLB2024_062-DE	03/06/2024
PLUSQUELLEC	-	
PONT-MELVEZ	-	
PONTRIEUX		24/11/2014
QUEMPER- GUEZENNEC		09/09/2014
RUNAN		25/10/2011
SAINT-ADRIEN		29/09/2022
SAINT-AGATHON		05/11/2014
SAINT-CLET		26/11/2014
SAINT-LAURENT		15/10/2018
SAINT-NICODEME	-	
SAINT-SERVAIS	N°2011-11-01	24/11/2011
SENVEN-LE HART	-	
SQUIFFIEC		03/11/2014
TREGLAMUS	-	
TREGONNEAU		09/04/2021
YVIAS	N°20241011-20240605-DE	07/10/2024

Tableau 9 - Liste des délibérations – Taux d'aménagement

- Justification :
- Mettre en cohérence le PLUi avec la fiscalité notamment lors de la délivrance des certificats d'urbanisme d'information (CUa).
- Réduire le nombre de pages figurant dans l'annexe (pages 106 à 118).

MS_41

Objet : Actualisation de la liste des communes soumises au régime de déclaration préalable du permis de démolir pour les travaux de démolition

Document afférent : LIVRE II – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES – VOLUME 1 – 4. AUTORISATION D'URBANISME

- Remplacer le régime de la déclaration préalable par le régime du permis de démolir.
- Depuis l'approbation du PLUi en décembre 2023, il convient de prendre en compte les délibérations des communes instituant le régime du permis de démolir (Bréliby, Calanhuel, Lanleff et Yvias).
- Les délibérations insérées et classées par ordre alphabétique dans l'actuelle annexe du PLUi sont retirées et remplacées par un tableau synthétique listant pour chaque délibération : la date du Conseil municipal et le cas échéant le numéro de la délibération.

COMMUNE	NUMERO DELIBERATION	DATE CONSEIL MUNICIPAL
BEGARD	N°2024/51	12/04/2024
BELLE-ISLE-EN-TERRE	N°2016-12-064	01/12/2016
BOURBRIAC	-	
BRELIDY	N°20240912-0506092024-DE	06/09/2024
BULAT-PESTIVIEN	-	
CALANHEL	N°1309202404-DE	13/09/2024
CALLAC	-	
CARNOET	-	
COADOUT	N°29/2011	21/06/2011
DUAULT	-	
GRACES		11/07/2011
GUINGAMP		24/02/2014
GURUNHUEL	N°05-05-2011	19/07/2011
KERFOT		05/07/2016
KERIEN	-	
KERMOROCH	-	
KERPERT	-	
LA CHAPELLE NEUVE	-	
LANDEBAERON	-	
LANLEFF	N°20240229-2023_03-DE	22/02/2024
LANLOUP	-	
LOC-ENVEL	-	
LOHUEC	-	
LOUARGAT		16/07/2013
MAEL-PESTIVIEN	-	
MAGOAR	-	
MOUSTERU		12/07/2011
PABU		18/07/2011
PAIMPOL	N°2013/093	27/05/2013
PEDERNEC		23/09/2011
PLEHEDEL	-	

COMMUNE	NUMERO DELIBERATION	DATE CONSEIL MUNICIPAL
PLESIDY	-	
PLOEZAL	-	
PLOUBAZLANEC	-	
PLOUEC-DU-TRIEUX	-	
PLOUEZEC	-	
PLOUGONVER	-	
PLOUISY	-	
PLOUMAGOAR	-	
PLOURAC'H	-	
PLOURIVO	N°20240404- DELIB2024_048-DE	04/04/2024
PLUSQUELLEC	-	
PONT-MELVEZ	-	
PONTRIEUX	-	
QUEMPEL-GUEZENNEC	-	
RUNAN		16/04/2015
SAINT-ADRIEN	-	
SAINT-AGATHON	-	
SAINT-CLET	-	
SAINT-LAURENT	-	
SAINT-NICODEME	-	
SAINT-SERVAIS	-	
SENVEN-LE HART	-	
SQUIFFIEC	-	
TREGLAMUS	-	
TREGONNEAU	-	
YVIAS	N°20200708-DE	10/09/2020

Tableau 10 - Liste des délibérations – Permis de démolir

- Justification :
- Actualiser la liste des communes concernées par le régime du permis de démolir dont les enjeux en matière de préservation du patrimoine peuvent être significatifs hors périmètre de protection du patrimoine (ABF).
- Réduire le nombre de pages figurant dans l'annexe (pages 106 à 118).

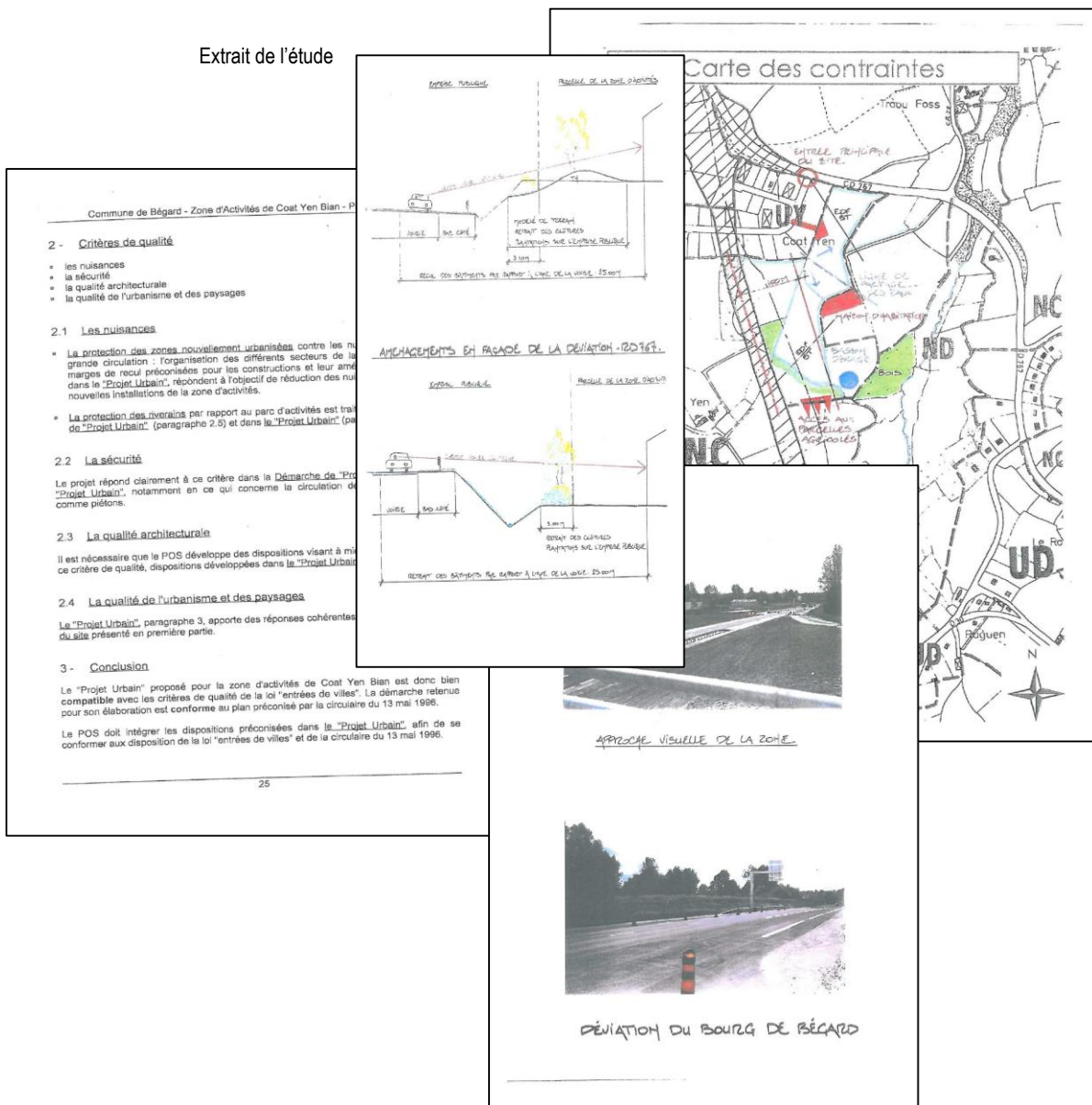
MS_42

Objet : Intégration de l'étude urbaine sur le secteur de Coat Yen Bian en vue de déroger à la Loi Barnier

Document afférent : LIVRE III – DEROGATION LOI BARNIER

- Intégrer le projet urbain de la Zone d'activités de Coat Yen Bian à Bégard dans les annexes du PLUi tel qu'il figurait dans le PLU de Bégard approuvé le 14 juin 2012 permettant de déroger à la Loi Barnier (article L.111-6 du Code de l'urbanisme).
L'étude de dérogation à la loi Barnier figurant au PLU de la commune de Bégard comporte une analyse du projet urbain appréciée selon des critères de qualité (nuisances, sécurité, qualité architecturale, qualité de l'urbanisme et des paysages). Cette étude permet de justifier que l'abaissement de la marge d'inconstructibilité à 25 mètres n'a pas d'incidence notable sur l'environnement. Par ailleurs, elle introduit notamment des mesures compensatoires à développer le long des grands axes en vue d'intégrer au mieux les futures constructions et leurs abords immédiats (plantations d'arbres de haut jet, maintien du maillage bocager existant).

Extrait de l'étude



- **Justification** : Cette évolution relève de l'erreur matérielle. L'étude de dérogation à la loi Barnier figurant au PLU communal a été réalisée dans le cadre de la révision du POS en vue d'assurer la compatibilité du document d'urbanisme avec les critères de qualité de la loi « entrées de ville » et de la circulaire du 13 mai 1996. L'objectif étant de réduire la marge de recul d'inconstructibilité de 100 mètres à 25 mètres le long de la RD 767, afin de permettre une urbanisation maîtrisée et cohérente avec les tissus bâtis existants, tout en préservant la qualité paysagère et les fonctionnalités environnementales du secteur. Lors de l'élaboration du PLUi, cette pièce n'a pas été intégrée.
➔ Avis PPA sur le précédent projet de modification du PLUi – Commune de Bégard : délibération du 17/07/2025.

CONCLUSION

Les objectifs assignés au travers du projet de modification simplifiée n°1 du PLUi se résument ainsi :

- Rectifier et ajuster certaines dispositions figurant dans le règlement écrit en vue de fluidifier l'instruction des autorisations d'urbanisme et de tenir compte des évolutions réglementaires.
- Corriger une erreur matérielle dans le règlement graphique de la commune de Bégard portant sur la prescription « marge de recul » dans la Zone d'activités de Coat Yen Bian.
- Mettre à jour les annexes du PLUi relatives à la taxe d'aménagement, au régime du permis de démolir ainsi qu'aux dérogations à la loi Barnier dans le cas précédemment cité.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi ne remet pas en cause les orientations fondamentales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération. En effet, les ajustements proposés portent sur des dispositions ponctuelles du règlement écrit, du règlement graphique et des annexes visant à améliorer la mise en œuvre opérationnelle du document, sans en modifier les équilibres généraux.

Les évolutions introduites s'inscrivent pleinement dans les objectifs du PADD, notamment en matière de développement urbain maîtrisé, de préservation des richesses environnementales et d'optimisation du foncier déjà urbanisé. Elles participent à la mise en œuvre concrète des orientations retenues par la collectivité, sans en altérer la cohérence d'ensemble ni les principes de développement durable sur lesquels repose le document d'urbanisme.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi ne modifie ni les choix structurants en matière d'organisation du territoire, ni la hiérarchie des centralités, ni les orientations relatives à la protection des espaces agricoles, naturels et paysagers. L'économie générale du PADD au sens de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme est maintenue ; condition nécessaire à la mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée.

Certaines évolutions portent sur des enjeux environnementaux (éléments boisés, zones humides, cours d'eau, la limitation de l'imperméabilisation des sols...) mais elles n'ont pas pour effet d'étendre les zones urbanisées, ni de modifier les équilibres entre espaces bâtis, agricoles et naturels définis par le PLUi.

L'ensemble des modifications maintient les principes de protection environnementale en vigueur, n'affecte aucune servitude ni périmètre de protection, et ne crée pas de nouvelles pressions significatives sur les milieux. Les impacts potentiels sur les paysages et les continuités écologiques sont considérés comme faibles à inexistantes.

Compte tenu de la nature limitée des changements envisagés et de l'absence d'incidences notables sur l'environnement, **la collectivité a décidé de saisir la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) dans le cadre d'un examen au cas par cas**, conformément aux dispositions des articles L.122-1 et R.122-17 du Code de l'environnement, afin de confirmer l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale.

L'approbation de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération, **avant les élections de mars 2026**, est fortement attendue par les élus, les acteurs du territoire et la population locale.

Une procédure de révision allégée n°1 du PLUi sera prescrite début 2026 afin d'intégrer des demandes d'évolution plus significatives notamment issues de la modification de droit commun n°1 du PLUi. Cette révision fera l'objet d'une évaluation environnementale. Elle tiendra compte des avis des Personnes publiques et associées (PPA) et de l'avis conforme de la MRAe.

A cette occasion, le rapport de présentation sera mis à jour en vue notamment d'actualiser les données relatives à la consommation foncière afin d'intégrer les dispositions de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite *loi Climat et Résilience*.

Annexes

Documents complémentaires à la note explicative

Délibération

Département des Côtes d'Armor
GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION
SEANCE DU MARDI 30 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi 30 septembre à 18 h 00, en application des articles L. 2121-7 et L. 2122-8 par renvoi de l'article L. 5211-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) s'est assemblé, dûment convoqué, salle du Conseil d'agglomération de l'Armor à l'Argoat à Guingamp, le Conseil d'Agglomération de Guingamp-Paimpol Agglomération sous la présidence de M. Vincent LE MEAUX.

Etaient présents les conseillers d'agglomération suivants

ALLARD Ronan (suppléant); AUBRY Gwénaëlle (suppléante); BILLAUX Béatrice; BOÉTÉ Cécile; BOUILLENNEC Rachel; BURLOT Gilbert; CADUDAL Véronique; CALLONNEC Claude; CHEVALIER Hervé; CLEC'H Vincent; CONNAN Guy; CONNAN Josette; CORBEL Samuel (suppléant); DOYEN Virginie; ECHEVEST Yannick; GAREL Pierre-Marie; GIUNTINI Jean-Pierre; GOUDALLIER Benoît; GRAEBER Sophie; GUILLOU Claudine; GUILLOU Rémy; HERVÉ Gildas; JOBIC Cyril; KERAMBRUN-LE TALLEC Agathe; KERHERVÉ Guy; LE BARS Yannick; LE BLEVENNEC Gilbert; LE CALVEZ Michel; LE COTTON Anne; LE CREFF Jacques; LE FLOC'H Patrick; LE GALL Annie; LE GAOUYAT Samuel; LE GOFF Philippe; LE JANNE Claudie; LE LAY Alexandra; LE LAY Tugdual; LE MEAUX Vincent; LE MEUR Daniel (suppléant); LE MEUR Frédéric; LE SAOUT Aurélie; LEYOUR Pascal; LINTANF Joseph; PAGNY Gilles; PARISCOAT Dominique; PIRIOU Claude; PONTIS Florence; PRIGENT Christian; PRIGENT Marie-Yannick; PUILLANDRE Elisabeth; RANNOU Hervé; RIOU Philippe; ROLLAND Paul; SALLIOU Pierre; SALOMON Claude; TERTRAIS Isabelle (suppléante); THOMAS David (suppléant); VIBERT Richard.

Conseillers d'agglomération - pouvoirs

LE BIANIC Yvon à LE MEAUX Vincent; LE GOFF Yannick à LE GAOUYAT Samuel; LE HOUÉROU Annie à GOUDALLIER Benoît; LOZAC'H Claude à CLEC'H Vincent; MOURET Patricia à PRIGENT Christian; NAUDIN Christian à PUILLANDRE Elisabeth; TALOC Bruno à BURLOT Gilbert; ZIEGLER Evelyne à LE GOFF Philippe.

Conseillers d'agglomération absents et excusés

BEGUIN Jean-Claude; BOUCHER Gaëlle; BOULANGER Servane; BREZELLE Marcel; CARADEC-BOCHER Stéphanie; CHAPPÉ Fanny; CHARLES Olivier; DUMAIL Michel; DUPONT Frédéric; GOUAULT Jacky; INDERBITZIN Laure-Line; LARVOR Yannick; LE FLOC'H Éric; LE FOLL Marie-Françoise; LE MARREC François; LE MOIGNE Yvon; LE VAILLANT Gilbert; PRIGENT Jean-Yvon; RASLE-ROCHE Morgan; QUENET Michel; SCOLAN Marie-Thérèse; VAROQUIER Lydie.

Nombre de conseillers en exercice : 88 Titulaires - 43 suppléants

Présents	58
Procurations	08
Votants	66
Absents	22

Date d'envoi de la convocation : mercredi 24 septembre 2025
Secrétaire de séance Dominique PARISCOAT

DEL2025-09-203

URBANISME ET DROIT DES SOLS : AVIS MRAe SUR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLUi ET SUITES DONNÉES

Par arrêté du Président n° 2025-05-024 en date du 28 mai 2025, Guingamp-Paimpol Agglomération a prescrit la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Cette procédure a pour objectif une évolution des pièces du PLUi de la façon suivante :

- La modification du règlement écrit applicable à l'échelle des 57 communes de la Communauté d'agglomération.
- La modification du règlement graphique des 38 communes suivantes : Bégard, Belle-Isle-en-Terre, Bourbriac, Brélidy, Bulat-Pestivien, Calanhel, Callac, Carnoët, Guingamp, Kerfot, Kerpert, Lanloup, Louargat, Moustéru, Pabu, Paimpol, Péderneq, Pléhédél, Ploëzal, Ploubazlanec, Plouëc-du-Trieux, Plouézec, Plougonver, Ploumagoar, Plourivo, Plusquellec, Pont-Melvez, Pontrieux, Quemper-Guézennec, Saint-Agathon, Saint-Clet, Saint-Laurent, Saint-Servais, Senven-Léhart, Squiffiec, Tréglamus, Trégonneau, Yvias.
- La modification des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Sont concernées les communes de Bégard, Brélidy, Callac, Guingamp, Paimpol, Pléhédél, Plouisy, Ploumagoar, Plourivo et Trégonneau.

A fortiori, sont modifiés dans les documents du PLUi : le résumé non technique et le rapport de présentation « Justification des choix ».

En application des articles R.104-33 2^{ème} alinéa à R.104-35 du Code de l'urbanisme, Guingamp-Paimpol Agglomération a saisi l'Autorité environnementale pour avis conforme en lui transmettant le dossier de modification n°1 du PLUi le 5 juin 2025.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a rendu un avis conforme le 1^{er} août 2025 demandant de soumettre la modification n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération à évaluation environnementale au regard des motifs qui figurent en annexe.

Vu le Code général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants, L.103-2, R.104-12 et R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Guingamp-Paimpol Agglomération approuvé par délibération du Conseil d'agglomération en date du 12 décembre 2023 ;

Vu l'arrêté du Président n° 2025-05-024 en date du 28 mai 2025 prescrivant la modification n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération ;

Vu la saisine de l'Autorité environnementale en date du 5 juin 2025 pour avis conforme sur le dossier de la modification n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération ;

Vu l'avis conforme n° 2025-012398 de la MRAe en date du 1^{er} août 2025 sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, celle-ci ayant rendu un avis dans le délai de deux mois prévu par l'article R 104-35 du Code de l'urbanisme après saisine du 5 juin 2025 ;

Délibération

Envoyé en préfecture le 09/10/2025

Reçu en préfecture le 09/10/2025

Publié le 09/10/2025

ID : 022-200067981-20250930-DEL2025_09_203-DE

Considérant que l'Agglomération s'est engagée, dès l'approbation du PLUi, dans une démarche d'adaptation et de mise à jour régulière afin de répondre aux besoins des communes et aux enjeux environnementaux ;

Considérant que l'avis conforme rendu par la MRAe constitue un élément essentiel de clarification et de sécurisation juridiques, garantissant une meilleure prise en compte des enjeux de sobriété foncière, de biodiversité et de qualité paysagère ;

Considérant que cet avis met en évidence certains points d'achoppement dans la modification n°1 ;

Considérant qu'en vertu de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la personne publique responsable du projet doit prendre une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale au vu de l'avis conforme rendu par l'Autorité environnementale ;

Considérant qu'en vertu de l'article R.104-36 du Code de l'urbanisme, le Conseil d'agglomération de Guingamp-Paimpol Agglomération est compétent pour prendre la décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale au vu de l'avis n° 2025-012398 de la MRAe en date du 1er août 2025 ;

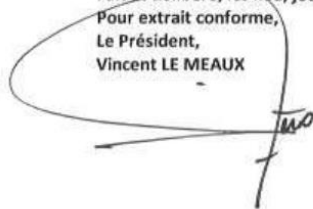
Considérant qu'il apparaît nécessaire de compléter cette démarche par des procédures adaptées de modification ou de révision du PLUi, qui seront présentées lors d'un prochain conseil communautaire, et s'inscrivant dans une stratégie globale et cohérente, en phase avec le SRADDET Bretagne et les objectifs nationaux de sobriété foncière ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération à l'unanimité :

- Prend acte de l'avis conforme n° 2025-012398 de la MRAe en date du 1^{er} août 2025 et des réserves formulées ;
- Décide de retirer la procédure de modification n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération ;
- Décide de retravailler le contenu du projet d'évolution du PLUi, pour tenir compte des remarques de la MRAe, selon des procédures de modification et de révision conformément au Code de l'urbanisme ;
- Autorise le Président de Guingamp-Paimpol Agglomération, ou son représentant, à prendre toutes les décisions nécessaires dans le cadre de la procédure de la modification n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération, et signer tous actes nécessaires à la mise en œuvre des procédures de modification et de révision du PLUi ;
- Dire que conformément aux dispositions des articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de Guingamp-Paimpol Agglomération pendant un délai d'un mois, sera également publiée sur le site internet de Guingamp-Paimpol Agglomération ; et que mention par affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Fait et délibéré, les lieux, jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,
Le Président,
Vincent LE MEAUX



Le Secrétaire de séance,
Dominique PARISCOAT



REGLES PRINCIPALES EN ZONE URBAINE									
Zonage	Typologie	Hauteur des constructions	Implantation - Voie publique		Implantation - Limite séparative	Clôture - Voie publique		Clôture - Limite séparative	Imperméabilisation
Uha	Centre-ville	Aucune disposition.	Alignement ou entre 0 et 3 mètres Dérogation : Au-delà de 15 mètres (libre) + Annexes.		Alignement ou en recul minimum de 3 mètres	Limitée à 1,80 mètres - Mur limité à 1,20 mètres .		Limitée à 2,10 mètres.	Aucune disposition.
Uhb	Centre-bourg	Maximum 2 niveaux.	Alignement ou entre 0 et 3 mètres Dérogation : Au-delà de 15 mètres (libre) + Annexes.		Alignement ou en recul minimum de 3 mètres.	Limitée à 1,80 mètres - Mur limité à 1,20 mètres .		Limitée à 2,10 mètres.	
Uhc	Néo-breton	Maximum 3 niveaux.	Entre 5 et 10 mètres Dérogation : Au-delà de 20 mètres (libre) + Annexes.		En recul de 3 mètres.	Limitée à 1,50 mètres - Mur limité à 1,20 mètres .		Limitée à 2,10 mètres.	20%
Uhd	Pavillonnaire	Maximum 3 niveaux.	Entre 5 et 10 mètres Dérogation : Au-delà de 15 mètres (libre) + Annexes.		En recul de 3 mètres .	Limitée à 1,80 mètres - Mur limité à 1,20 mètres .		Limitée à 2,10 mètres.	
Uhe	Grand collectif	Maximum 6 niveaux.	Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur.		Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur. Dérogation : Constructions existantes sans réduire le recul.	Limitée à 1,50 mètres - Mur limité à 1,20 mètres .		Limitée à 2,10 mètres.	
Uhf	Corps de ferme	Maximum 2 niveaux.	Alignement ou entre 0 et 10 mètres Dérogation : Au-delà de 15 mètres (libre) + Annexes.		En recul de 3 mètres.	Limitée à 1,80 mètres - Mur limité à 1,20 mètres .		Limitée à 2,10 mètres.	30%
Ue	Equipement	Maximum 15 mètres. Dérogation Stade Roudourou : 25 mètres.	Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur.		Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur. Dérogation : Constructions existantes sans réduire le recul.	Limitée à 1,80 mètres - Mur limité à 1,20 mètres .		Limitée à 2,10 mètres.	
Ut	Tourisme	Dispositions générales.				Limitée à 1,80 mètres - Mur limité à 1,20 mètres .		Limitée à 2,10 mètres.	70%
Uj	Espace commercial	Maximum 12 mètres.	Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur.		Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur. Dérogation : Constructions existantes sans réduire le recul.	Limitée à 2,10 mètres - Mur limité à 1,20 mètres .		Limitée à 2,10 mètres.	30%
Uyp	Zone artisanale	Maximum 12 mètres.	Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur.		Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur. Dérogation : Constructions existantes sans réduire le recul.	Limitée à 2,10 mètres - Mur limité à 1,20 mètres .		Limitée à 2,10 mètres.	
Uyi	Zone intermédiaire	Maximum 15 mètres.	Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur.		Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur. Dérogation : Constructions existantes sans réduire le recul.	Limitée à 2,10 mètres - Mur limité à 1,20 mètres .		Limitée à 2,10 mètres.	
Uyk	Zone industrielle	Maximum 20 mètres.	Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur.		Alignement ou Supérieur ou égale à la hauteur. Dérogation : Constructions existantes sans réduire le recul.	Limitée à 2,10 mètres - Mur limité à 1,20 mètres .		Limitée à 2,10 mètres.	

**Participer à la concertation publique
autour de la modification du PLUi
de Guingamp-Paimpol Agglomération !**

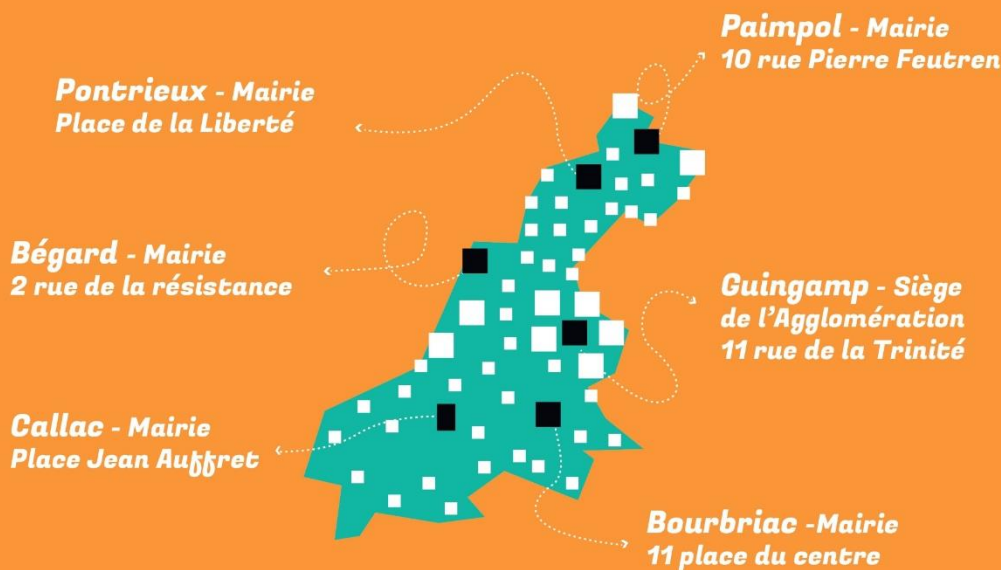
Du 24 novembre 2025 au 09 janvier 2026



La Communauté d'agglomération modifie son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour :

- faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme,
- permettre la réalisation des projets, rectifier des erreurs matérielles, mettre à jour son document d'urbanisme suite aux évolutions réglementaires,
- et pour apporter des changements positifs et durables sur les enjeux environnementaux.

Prenez connaissance de ce projet de modification et apportez vos contributions avec le dossier de concertation ! Il est mis à disposition sur le site internet et à l'accueil de l'Agglomération, et dans certaines mairies à travers le territoire aux horaires d'ouverture habituels :



Apportez vos contributions, plusieurs possibilités :

- Registre papier disponible dans les dossiers de concertation mis à disposition
- Registre dématérialisé sur <https://www.democratie-active.fr/concertation-ms1-plui-gpa/>
- Par courrier ou courriel auprès de l'Agglomération : plui@guingamp-paimpol.bzh



CONCERTATION DU PUBLIC

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Guingamp-Paimpol Agglomération

Du 24 novembre 2025 au 09 janvier 2026

La Communauté d'agglomération modifie son PLUi pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, permettre la réalisation des projets, rectifier des erreurs matérielles, mettre à jour son document d'urbanisme suite aux évolutions réglementaires et pour apporter des changements positifs et durables sur les enjeux environnementaux.



Les pièces du PLUi modifiées

Règlement écrit

Règlement graphique

Annexes

Calendrier prévisionnel

13 octobre 2025 Arrêté du Président pour prescrire la modification simplifiée n°1 du PLUi	Mi-novembre 2025 Notification du projet aux Personnes Publiques Associées (Autorité environnementale, Préfet des Côtes-d'Armor, 57 communes...)	24/11/2025 au 09/01/2026 Mise à disposition du public	Mars 2026 Délibération du Conseil communautaire pour approuver la modification simplifiée n°1 du PLUi
21 octobre 2025 Délibération du Conseil communautaire pour fixer les modalités de la mise à disposition du public	Délai pour émettre un avis : 2 mois	Prise en compte des observations pour apporter des ajustements	Printemps 2026 : Rendu exécutoire (Géoportail de l'urbanisme)
		Avis favorable de l'Autorité environnementale	

Apportez vos contributions !

Le public pourra formuler ses observations :

- En les consignant sur un registre papier disponible dans les mairies des 5 pôles de l'Agglomération (Bégard, Bourbriac, Callac, Paimpol et Pontrieux) et au siège de Guingamp-Paimpol Agglomération
- En les consignant sur un registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/concertation-ms1-plui-gpa/> 
- En adressant un courrier au Président de Guingamp-Paimpol Agglomération, en mentionnant l'objet « Modification simplifiée n°1 du PLUi », à l'adresse suivante : Guingamp-Paimpol Agglomération - 11 rue de la Trinité 22200 Guingamp
- En adressant un courriel, en mentionnant l'objet « Modification simplifiée n°1 du PLUi », à l'adresse suivante : plui@guingamp-paimpol.bzh

