

VILLE DE BEGARD

Conseil municipal du 17 juillet 2025

Avis sur le projet de modification n°1 du PLUi de Guingamp-Pampol Agglomération
propositions de compléments et/ou modifications

Numéro	Thème	Parcelles	Adresse	Commentaire
1	Marge de recul		ZA de Coat Yen	Rétablir la marge de recul de 25m (et non 100m) par rapport à la RD767 dans toute la zone d'activités de Coat Yen, telle qu'elle figurait dans le PLU
2	Zonage	ZB73 / ZB79	Rue Henry Dupuis de Lome (Coat Yen)	Remettre en zone Uyi les 2 parcelles qui ont été mises par erreur en zone N
3	Zonage	AV47	6 rue du Dispensaire	Mettre la parcelle en zone Uj au lieu de Uhd
4	Zonage	AO167 / AO170	39A rue du Dispensaire	Mettre la totalité des 2 parcelles en zone Uhd (et non partiellement avec une partie en N). Avis favorable GPA suite enquête publique de 2023 mais modification non faite.
5	Emplacement réservé	B472 / B1204 / B1206	Koad Gourae	Supprimer l'emplacement réservé n°4 (accès au colombier du manoir)

Arrêté du Président n°2025-05-024
Prescription de la modification n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération

M. Le Président de Guingamp-Paimpol Agglomération,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.5244.10 relatif aux pouvoirs du président,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44, R.123-20 et R.153-22 relatifs à la procédure de modification de droit commun des documents d'urbanisme ;

Vu la délibération DEL2023-12-254 du Conseil d'Agglomération en date du 12 décembre 2023 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu les délibérations DEL2024-09-195 en date du 24 septembre 2024, DEL2024-11-239 en date du 26 novembre 2024 et la délibération du Conseil d'Agglomération en date du 27 mai 2025, relatives à la justification de l'ouverture à l'urbanisation, respectivement, des zones 2AUe située sur la commune de Guingamp, 2AUhd située sur la commune de Pléhédel, 2AU située sur la commune de Plourivo, 2AUhd située sur la commune de Squiffiec, 2AU située sur la commune d'Yvias, 2AUhd située sur la commune de Brélidy et 2AUhd située sur la commune de Trégonneau ;

Considérant qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération afin de :

- prendre en compte les besoins nouveaux du territoire en ouvrant des secteurs à l'urbanisation, en adaptant les dispositions fixées à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- apporter des adaptations au règlement écrit et graphique du PLUi, renforcer son applicabilité lors de l'instruction du droit des sols, adapter au mieux les prescriptions réglementaires aux projets des communes ou pour l'application d'une politique publique à l'échelle de l'agglomération ;

Considérant que les adaptations envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de droit commun dans la mesure où elles :

- ne portent pas atteinte aux orientations dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ne réduisent pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière,
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- n'ouvrent pas l'urbanisation une zone à urbaniser qui dans les six ans suivants sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives et la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- ne créent pas d'orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, comme le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation de 7 zones, des délibérations motivées du Conseil d'Agglomération de Guingamp-Paimpol Agglomération ont été prises afin de justifier l'utilité de ces ouvertures au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle des projets dans ces zones ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun est engagée à l'initiative du Président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification ;

Considérant qu'en application du 3° de l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération est soumis à un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, afin d'établir si les modifications proposées sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLUi sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique ;

ARRETE

Article 1^{er} - Objet de l'arrêté et contenu de la procédure de modification n°1 du PLUi

Il est décidé d'engager la procédure de modification n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération, selon la procédure définie aux articles L.153-36 et suivants, L.153-41 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

Le projet de modification n°1 porte sur des éléments de portée générale, qui concernent l'ensemble des communes :

- Le rapport de présentation ;
- Le règlement écrit ;
- Le règlement graphique ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Un récapitulatif des modifications est présenté dans l'annexe jointe au présent arrêté.

Article 2 - Transmission pour avis du projet de modification

Le projet de modification n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération sera notifié aux Maires des 57 communes de la Communauté d'Agglomération, au Préfet des Côtes-d'Armor et aux Personnes Publiques associées (visées aux articles L.132-7 à L.132-9 du Code de l'urbanisme) ainsi qu'à l'Autorité Environnementale, pour avis.

Article 3 - Avis de l'Autorité Environnementale

Le projet de modification n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération sera soumis à la procédure d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne pour savoir s'il doit faire l'objet ou non d'une évaluation environnementale.

Dans le cas où le projet de modification serait soumis à évaluation environnementale, une concertation sera alors organisée en application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

Article 4 - Enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération, auxquels seront joints, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées et de l'Autorité Environnementale.

Les modalités de l'enquête publique seront précisées par arrêté du Président de Guingamp-Paimpol Agglomération.

Article 5 - Approbation du projet de modification

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier et des observations du public, sera soumis à l'approbation du Conseil d'Agglomération.

Article 6 - Notification et affichage de l'arrêté

Le présent arrêté sera affiché dans les 57 communes de Guingamp-Paimpol Agglomération et au siège de Guingamp-Paimpol Agglomération pendant un mois et une mention sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il sera également publié au recueil des actes administratifs de la Communauté d'Agglomération.

En application des articles L.2131-1 et R.2131-1 du code général des collectivités territoriales, le présent arrêté sera également transmis aux représentants de l'Etat dans le département, fera l'objet d'une publication sous forme électronique et sera mis à la disposition du public sur le site internet de l'Agglomération dans des conditions propres à en assurer la conservation, à en garantir l'intégrité et à en effectuer le téléchargement et ce pendant une durée minimale de deux mois.

Article 7 - Publication sur le Portail National de l'Urbanisme

En application de l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, la publication du présent arrêté ainsi que celle des documents sur lesquels il porte s'effectue sur le portail national de l'urbanisme.

Article 8 - Voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication, conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative.

Fait à Guingamp,

Le 28 mai 2025

Le Président,
Vincent LE MEAUX



ANNEXE - ARRÊTE N°2025-05-024**Prescription de la modification n°1 du PLUi de Guingamp-Paimpol Agglomération**

Les objectifs poursuivis par cette première procédure de modification sont d'adapter le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Guingamp-Paimpol Agglomération aux projets des communes et des acteurs du territoire.

 REGLEMENT ECRIT

- Intégrer une dérogation concernant la préservation des espaces boisés paysagers si et seulement si les éléments de type lande ne présentent pas un caractère de rareté (*Dispositions générales : article 3*) ;
- Revoir les dispositions concernant les bâtiments agricoles et assimilés agricoles (*Dispositions générales : article 10*) ;
- Clarifier les règles relatives à l'implantation et à la hauteur des constructions (*Dispositions générales : articles 19 et 20 + Dispositions spécifiques*) ;
- Préciser les dispositions relatives aux panneaux photovoltaïques (*Dispositions générales : article 22 + Insertion d'un cahier de recommandations*) ;
- Préciser les règles concernant la hauteur des clôtures et des murs (*Dispositions générales : article 23 + Dispositions spécifiques*) ;
- Insérer un article dédié à l'agrivoltaïsme (*Dispositions générales : article 25*) ;
- Préciser les types de surfaces selon les coefficients de valeur écologique (*Dispositions générales : article 26*) ;
- Réajuster certaines dispositions relatives aux véhicules motorisés (*Dispositions générales : article 27*) ;
- Offrir la possibilité en zone Uy (Uyp, Uyi et Uyk) de pouvoir construire des annexes aux habitations existantes, en zone Avg de pouvoir aménager des blocs sanitaires et des fosses toutes eaux, en zone A et en zone N de permettre l'installation de poste de transformation, postes de relevage et postes de refoulement (*Dispositions spécifiques par zonage – Section 1*) ;
- Revoir le règlement concernant la volumétrie des constructions, l'implantation des constructions et les surface non imperméabilisées ou éco-aménageables (*Dispositions spécifiques par zonage – Section 2*) ;
- Suppression des sous-zonages spécifiques suivants : Nrt (Espace naturel remarquable à vocation touristique), Nre (Espace naturel remarquable à vocation d'équipement nécessitant la proximité immédiate de la mer), Nrs (Espace naturel remarquable à vocation d'équipement non bâti nécessitant la proximité immédiate de la mer) ;
- Intégrer le glossaire à la fin du règlement écrit ;
- Rectifier des erreurs matérielles.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Modifier les dispositions des OAP suivantes ;

COMMUNE	OAP	LOCALISATION
BEGARD	Secteur 2 - OAP	Avenue Pierre Perron
BEGARD	Secteur 5 - OAP	Rue Saint-Bernard
BRELIDY	Secteur 2 - OAP	Rue de la Mairie
CALLAC	Secteur 1 - OAP	Rue de la Fontaine
GUINGAMP	Secteur 7 - OAP	Rue de Saint-Martin
KERFOT	Secteur 2 - OAP	Le Savazou
PAIMPOL	Secteur 1 - OAP	Goas Plat
PAIMPOL	Secteur 3 - OAP	Kernoa
PAIMPOL	Secteur 4 - OAP	Rue de Kerlegan
PLEHEDEL	Secteur 4 - OAP	Kermarquer
PLOUISY	Secteur 5 - OAP	Kernilien Park ar Brug
PLOUMAGOAR	Secteur 5 - OAP	Rue Denise Le Graët - Le Flohic
PLOURIVO	Secteur 3 - OAP	Chemin Louis Armez
TREGONNEAU	Secteur 2 - OAP	Rue des écoles

- Ouvrir à l'urbanisation environ 42 hectares de zones à urbaniser à court terme (2AU) ;

COMMUNE	OAP	LOCALISATION	MODIFICATION
BRELIDY	Secteur 2 - OAP	Rue de la Mairie	2AUhd > 1AUhd
GUINGAMP	Secteur 1 - OAP	Gare de Guingamp	2AUe > 1AUe (sauf parcelles AM 187p et AM 188)
PLÉHÉDEL	Secteur 4 - OAP	Kermarquer	2AUhd > 1AUhd
PLOURIVO	Secteur 3 - OAP	Chemin Louis Armez	2AUe > 1AUe
SQUIFFIEC	Secteur 3 - OAP	Rue de la vailée	2AUhd > 1AUhd
TREGONNEAU	Secteur 2 - OAP	Rue des écoles	2AUhd > 1 AUhd
YVIAS	Secteur 3 - OAP	La Petite tournée	2AUyk > 1AUyk

REGLEMENT GRAPHIQUE

- Prendre en considération les modifications apportées au règlement écrit et les OAP ayant pour conséquence de modifier le règlement graphique des communes concernées ;
- Modifier les emplacements réservés suivants ;

COMMUNE	REFERENCE CADASTRALE EMPLACEMENT RESERVE	DETAILS
BÉGARD	AE41	Ajouter un ER n°5 (bénéficiaire : commune – nature : voies et aménagements publics).
PAIMPOL	ZL60, ZL61	Modifier le tracé de l'ER n°7.
PLOUZÉC	AS363, AS364, AS340	Supprimer l'ER n°1.
SAINTE-AGATHON	AR5	Supprimer partiellement l'ER n°7.

- Modifier les linéaires commerciaux suivants ;

COMMUNE	REFERENCE CADASTRALE DU BÂTIMENT	DETAILS
BÉGARD	AW95	Supprimer le linéaire RdC.
BÉGARD	AW184	Ajouter un linéaire RdC.
PLOUBAZLANEC	AD14, AD6, AP198	Supprimer le linéaire RdC + 1.
PLOUÉZEC	AK108, AK12, AK128, AK13, AK16, AK2, AK9, AK11, AK19, AK20, AK21, AN170, AN173, AN174, AN177, AN147, AN151, AN152, AO86, AO87, AO89, AO90	Ajouter un linéaire RdC.

- Changer les sous-zonages en zone urbaine des parcelles suivantes ;

COMMUNE	PARCELLES	MODIFICATION
GUINGAMP	AL377, AL379	Uhd > Uhb
LANLOUP	A166, A167, A168, A169, A440, A611	Uj > Uhf
LOUARGAT	I2199, I2237, I2213, I2214, I2211, I2215, I2217, I2219, I2210	Uhd > Ue
PAIMPOL	ZM125	Uyk > Uyf
PAIMPOL	ZM128, ZM129, ZM159, ZM96	Uyk > Uyf
PLOUBAZLANEC	AD382	Ue > Uhb
PLOUBAZLANEC	AD219	Uhd > Uhf
PLOUBAZLANEC	AT345 (Bâtiment – Eau potable)	Uhd > Ue
PLOUISY	F666, F98, F97, F722, F101, F767	Uyk > Ue
PLOUMAGOAR	AO236	Uhd > Uhf
SQUIFFIEC	C1091	Ue > Uhb

- Changer les sous-zonages en zone naturelle des parcelles suivantes ;

COMMUNE	PARCELLES	MODIFICATION
PLOUMAGOAR	YC184, YC185, YC205, YC205, YC206, YC183	Na > N

- Compléter l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole et en zone naturelle ;

COMMUNE	REFERENCE CADASTRALE DU BÂTIMENT
BÉGARD	C278
BELLE-ISLE-EN-TERRE	C853
BOURBRIAC	YO107
BULAT-PESTIVIEN	E710
CALANHEL	ZH007
CALLAC	A633
CARNOËT	YD44
DUALT	E726
KERFOT	A1246, A1280, A626, A628, A827
PAIMPOL	ZB275, ZR127

COMMUNE	REFERENCE CADASTRALE DU BÂTIMENT
PÉDERNEC	F1727, F282
PLOËZAL	YB42
PLOUBAZLANEC	AB82
PLOUËC-DU-TRIEUX	ZI17, ZS103
PLOUGONVER	H26, H77
PLOUMAGOAR	ZD25
PLOURIVO	ZE94
PLUSQUELLEC	D450
SAINT-LAURENT	C573, C577, C589
SENVEN-LÉHART	ZK29
TRÉGLAMUS	ZD15

- Mettre à jour les sous-zonages en zone agricole et naturelle ainsi que les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) ;

Aires d'accueil pour les gens du voyage

COMMUNE	PARCELLES	MODIFICATION
CALLAC	G626, G629	N > Agv
PABU	AI1, AI24	A > Agv
PLOUISY	E1917, E1919	Uyk > Agv

Sites à vocation économique

COMMUNE	PARCELLES	DETAILS	MODIFICATION
CARNOËT	ZO121, ZO110, ZO116, ZO117, ZO120, ZO113, ZO118	Entreprise de menuiserie "Le Creff" (existante).	A > Ay
LOUARGAT	B1484, B1479, B1425, B1305	Création d'un pôle culturel et de santé.	A > Ay
PLOËZAL	ZE67, ZE69, ZE66	Retirer les parcelles (propriété privée) de la zone à vocation économique.	Ayl > AI
PLOUËC-DU-TRIEUX	ZR107, ZS47	Garage "Le Blevenec" (existant).	A > Ay
PLOUÉZEC	ZR130, ZR145	SCI BAN – Comportementaliste canin (existant).	A > Ayl
PLUSQUELLEC	A901, A902	Microbrasserie « Le Marrec »	A > Ayl

Sites à vocation d'équipement

COMMUNE	PARCELLES	DETAILS	MODIFICATION
PAIMPOL	ZA117	Centre nautique des Glénans à Coz Castel (existant).	Nre > Ne + Nr

Sites à vocation d'équipement

COMMUNE	PARCELLES	DETAILS	MODIFICATION
PLÉHÉDEL	C482, C480, C481, C485	Domaine de Boisgelin : Jardin & verger (existants) en lien avec l'association du centre d'action sociale et culturelle de l'intercommunalité. Projet : serre, sanitaire, salle commune.	Na > Ne
PLOUBAZLANEC	Domaine public, AK110, AK406	Billetterie – Liaison maritime Bréhat / l'Arcouest » + Projet d'une future gare maritime.	Ns > Ne
PLOUBAZLANEC	Domaine public	Cale à Loguivy de la Mer (existante).	Na > Ne
PLOUBAZLANEC	AC40	Bâtiment d'accueil du pôle nautique de Loguivy de la Mer (existant).	Nre > Ne + Ns
PLOUBAZLANEC	Domaine public	Cale de Pors Even (existante).	Nre > Ne
PLOUMAGOAR	ZB72, ZB75, ZB205, ZB206, ZB223, ZB225, ZB206	Structure d'accueil de l'association Extra-Balles (existante).	A > Ae
PLOURIVO	A461	Maison de l'Estuaire (existante).	Nre > Ne
PONTRIEUX	Domaine public	Port de plaisance (existant).	N > Ne
QUEMPER-GUEZENNEC	Domaine public	Port de plaisance (existant).	Na > Ne
QUEMPER-GUEZENNEC	Domaine public	Port de commerce (existant).	Na > Ne

Sites à vocation d'équipement (compétence eau et assainissement – GPA)

COMMUNE	PARCELLES	DETAILS	MODIFICATION
BÉGARD	G1192, G1193, G82, G1195, G1199,	STEP (existante).	A > Ae
BOURBRIAC	YB117	STEP (existante).	N > Ne
BRÉLIDY	A43	Projet STEP.	A > Ae
CALLAC	F750	STEP (existante).	N > Ne
LOUARGAT	F82, F72	STEP (existante).	A > Ae
PAIMPOL	ZC39, ZC103, ZC120	STEP (existante) + Projet extension.	N > Ne
PÉDERNEC	ZE50	STEP (existante).	N > Ne
PLÉHÉDEL	C21	STEP (existante).	A > Ae
PLOUËC-DU-TRIEUX	ZT36, ZT37, ZT28, ZT86	Projet création d'une STEP.	N > Ne
PLOUZÉC	ZN233	STEP (existante).	N > Ne
SAINT-CLET	B582	Projet création d'une STEP.	A > Ae
SAINT-CLET	A1208, A1209, A1207	Usine d'eau potable (existante).	N > Ne
YVIAS	YA30, YA74	Usine d'eau potable (existante).	A > Ae
YVIAS	C875	Usine d'eau potable (existante).	N > Ne

Sites à vocation touristique

COMMUNE	PARCELLES	DETAILS	MODIFICATION
BELLE-ISLE-EN-TERRE	C559, C560, C561, C562, C563, C564, C565	Camping (existant) + Projet extension.	N > Nt
KERPERS	ZM39, D883	Camping municipal (existant) + Projet extension.	N > Nt
LANLOUP	A56	Château de Lanloup : Projet d'installer des hébergements insolites	A > At
LOUARGAT	YV27	Manoir du Cleuziou : Projet d'installer des structures d'hébergements.	A > At
PLÉHÉDEL	C638	Domaine de Boisgeline (Nord-Ouest) : Suppression du STECAL.	Nt > N
PLÉHÉDEL	C483, C477	Domaine de Boisgeline (Nord-Est) : Projet d'aménager un terrain de sport.	Ns > Nt
PLÉHÉDEL	C472, C491, C490, C489	Domaine de Boisgeline : Projet de construction d'un local technique, d'agrandir le restaurant, d'aménager une aire de stationnement.	Ns > Nt
PLOËZAL	D578, D579	Château de La Roche Jagu (existant).	Nrt > Nt + Nr
PLOUBAZLANEC	AK404, AK431, AK433, AK446, AK447, AK112	Hôtel à l'Arcouest (existant).	Ne > Ntl
PLOUBAZLANEC	AK310, AK332	"Le Bistrot de l'Arcouest" (existant).	Ns > Ntl
PLOUBAZLANEC	AH52	Camping du Ouern au Launay : Bloc sanitaire (existant). Suppression du STECAL sur l'aire de campement.	Nrt > Ntl + Nr
PLOUÉZEC	ZS41	Domaine de Launay : Supprimer du STECAL la parcelle appartenant à un propriétaire privé.	Ntl > Ni
PLOUÉZEC	AX28	Camping "Cap de Bréhat" : Suppression partielle du STECAL (bâtiment au Nord). Création d'un STECAL (bâtiment au Sud : accueil et réception).	Ntl > Nr + Na > Ntl

- Modifier le tracé de la zone Ac (espace agricole à vocation d'extraction de matériaux ou de production d'énergie) ;

COMMUNE	PARCELLES	DETAILS	MODIFICATION
TREGLAMUS	ZC156	Intégrer le chemin d'accès.	N > Ac
TREGLAMUS	C1139	Intégrer la parcelle (401 m ²).	N > Ac

- Changer le zonage des zones à urbaniser suivantes ;

COMMUNE	PARCELLES	MODIFICATION
BEGARD	AE35	1AUhb > 1AUe
BRELIDY	A829, A867, A914, A942, A944, A950, A1161, A1163	2AUhd > 1AUhd
GUINGAMP	AM189, AM222, AM229, AM259	2AUe > 1AUe
PLEHEDEL	A194	2AUd > 1AUhd
PLOURIVO	ZH264	2AUe > 1AUe
TREGONNEAU	A867	2AUhd > 1AUhd
YVIAS	YB81p (1900 m ²)	2AUyk > 1AUyk

- Corriger des erreurs matérielles.