

GUINGAMP COMMUNAUTE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU 23 JUIN 2016

Le Conseil de Guingamp Communauté dûment convoqué, par Monsieur Bernard HAMON - Président, s'est réuni à la Communauté de Communes - salle Georges RUMEN à Guingamp - l'an deux mille seize, le vingt trois du mois de Juin à 18 h 00.

ETAIENT PRESENTS :

Commune de GRACES

M. LE GOFF Y. - Maire
Mme BRIAND
M. LASBLEIZ

Commune de GUINGAMP

M. LE GOFF Ph. - Maire
Mme LE HOUEIROU (arrivée 18h15 rapport 2)
Mme BOUALI
MM. DAGORN - KERLOGOT -
KERHERVE - PASQUIOU
Mandat avait été donné par :
Mme AUFFRET à M. LEGOFF P.
Mme CHOTARD à M. DAGORN
Mme ZIEGLER à Mme LE HOUEIROU

Commune de PABU

M. SALLIOU - Maire
M. PICAUD
Mme BOLLOCH
Mandat avait été donné par :
Mme COCGUEN à M. SALLIOU

Commune de PLOUISY

M. GUILLOU - Maire
Mme DELABBAYE
M. CAILLEBOT

Commune de PLOUMAGOAR

M. HAMON - Maire
Mme RAULT
MM. ECHEVEST - GOUZOUGUEN
M. ROBERT (arrivée 19h00 rapport 2)
Mandat avait été donné par :
Mme GUILLAUMIN à M. ECHEVEST
Mme LE COTTON à M. GOUZOUGUEN

Commune de SAINT AGATHON

M. VINCENT -
M. KERGUS
Mandat avait été donné par :
Mme PASQUIET à M. VINCENT

Absents excusés :

Commune de Grâces

Mme CORRE

Commune de Guingamp

M. DUCAUROY

Secrétaire de séance :

Mme Nolwenn BRIAND est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance
Le quorum étant atteint, le Conseil délibère valablement.

D107062016

Envoyé en préfecture le 28/06/2016
Reçu en préfecture le 28/06/2016
Affiché le
ID : 022-242200566-20160623-D107062016-DE

Objet - AMENAGEMENT - Avis sur le projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Grâces

Par délibération en date du 23 février 2009, le Conseil Municipal de Grâces a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette révision générale est essentiellement justifiée par le fait que la commune s'est transformée et développée depuis ces dernières années. Le nouveau PLU doit donc intégrer cette évolution et prévoir l'avenir de Grâces pour la décennie à venir.

Le PLU prend également en compte les nouvelles dispositions en matière de protection de l'environnement et notamment la Loi sur l'eau, la Loi Paysage, les lois Grenelle de l'Environnement I et II, la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (Loi ALUR), la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (Loi LAAAF)...

Conformément aux articles L121-4 et L123-6 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU de chacune des 6 communes de l'agglomération doit être transmis pour avis à Guingamp Communauté, à la fois en tant qu'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat (PLH) et en tant qu'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains.

C'est pourquoi, par courrier reçu le 11 mai 2016, la commune de Grâces a sollicité Guingamp Communauté pour avis à formuler, dans un délai de trois mois, sur l'ensemble des éléments suivants constituant le PLU :

- Rapport de présentation
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Le règlement
- Le plan de zonage
- Les annexes
- Les différentes délibérations du conseil municipal de la commune de Grâces

Après examen du projet de PLU lors de la séance du 2 juin 2016, la commission Aménagement a donné un avis favorable ce dernier sous réserve d'une prise en compte des remarques ci-annexées.

Au regard des remarques formulées par la commission, **le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité émet un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Grâces.**

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits
Pour copie conforme

Le Président,
Bernard HAMON.

ANNEXE : REMARQUES SUR LE PROJET DE PLU DE GRACES

- **Compatibilité avec le schéma de territoire :**

Projet de PLU compatible.

- **Compatibilité avec la politique de transport communautaire**

Projet de PLU compatible.

- **Compatibilité avec le Programme local de l'Habitat**

Projet de PLU compatible. On peut toutefois formuler les remarques suivantes :

Objectifs de construction

L'objectif global de production de logement est cohérent avec celui inscrit au sein du PLH.

Objectifs de densité

Les objectifs de densité sont cohérents avec ceux du PLH à l'exception d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dont la densité indiquée, avec 12 logements/Ha (OAP n°4), est toutefois compensée par des densités plus élevées proposées sur les autres OAP.

L'intention de ne plus urbaniser, sauf réhabilitation et extension sur bâti existant au sein des hameaux, couplée à une diminution importante des zones à urbaniser, constitue un effort significatif en termes d'occupation raisonnée des sols. A cet égard, le PADD aurait néanmoins pu mentionner dans le paragraphe « 4.5 le centre-bourg comme espace de référence », outre la requalification des espaces publics, l'intérêt et la nécessité de promouvoir et d'accompagner les opérations de réhabilitation et de rénovation du bâti existant. Pour rappel, le PLH prévoyait pour Grâces l'objectif de 25 % de création de logements par remobilisation du parc existant (conversion des logements vacants en résidences principales), ce qui aurait pu constituer une orientation mieux affichée, notamment et prioritairement au sein des espaces centraux de la commune (centre-bourg et quartier de St Jean).

Mixité sociale et objectifs de réalisation de logements sociaux :

L'objectif global de réalisation tel qu'il est formulé est une solution satisfaisante d'application du PLH. La mention « Le logement social représente 3,62% du total des résidences principales, engendrant une forte mixité sociale sur le parc immobilier » page 119 du rapport de présentation paraît néanmoins peu adéquate.

Réponse aux ménages en difficultés :

Le PLH prévoit des objectifs concernant la diversité des types de logements (privés/publics et sociaux/très sociaux).

Concernant les dispositions en matière d'habitat adapté ou de terrains familiaux à destination des gens du voyage, il est proposé que le règlement, le rapport de présentation et le PADD reprennent les préconisations réglementaires issues de l'étude menée par Guingamp Communauté entre 2011 et 2012 dans le domaine de l'habitat des gens du voyage, notamment concernant la possibilité de réaliser des terrains familiaux.

Diversification des types et des formes d'habitat tout en réduisant l'impact sur l'environnement et les consommations énergétiques :

La commune a prévu des orientations d'aménagement et de programmation qui vont dans le sens d'une meilleure intégration des projets de construction ou d'aménagement dans leur environnement, d'une meilleure mixité sociale et d'une plus grande diversité des types et des formes d'habitat.

- **Rapport de présentation**

p.30

A Pabu :

La Zone Commerciale du Restmeur Sud-Est, datant de 2004, est située au Sud-Ouest du bourg Pabu et au Nord de Guingamp, à proximité de la ZA Rucaër. Elle est accessible par la RD 787. Elle accumule 4 entreprises liées au commerce automobile. D'une superficie de 2 hectares, elle n'offre aucune disponibilité. ~~pour le moment. En revanche, des possibilités d'extension sont à prévoir à hauteur de 17 hectares. Cette zone est actuellement dans une démarche de requalification et d'aménagement selon la démarche Bretagne Qualiparc.~~ L'espace commercial St Loup. Cette ZAC créée en 2012 est vouée à accueillir des activités essentiellement commerciales sur une superficie de 15,6 hectares à terme.

A Plouisy :

Le Parc d'Activités de Kérizac, d'une superficie de 15 hectares, est actuellement en projet. La livraison est prévue pour 2011. Celui-ci se situe ~~au Nord~~ à l'Est de la commune, il est accessible par la RD 712. La vocation du site se tourne vers l'industrie, la logistique et le tertiaire. ~~Ce parc est actuellement dans une démarche de requalification et d'aménagement selon la démarche Bretagne Qualiparc. De plus, celui-ci~~ Il est voué à être un espace d'activités d'intérêt départemental.

La zone de Poul Vran. D'une superficie de 0,9 hectares, cette zone de proximité à vocation artisanale présente une disponibilité de 0,6 hectares.

A Saint-Agathon :

Seule la Zone d'Activités de Kerhollo, réalisée en 1989, est présente à Saint Agathon. Elle est située au Sud-Ouest de la commune et au Sud-Est de Guingamp, à proximité de la ZA Kerprat. Elle accueille 30 entreprises à vocation commerciale sur une superficie de 14 hectares. ~~Une extension de la zone est actuellement en cours à hauteur de 4 hectares, soit environ une vingtaine de lots à pourvoir prochainement. Son accès se fait via la RN 12 et la RD 9. Une extension réalisée par Guingamp Communautaire sur 5 hectares permet d'accueillir des entreprises artisanales et de service sur 1,8 hectares ainsi qu'une déchetterie.~~

A Ploumagoar :

La Zone Industrielle de Bellevue, située au Sud-Est de Guingamp et à proximité de la RN 12, a été réalisée en 1975. D'une superficie de 106 hectares, elle accueille 39 entreprises notamment dans le domaine de l'industriel et de l'agroalimentaire. ~~Un projet d'extension est aujourd'hui en cours à hauteur de 11 hectares soit environ une dizaine de lots à pourvoir. Cette zone est actuellement dans une démarche de requalification et d'aménagement selon la démarche Bretagne Qualiparc.~~

La Zone d'Activités de Bel Orme se situe au Sud-Est de Guingamp. Elle accueille 12 entreprises à vocation mixte sur une superficie de 10,5 ~~16,5~~ hectares. Aujourd'hui, ~~seulement 0,7 8,5 hectares sont occupés, 0,7 8 hectares sont donc disponibles.~~

La Zone d'Activités de Kergré se situe au Sud-Est de Guingamp, à proximité de la RN 12 et de la ZI de Bellevue. Elle reçoit 14 entreprises à vocation mixte sur 6,7 hectares. ~~D'une superficie de 12,48 hectares, seul 9,18 hectares sont occupés, 3,3 hectares sont donc disponibles. De plus, une future extension est en projet à sur 11 ha. Cette zone est actuellement dans une démarche de requalification et d'aménagement selon la démarche Bretagne Qualiparc.~~

La Zone d'Activités Kergré Ouest, datant de 2007, est tournée vers le domaine de l'industrie la logistique et du tertiaire. Celle-ci est située en continuité avec le ZA de Kergré. ~~Aujourd'hui, elle ne reçoit que deux entreprises qu'une seule entreprise. D'une superficie de 10,5 12 hectares, seuls 2 1 hectare est sont occupés, 11 8,5 hectares sont encore à pourvoir. Cette zone est actuellement dans une démarche de requalification et d'aménagement selon la démarche Bretagne Qualiparc.~~

La Zone d'Activités Kerprat, réalisée avant 1988, est en continuité avec la ZI de Bellevue. Elle accueille 6 entreprises à vocation industrielle et artisanale. ~~D'une superficie de 12 hectares, seuls 4,5 ha sont occupés. Cette zone est actuellement dans une démarche de requalification et d'aménagement selon la démarche Bretagne Qualiparc.~~

p. 53 manque la mention du dispositif de transport à la demande communautaire

p. 54 Autres réseaux de télécommunication :

Il manque la mention du déploiement d'un réseau de fibre optique jusqu'à l'abonné sur l'ensemble du territoire communal d'ici 2017 dans le cadre du programme Bretagne Très Haut Débit.

p. 56 la déchèterie n'est plus sur le site de Pont-Ezer mais sur celui de la zone de Kerholo Est à St Agathon

- **Règlement**

Zone Uy

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le recul depuis l'axe de la RN12 (terre-plein central) pourrait être ramené à 40 m. Cela correspond davantage à un alignement sur les constructions existant dans un espace déjà urbanisé.

Zones Uy et Auy

- Des dispositions concernant les enseignes et pré-enseignes seraient les bienvenues, telles que celles adoptées par St-Agathon :

Le permis de construire devra faire figurer la localisation, la nature, les dimensions, le choix des matériaux ainsi que les couleurs des enseignes, pré-enseignes et panneaux publicitaires.

Le signalement de chaque entreprise pourra uniquement se faire au travers de deux dispositifs :

- enseignes sur façades : elles ne pourront pas se situer au-dessus de la façade ou dépasser l'acrotère ou la sablière. Elles ne pourront occuper plus d'1/3 du linéaire de façade. Des dispositions différentes pourront être admises si l'enseigne présente un caractère esthétique ou artistique volontairement marqué et motivé. La hauteur maximale (1 mètre) des lettrages devra être en relation avec les dimensions du bâtiment. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Les coloris ne devront pas présenter de teintes trop agressives ;

- structure-totem : ses dimensions seront limitées à une hauteur de 4 mètres par rapport au sol naturel et une largeur de 1mètre. Elle pourra être installée en bord de voie au niveau de l'accès au terrain support de la construction, en recul de 2 mètres par rapport à la limite de propriété, pour signaler les noms, coordonnées et activités de l'entreprise.

- les panneaux publicitaires et pré-enseignes seront strictement interdits.

D'une manière générale la pose de dispositifs d'enseignes, pré enseignes ou de publicités devra être conforme à la réglementation nationale.

Gens du voyage

Afin de ne pas maintenir les Gens du voyage dans l'illégalité, il a été proposé (suite à une étude menée sur l'ensemble de l'EPCI, en lien avec la DDTM) que les communes intègrent des dispositions spécifiques dans leur PLU et notamment :

ZONES U - REGLES COMMUNES PRECONISEES POUR LA REALISATION DE TERRAINS FAMILIAUX

Article 2 :

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Garder les autorisations prévues dans le PLU et ajouter :

Est autorisé l'aménagement de terrains familiaux permettant l'implantation de caravanes et installations liées selon les conditions suivantes :

La caravane constitue le mode d'habitat permanent de leur utilisateur.

ZONES NTF – REGLES COMMUNES PRECONISEES POUR LA REALISATION DE TERRAINS FAMILIAUX

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Toute construction et occupation à l'exclusion de celles mentionnées à l'article 2

Article 2 :

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Est autorisé l'aménagement de terrains familiaux permettant l'implantation de caravanes et installations liées selon les conditions suivantes :

- La caravane constitue le mode d'habitat permanent de leur utilisateur ;
- L'aménagement, l'extension, le changement d'affectation de construction existante ou la création de bâtiment à vocation d'habitat, à condition :
 - o Que la surface de plancher ne dépasse pas 40m² maximum par unité foncière de terrain familial et que sa vocation soit complémentaire à l'habitat-caravane.
 - o Que toutes dispositions soient prises en matière de desserte par les réseaux (électricité, eau potable) et notamment d'assainissement.

- **Plan de zonage**

Dans les zones UY, la limite de recul de 50 m figurée au plan par rapport à l'axe de la RN12 (terre-plein central) pourrait être ramenée à 40 m. Cela correspond davantage à un alignement sur les constructions existant dans cet espace déjà urbanisé.

Il apparaît qu'un emplacement réservé a été positionné (à la suite des préconisations du schéma directeur des eaux pluviales) sur l'emprise d'une plateforme multimodale située sur la ZI de Grâce (ancien site STVA/Uniroute) et appartenant à la SNCF.

Parmi les sites embranchés existant sur le territoire, c'est celui qui (bien que limité en capacité de chargement/déchargement) a l'avantage de pouvoir être quasi immédiatement opérationnel pour une activité logistique rail-route.

Il serait donc préférable de préciser que ce positionnement n'est qu'indicatif et que l'ouvrage de régulation des eaux pluviales devra être positionné sur le secteur Nord de la ZI.

