

*Déclaration de projet  
au titre de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme*

**Ville de Guingamp**



**Domaine du château Les Salles**

- 09 avril 2020 -

Évaluation environnementale établie le 31 janvier 2018



Guingamp - Paimpol Agglomération  
Mairie de Guingamp

Groupement : K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - M. LÉA







***Déclaration de projet au titre  
de l'article L.300-6 du code de  
l'urbanisme***

***Ville de Guingamp***

***Pièce n° 1 : Note de présentation***

***- 18 novembre 2019 -***

***Évaluation environnementale établie  
le 31 janvier 2018***

***Guingamp - Paimpol Agglomération***

***Mairie de Guingamp***

***Groupement : K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - M. LÉA***





<b>Note liminaire .....</b>	<b>11</b>
<b>PARTIE I : DÉCLARATION DE PROJET .....</b>	<b>13</b>
<b>I. Description générale .....</b>	<b>14</b>
<b>A. Contexte communal .....</b>	<b>14</b>
1. <i>Coordonnées du maître d'ouvrage et objet de l'enquête publique .....</i>	<i>14</i>
2. <i>Situation géographique .....</i>	<i>14</i>
<b>B. Définition du programme et périmètre, objets de la déclaration de projet.....</b>	<b>16</b>
1. <i>Périmètre .....</i>	<i>16</i>
2. <i>Contenu.....</i>	<i>18</i>
<b>C. Cadre juridique .....</b>	<b>22</b>
1. <i>Servitude de monument historique.....</i>	<i>22</i>
2. <i>Modernisation du contenu des PLU .....</i>	<i>24</i>
3. <i>Procédure d'évolution des PLU : la déclaration de projet .....</i>	<i>24</i>
4. <i>Évaluation environnementale.....</i>	<i>26</i>
<b>II. Contexte de l'opération .....</b>	<b>28</b>
<b>A. Situation socio-économique .....</b>	<b>28</b>
<b>B. Insertion urbaine et perception paysagère.....</b>	<b>30</b>
<b>C. État de l'environnement naturel .....</b>	<b>32</b>
1. <i>Contexte écologique.....</i>	<i>32</i>
2. <i>Habitats naturels et semi-naturels.....</i>	<i>32</i>
3. <i>Zones humides et cours d'eau.....</i>	<i>34</i>
4. <i>Trame verte et bleue .....</i>	<i>36</i>
<b>III. Caractère d'intérêt général du projet.....</b>	<b>38</b>
<b>A. Développement et pérennité d'une activité économique .....</b>	<b>38</b>
<b>B. Participation au développement touristique local .....</b>	<b>40</b>
<b>C. Mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti .....</b>	<b>42</b>
<b>PARTIE II : DISPOSITIONS PROPOSÉES POUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU.....</b>	<b>43</b>
<b>I. Compatibilité avec les orientations des documents d'urbanisme.....</b>	<b>44</b>
<b>A. Plan Local d'Urbanisme de Guingamp .....</b>	<b>44</b>
<b>B. Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.....</b>	<b>44</b>
<b>C. Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp .....</b>	<b>45</b>
<b>II. Évolutions réglementaires du document d'urbanisme.....</b>	<b>46</b>
<b>A. Règlement graphique.....</b>	<b>46</b>
1. <i>Les zones du PLU .....</i>	<i>46</i>
2. <i>L'espace boisé classé .....</i>	<i>47</i>
<b>B. Règlement écrit.....</b>	<b>48</b>
1. <i>Les occupations autorisées en zone UBa.....</i>	<i>48</i>
2. <i>Les occupations autorisées en secteur NL .....</i>	<i>48</i>
3. <i>Les occupations autorisées en secteur Na.....</i>	<i>49</i>





<b>PARTIE III : Évaluation environnementale</b>	<b>51</b>
<b>I. Résumé du projet porté par la présente déclaration</b>	<b>52</b>
A. La ville de Guingamp	52
B. Le projet d'aménagement	52
1. Localisation	52
2. Motifs	53
3. Enjeux relevés et objectifs poursuivis	53
C. Exposé des changements apportés au document d'urbanisme	54
<b>II. Analyse de l'état initial de l'environnement</b>	<b>56</b>
A. Occupation du sol	56
1. Le domaine du château Les Salles	56
2. La rive du Trieux	56
3. Contexte écologique	56
B. Ressources en eau	57
1. Cours d'eau et zones humides	57
2. Masse d'eau souterraine et bassin versant	57
3. Captage	57
C. Risques avérés	59
1. Risques naturels	59
2. Risques technologiques	60
D. Réseaux	61
1. Réseaux d'adduction d'eau potable et défense contre l'incendie	61
2. Réseaux d'assainissement des eaux usées	61
3. Eaux pluviales	62
2. Nuisances sonores	62
E. Qualité de l'air et nuisances sonores	62
1. Qualité de l'air	62
F. Paysages et patrimoine	63
1. Le patrimoine architectural	63
2. Le patrimoine archéologique	63
3. Le paysage	63
G. Milieux naturels et biodiversité	64
1. Secteurs et milieux protégés	64
2. État initial des milieux naturels et de la faune	64
H. Continuités écologiques	71
1. SRCE Bretagne	71
2. Trame verte et bleue locale	71
I. Transports et déplacements	73
J. Synthèse de l'état initial et enjeux	74
<b>III. Articulation et compatibilité du plan avec les autres documents de planification</b>	<b>76</b>
A. SRCE Bretagne	76
B. SDAGE Loire-Bretagne	76
C. SAGE Argoat Trégor Goëlo	76
D. SCoT Pays de Guingamp	77
E. PLU de Guingamp (PADD)	77
F. Projet d'AVAP de Guingamp	77





<b>IV. Incidences notables sur l'environnement .....</b>	<b>78</b>
A. Synthèse des Incidences prévisibles de la mise en compatibilité du PLU .....	78
B. Détail des incidences prévisibles de la mise en compatibilité du PLU .....	80
1. Incidences sur les milieux naturels .....	80
2. Incidences sur les risques et l'exposition aux risques .....	82
3. Incidences sur les activités économiques, le lien social et l'emploi .....	83
4. Incidences sur le paysage, le patrimoine et les fonctionnalités urbaines .....	83
<b>V. Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences du projet sur l'environnement .</b>	<b>84</b>
A. Mesures d'évitement intégrées au projet .....	84
B. Mesures de réduction des impacts négatifs sur l'environnement.....	84
C. Mesures de compensation .....	85
D. Scénarios alternatifs.....	85
E. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan.....	86
1. Milieux et ressources.....	86
2. Cadre de vie, constructions et aménagements.....	87
3. Modes de vie, structures sociales et économiques .....	88
<b>VI. Résumé non technique et méthode de réalisation .....</b>	<b>90</b>
A. Informations préalables.....	90
1. Noms et qualités des auteurs.....	90
2. Démarche d'évaluation .....	90
B. Contexte territorial.....	91
1. Caractéristique de l'agglomération guingampaise.....	91
2. Les autorités compétentes.....	91
C. Exposé du projet porté par la collectivité.....	92
1. Projet envisagé.....	92
2. Enjeux relevés et objectifs poursuivis.....	92
3. État initial de l'environnement.....	93
D. Incidences du projet et mesures d'atténuation .....	93
1. Compatibilité avec les projets et documents supracommunaux.....	93
2. Synthèses des incidences du projet sur l'environnement.....	93
3. Mesures d'atténuation des incidences faibles ou de renforcement des incidences positives.....	94
4. Indicateurs de suivi des effets du projet sur l'environnement.....	94
<b>Ressources bibliographiques .....</b>	<b>95</b>





## Note liminaire

Le présent rapport porte sur une déclaration de projet à l'endroit du domaine du château Les Salles sur la commune de Guingamp, valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme. Il est donc composé de deux parties, la première relative à l'exposé de la déclaration de projet, la seconde concernant les dispositions visant à assurer la mise en compatibilité du PLU.

La déclaration de projet présente brièvement le contenu du projet envisagé, le contexte de l'opération à travers un diagnostic de l'environnement, dont la situation urbaine de l'opération et le contexte socio-économique local, ainsi qu'un état de l'environnement naturel observé dans l'aire d'étude. Enfin, elle présente les motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général.

La mise en compatibilité du PLU expose et précise les dispositions à insérer dans le règlement d'urbanisme pour favoriser la réalisation du projet au regard de la planification territoriale. Elle veille notamment à la compatibilité de la démarche avec l'expression du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la municipalité et le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp.

Bien qu'il n'y a pas de site Natura 2000 repéré sur le territoire communal, un dernier chapitre aborde les incidences du projet d'évolution du PLU sur l'environnement d'après les thèmes abordés par le projet.

L'étude conduite par la municipalité de Guingamp et la nouvelle agglomération Guingamp – Paimpol Armor – Argoat Agglomération (Guingamp – Paimpol Agglomération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019) a été confiée à une équipe pluridisciplinaire composée d'un urbaniste-géographe, d'une socio-économiste et d'un écologue. Le diagnostic a été réalisé de janvier à mars 2017 et tient compte des éléments et données connus à cette période.

Suivant l'examen de ce dossier par les Personnes Publiques Associées à son élaboration le 2 octobre 2018, cette version propose un amendement pour la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, devant faciliter la réalisation ultérieure du projet exposé. Cette nouvelle orientation est soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, réunie le 7 décembre 2018. La notice ainsi corrigée<sup>1</sup> et l'avis de ladite commission sont annexés au dossier d'enquête publique.

*Nota : toutes les surfaces sont exprimées en hectare brut, d'après le contenant cadastral. À partir de cette matrice, en constante évolution, certains fonds de plan peuvent ne pas correspondre à la réalité.*

<sup>1</sup> Les parties amendées sont ci-après précisées en rouge.



## **PARTIE I : DÉCLARATION DE PROJET**



## I. Description générale

### A. Contexte communal

#### 1. Coordonnées du maître d'ouvrage et objet de l'enquête publique

##### a. Coordonnées du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage du présent dossier de déclaration de projet (Cf. PARTIE I) et de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (Cf. PARTIE II) est la nouvelle communauté d'agglomération, dont les coordonnées sont :

**Guingamp Paimpol**  
**Armor-Argoat Agglomération**  
**11 rue de la Trinité**  
**22 200 GUINGAMP**  
**Téléphone : 02 96 13 59 59**

##### b. Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur l'intérêt général d'une opération établie par une déclaration de projet, conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, ainsi que sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par le biais de cette déclaration de projet, conformément aux dispositions de l'article L.123-14 du code de l'urbanisme.

#### 2. Situation géographique

Située au nord de la Bretagne, sur l'axe routier de Rennes à Brest, à 35 km de Saint-Brieuc, mais aussi à 35 km de Lannion et à 30 km de Paimpol (*villes comparables du littoral costarmoricain*), Guingamp est souvent considérée entre Armor (*pays de la mer*) et Argoat (*pays de la terre*).

Cette perception est confortée par la situation de la commune au carrefour d'axes routiers et ferroviaires majeurs. Guingamp compte trois échangeurs sur la route nationale RN12 et plusieurs routes départementales y convergent. En 2014, la Direction interdépartementale des Routes (DIR) estime à 28 321 véhicules le trafic journalier au niveau de la ville. La gare de Guingamp est desservie par le TGV Paris-Brest et les TER Bretagne (*des lignes Rennes-Saint-Brieuc-Brest, Lannion- Guingamp-Saint-Brieuc, Saint-Brieuc-Morlaix-Brest, Guingamp-Paimpol et Guingamp-Carhaix*). Avec l'arrivée de la LGV en Bretagne en 2017 qui permettrait de rejoindre Paris en 2h30, la Région estime que le nombre de voyageurs devrait rapidement dépasser le million. Aussi, un Pôle d'Échanges Multimodaux (*cofinancé entre autres par l'Union Européenne*) a été créé pour accompagner l'évolution de ces déplacements.

Parmi les actifs guingampais, 55 % quittent la ville pour se rendre à leur travail ; contre 37 % à Paimpol et 45 % à Saint-Brieuc (*ils sont 71 % à l'échelle de la communauté de communes, et 68 % au sein du Département*). Aussi, ses habitants citent la facilité des déplacements, dans et en dehors de la ville, comme le premier atout de Guingamp.

**La distinction et l'identité d'un territoire élargi**

**Le rayonnement de la ville-centre**

**Guingamp** est une petite ville de 3,4 km<sup>2</sup>. Comptant un peu plus de 7000 habitants en 2014, elle observe la plus forte densité de population du département, avec 2060 habitants par km<sup>2</sup>.

Du fait de la continuité de son urbanisation et de l'emploi qui s'y concentre, l'**aire urbaine** de Guingamp s'étend sur 13 communes autour de la ville-centre. Comptant 26 291 habitants en 2012, celle-ci est définie comme « un grand pôle » par l'INSEE.

Guingamp est aussi la ville centre du **bassin de vie** qui porte son nom ; là qualifié de « bassin de vie de petite ville », Guingamp comptant moins de 10000 habitants. Ce bassin de 26 communes est le siège d'un pôle de santé, d'un centre des impôts, d'une antenne universitaire, de six lycées, de plusieurs zones économiques et commerciales.

L'étalement urbain et l'influence de Guingamp dans l'organisation du bassin de vie incitent à élargir les territoires de projets et d'administration. Ainsi, la **Communauté d'Agglomération** « Guingamp-Paimpol Armor - Argoat Agglomération est née au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (Guingamp - Paimpol Agglomération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019). Elle regroupe, autour des deux villes-centres, 57 autres communes, pour un total de 75000 habitants.

Le Pays de Guingamp rassemble aujourd'hui deux EPCI : Guingamp Paimpol Armor-Argoat Agglomération (Guingamp - Paimpol Agglomération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019) et Leff Armor Communauté, ainsi que la commune de Bréhat située à moins d'un mille nautique de la côte costarmoricaine.



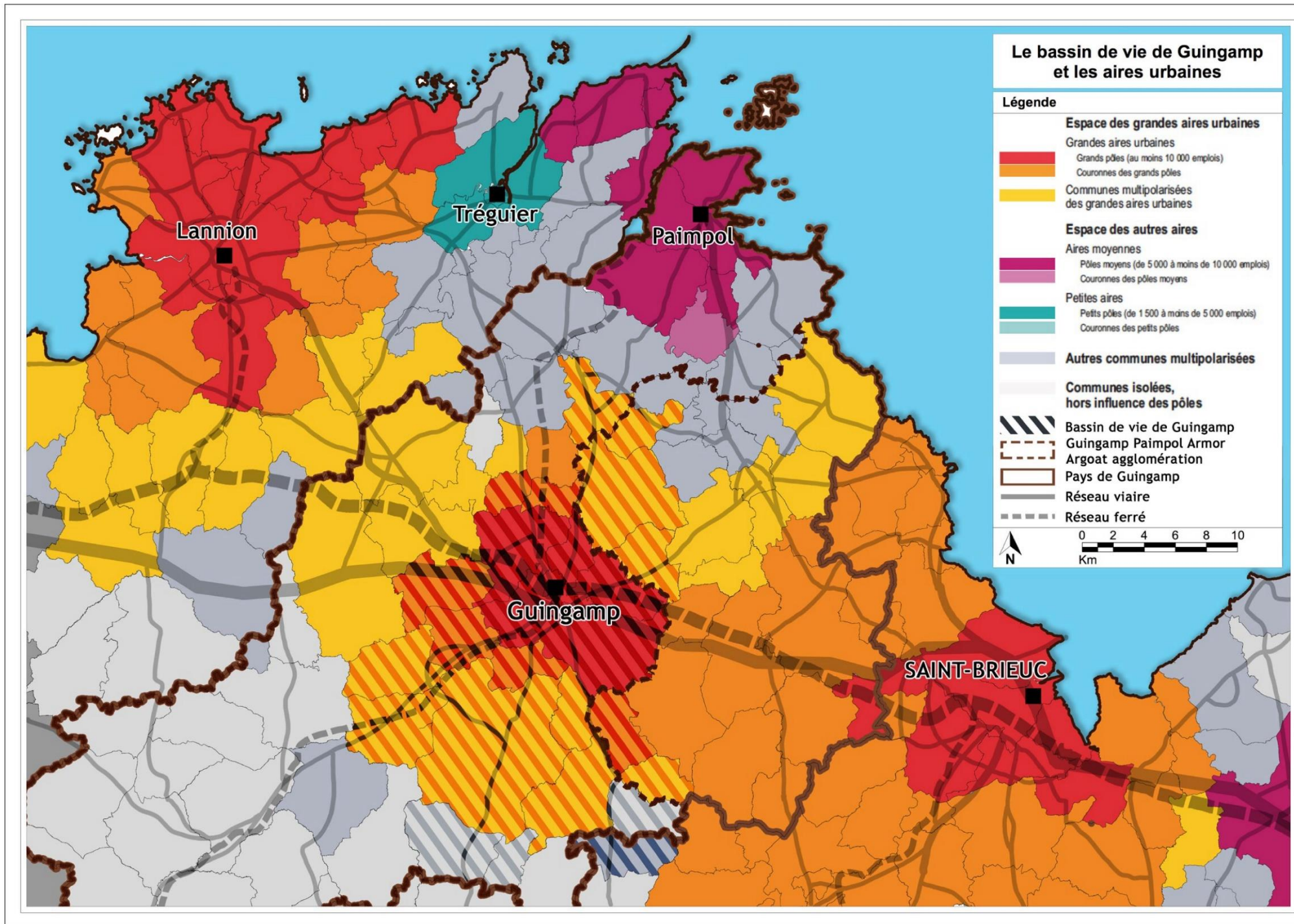


Fig. 1 : Carte de situation géographique de Guingamp



## B. Définition du programme et périmètre, objets de la déclaration de projet

### 1. Périmètre

Le périmètre du projet porte sur 12,657 ha de surface lovée au bord Trieux, au sud de l'intramuros. Il comprend les parcelles AO 337 ; d'une superficie de 8,758 ha, sur laquelle est implanté l'ensemble des bâtiments de la propriété, et AO 266 ; d'une superficie de 3,899 ha, le long du fleuve. Cet ensemble est désigné comme le « domaine du château Les Salles » dans le présent document.

Le domaine est aujourd'hui englobé dans l'agglomération guingampaise. Il borde la limite communale des territoires de Guingamp et de Grâce. Composé d'un parc monumental, clôturé par un mur bahut en limite ouest, le site comprend aujourd'hui plusieurs bâtiments en plus ou moins bon état de conservation : un château, une orangerie, une loge, un abri et une dépendance.

Le château est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques depuis le 27.04.1964 et génère un périmètre d'abord de 500 m de rayon ; placé sous compétence de l'architecte des bâtiments de France (*P.m. Servitude ACI*).

Le parc monumental est largement boisé. Il subsiste au sein de l'agglomération comme une enclave ou un « poumon vert » lié au Trieux. Malgré les dégâts causés sur la végétation et notamment les grands arbres par les tempêtes de 1999 et 2002, cette grande unité foncière a bien été préservée jusqu'ici puisqu'elle n'a fait l'objet d'aucune urbanisation, même partielle ou au coup-par-coup.

Si les bâtiments de cette seigneurie ont subi – comme beaucoup d'autres – de nombreuses transformations à travers les âges, elle regroupait – à l'origine – le moulin ; toujours présent sur le Trieux, et une ferme au sud.

Cédé par la municipalité le 26 juin 2015, ce domaine est aujourd'hui propriété privée.

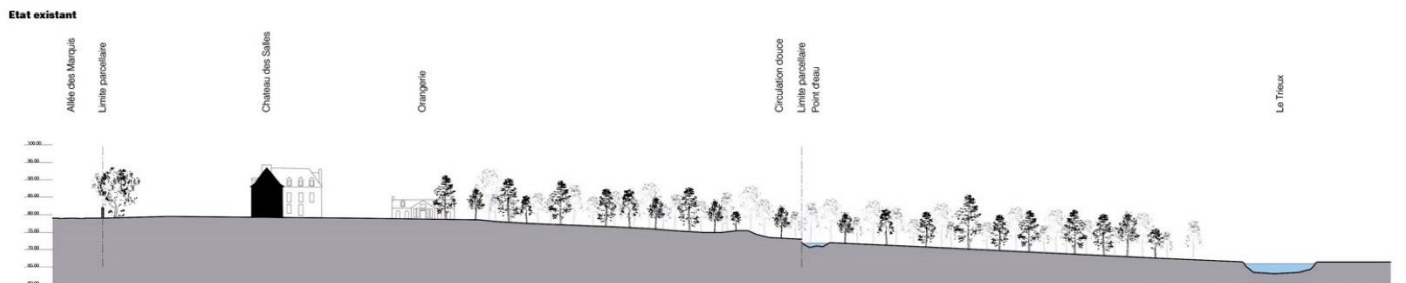


Fig. 3 : Coupe Est-Ouest

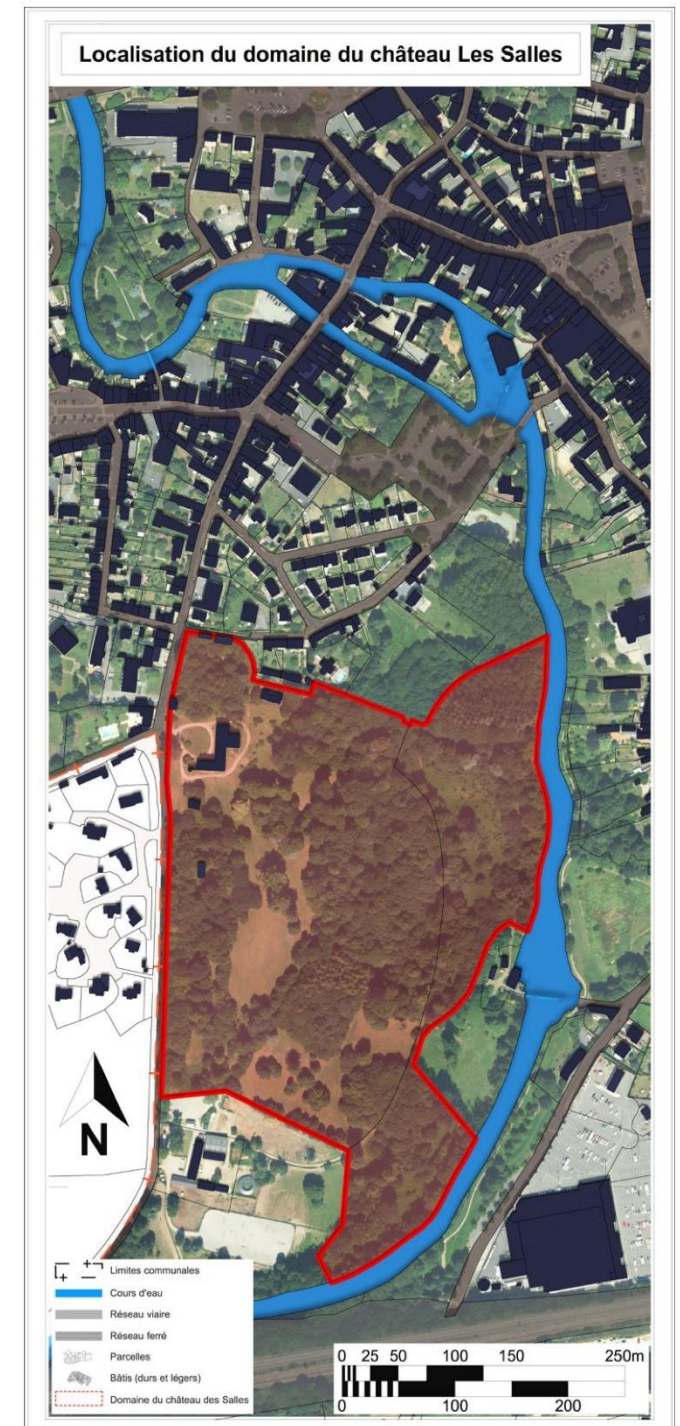


Fig. 2 : Insert sur le domaine du château Les Salles



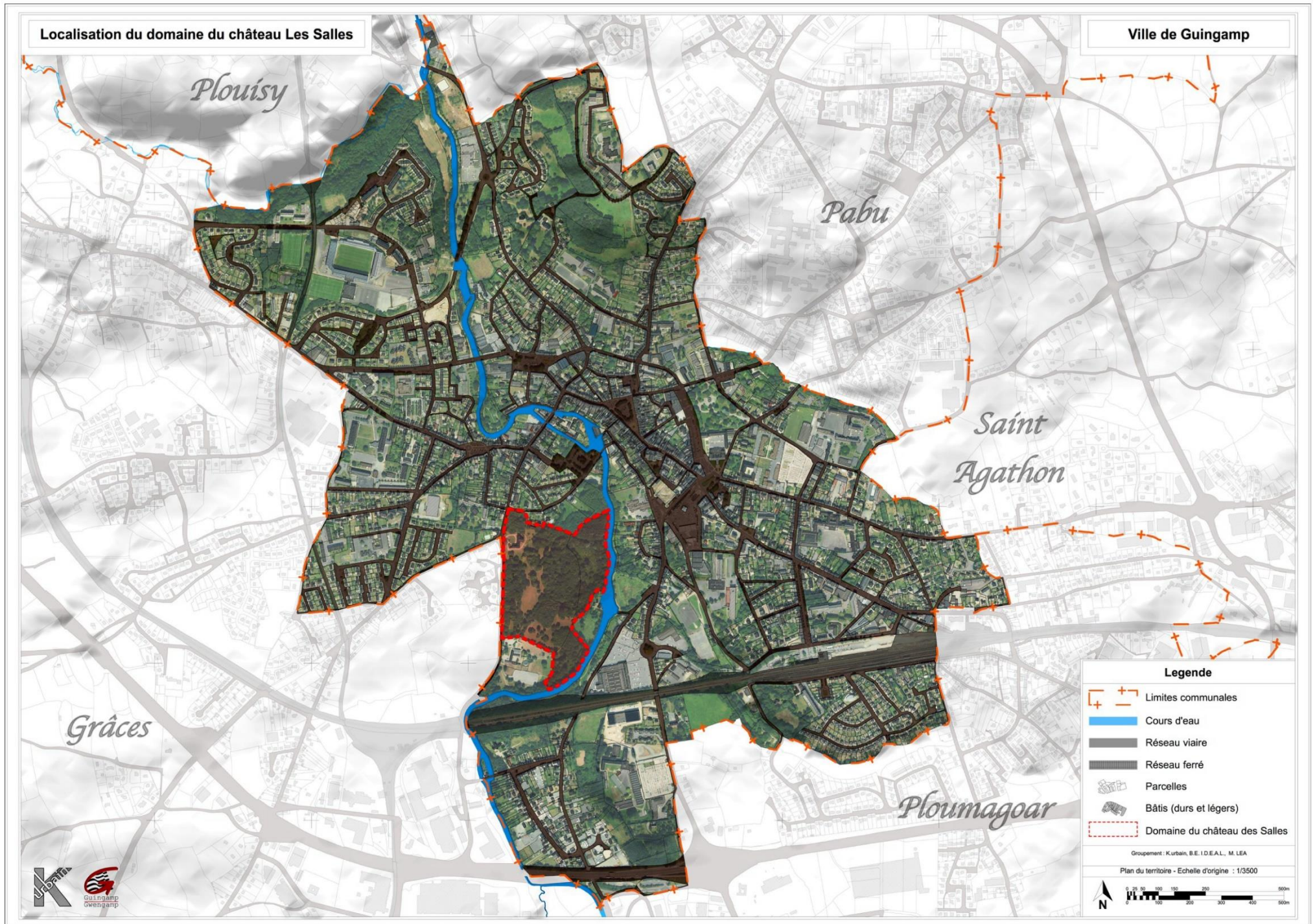


Fig. 4 : Carte de localisation du domaine du château Les Salles - Communes de Guingamp



## 2. Contenu

Il est question de créer un complexe de bien-être proposant la restauration et l'hébergement, ainsi que des services de soins, de sports et de loisirs, et pouvant accueillir des événements ponctuels. Le programme exposé ci-après est repris de la note de présentation exposée le 4.10.2016 à la municipalité.

Selon les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme le projet envisagé à l'endroit du domaine du château Les Salles correspond aux destinations et sous destinations suivantes :

- **Commerces et activités de service**, dont l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **Équipements d'intérêt collectif et de services au public**, dont les salles d'art et de spectacles.
- **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**, dont les centres de congrès et d'exposition.

### ➤ La diversité du programme

« Dans le respect du patrimoine existant », le programme couvre les fonctions suivantes :

- Un **Hôtel 4 étoiles**, l'hébergement de haute qualité réparti dans les Folies du parc.
- Une **Galerie**, le vaste espace de réception et de cérémonies, située dans l'extension du château.
- Un **Restaurant**, sa qualité de transformation et la priorité au circuit court des producteurs locaux.
- Des espaces de **Congrès & Séminaires**, des espaces de travail de tailles variées dans le château et la Galerie.
- Une **Scène**, la cour intérieure du château propice aux représentations, aux événements.
- Une **Orangerie**, l'espace dédié à une pause gourmande dans un cadre végétal.
- Un **Centre de soins**, les espaces de relaxation implantés dans le parc.
- Un **Parc**, le lieu de l'apaisement, des découvertes ou du running.

Il comprend les services détaillés suivants :

#### Le château :

- L'accueil général et permanent du public.
- L'espace du restaurant augmenté de celui de la Galerie en fonction des disponibilités / besoins.
- L'office de réchauffage pour les services de location des espaces de réception.
- La cuisine et ses locaux techniques dédiés à une équipe de professionnels (un chef et sa brigade).
- Les bureaux et salles de congrès.
- Les espaces d'expositions temporaires.
- Les espaces techniques d'exploitation de l'établissement.

#### La Galerie (env. 200 personnes) :

- Le vestiaire.
- Les sanitaires du public.
- Le local technique.
- L'espace de restauration modulable.
- L'espace de séminaire modulable.
- L'espace de cérémonie.
- Des vues nouvelles sur le parc et sur le château.

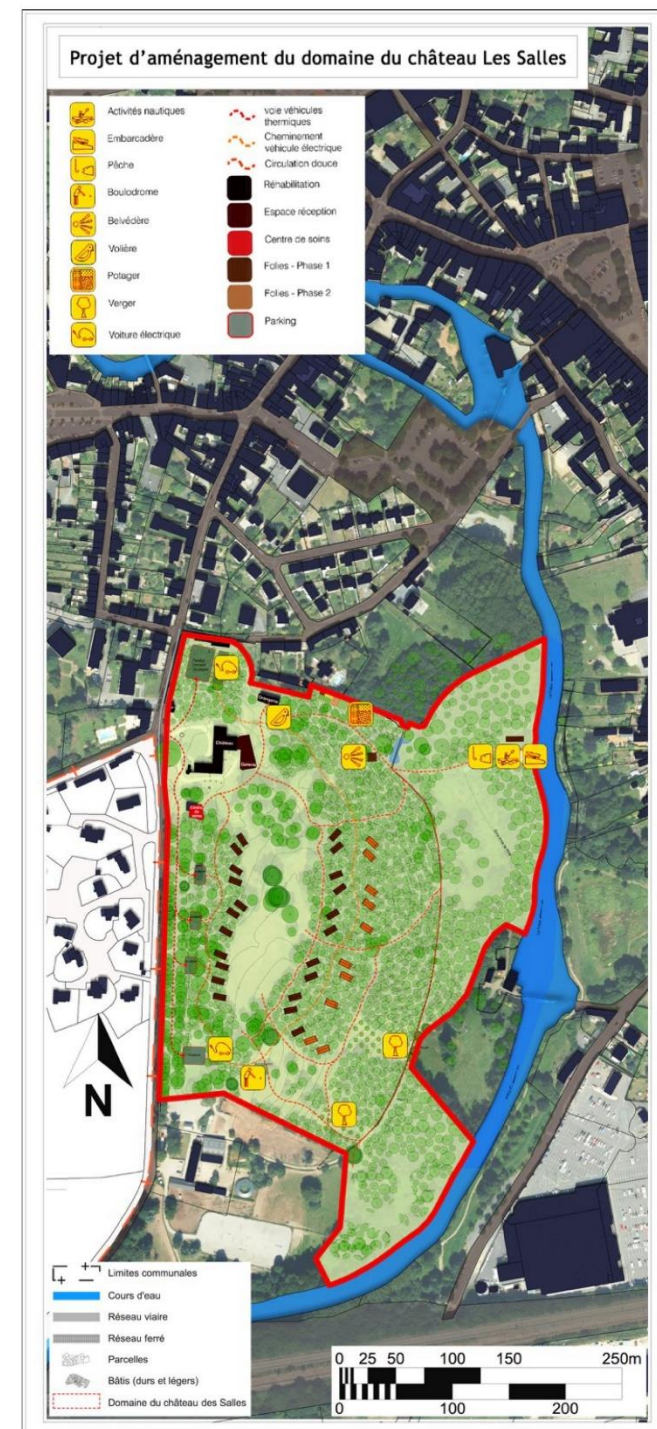


Fig. 5 : Projet d'aménagement du château Les Salles





Fig. 6 : Gardiennage (Atelier T. LUIZARD)



Fig. 7 : Orangerie (Atelier T. LUIZARD)



Fig. 8 : Château Les Salles (Atelier T. LUIZARD)

#### La cour intérieure :

- Les concerts.
- Les représentations chorégraphiques.
- Les représentations théâtrales.
- Le salon à ciel ouvert.

#### L'Orangerie :

- Un lieu de détente isolé, paysager, intérieur et extérieur.
- Un lieu de collation.
- Un lieu de lecture.

#### Les Folies

- Un espace d'accueil de qualité (4 étoiles) pour 2 ou 4 personnes selon le modèle retenu (simplex / duplex).
- Un espace d'hébergement couplé à un service de restauration autonome.
- Un espace de détente intérieur et extérieur en terrasse.
- Un équipement de cuisson extérieur.

#### Le Parc :

- Des promenades pédagogiques au milieu des arbres indigènes et exotiques.
- Deux vergers.
- Un potager.
- Un boulodrome.
- Un belvédère.
- Un parcours sportif.
- Un accès au Trieux (fleuve à proximité sous réserve d'autorisation).
- Des aires de stationnement et de rechargement pour véhicules électriques.
- Des aires de stationnement réduites pour véhicules thermiques.

Vu la teneur du projet, le parc monumental est un atout et un élément fondamental dans l'écriture du parti d'aménagement. L'installation de cellules d'hébergement pour la détente et le bien-être de leurs usagés ne peut être assurée que dans un cadre paysager d'exception tel que celui-ci. **Le projet d'aménagement du domaine du château Les Salles veille donc à la préservation et au renforcement du caractère naturel du parc** (P.ex. la replantation de deux vergers en continuité de l'espace boisé).





Dans ce projet, la configuration du parc s'inscrit dans une volonté de revalorisation urbaine et paysagère de la ville de Guingamp. Si la propriété foncière est désormais privée, elle n'en reste pas moins visible depuis le domaine public, en marquant l'entrée sud-ouest de la ville, et deviendra accessible à l'occasion d'évènements particuliers.

Le parti d'aménagement de ce complexe hôtelier repose principalement sur la valeur et la qualité patrimoniales du parc et des bâtiments. Pour la partie hébergement, il est donc envisagé l'implantation d'une trentaine de « folies » dans le parc ; décrites comme de petites habitations (*simplex et duplex*) : « à l'abri du feuillage où chacun peut vivre un moment en toute discrétion ».

Le maintien des espèces végétales et de la flore en général est donc primordial. L'opérateur souhaite leur recensement, puis leur cartographie afin de chercher à les identifier durablement. Ce recensement devra permettre le dessin d'un parcours pédagogique à l'intérieur du parc. Les sujets les plus remarquables seront valorisés par un éclaircissement pratiqué dans leur périmètre immédiat. Le paysage proposé offrira le déploiement de certaines espèces existantes à ce jour. De même, certaines zones proches du château seront traitées avec une attention particulière, révélant un caractère plus précieux, en adéquation avec la proximité de l'édifice.

Pour le volume d'extension au château, il sera décollé du terrain naturel afin d'apporter une légèreté à la construction et laisser la végétation gagner l'espace sous-jacent. L'opérateur souhaite notamment optimiser et économiser l'occupation du sol en veillant à réduire au maximum l'emprise des « folies » (*env. 65 m<sup>2</sup>*). Les terrassements importants seront limités et il est aussi envisagé un traitement alternatif des eaux pluviales pour assurer la qualité des rejets au milieu.

À noter que ce projet porte l'ambition d'une véritable démarche environnementale de type Haute Qualité Environnementale (HQE). Parmi les cibles retenues, un préalable s'avère essentiel à la préservation de ce site patrimonial ; par la conduite d'un chantier à faible impact environnemental. Ainsi, les manœuvres des engins et la rotation des poids lourds seront réduites à leur strict nécessaire. Il s'agit en effet de maintenir les espaces endémiques participant de la qualité du site, pour son intérêt environnemental et sa valeur paysagère au sein de la cité.



Fig. 9 : Parc du château Les Salles (Atelier T. LUIZARD)





Fig. 10 : Vue aérienne du domaine du château Les Salles



## C. Cadre juridique

### 1. Servitude de monument historique

Le château Les Salles est inscrit au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral en date du 27/04/1964.

À Guingamp, il compte parmi les 18 monuments historiques repérés : 6 édifices classés et 12 édifices inscrits. Tous génèrent des périmètres d'abord compris dans un rayon de 500, compté en tous points des immeubles concernés. Soit une surface cumulée d'environ 358,3 ha placée sous compétence de l'architecte des bâtiments de France (*source : UDAP Côtes-d'Armor – Atlas Bretagne*).

**73% du territoire de Guingamp couvert au titre des abords des Monuments historiques**

**Les communes limitrophes de Grâce, Plousy, Pabu et Saint-Agathon concernées aux titres des abords**

Code	Catégories de classement	Protection	Monuments historiques	Cadastre	Adresse	Observation	Date		
AC1	Loi du 31/12/1913, loi n°92 du 25/02/1943 (article 1 <sup>er</sup> ), loi n°62-824 du 21/07/1962 Loi n°79-1150 du 29/12/1979 sur la publicité, les enseignes et préenseignes Code de l'urbanisme	Classé	Ancienne prison	AI 92			La totalité y compris son enceinte	15/12/1997	
			Fontaine dite La Pompe ou fontaine « La Plomée »			Place du Centre		25/07/1902	
			Maison du XVI <sup>e</sup> siècle	AH 155		31 place du Centre	Façade et toiture	05/02/1923	
			Maison du XVI <sup>e</sup> siècle	AH 14		48 place du Centre		07/01/1943	
			Ancien hospice	AI 143			Chapelle, cloître et bâtiments en aile	12/10/1913	
			Église Notre-Dame-de-Bon-Secours	AH 118				18/04/1914	
		Inscrit	Château de Salles	AO 337					27/04/1964
			Maboir du Roudourou					Avec son parc et son portail	23/11/1964
			Porte du XVI <sup>e</sup> siècle dans la cour	AH 71		21 rue Notre-Dame			2/12/1926
			Façades et toitures	AH 203		50 place du Centre			15/06/1967
			Restes de l'abbaye de Sainte-Croix	AN 272 - 271				Manoirs abbatial et ruines de l'église	2/12/1926
			Reste du château	AK 169					20/01/1926
			Chapelle de l'ancien couvent des Ursulines	AI 146				Façades et toitures	15/05/1925
			Ancien couvent des Ursulines	AI 214				Façades, toitures des bâtiments conventuels	14/05/1986
			Maison du XVII <sup>e</sup> siècle	AH 221		1 place du Centre	Porte		2/12/1926
			Porte du XVI <sup>e</sup> siècle	AH 19		42 place du Centre	Dans la cour		2/12/1926
Restes des anciens remparts	AD 470, 294, 468, 469, 296, 359, 518, 290, 293 AI 219, 220, 169, 184, 112, 183, 151, 110, 189 AK 180, 181, 359, 372, 179, 178, 334, 333, 176 AH 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 117, 116, 115, 263, 221, 237, 161, 160, 162, 163, 164, 165 AE 421, 31, 32, 422, 258, 37, 364, 35, 365, 230						30/08/1943		
Maison du XVI <sup>e</sup> siècle			6 rue Notre-Dame	À l'angle de la rue Jean Lemoal		2/12/1926			

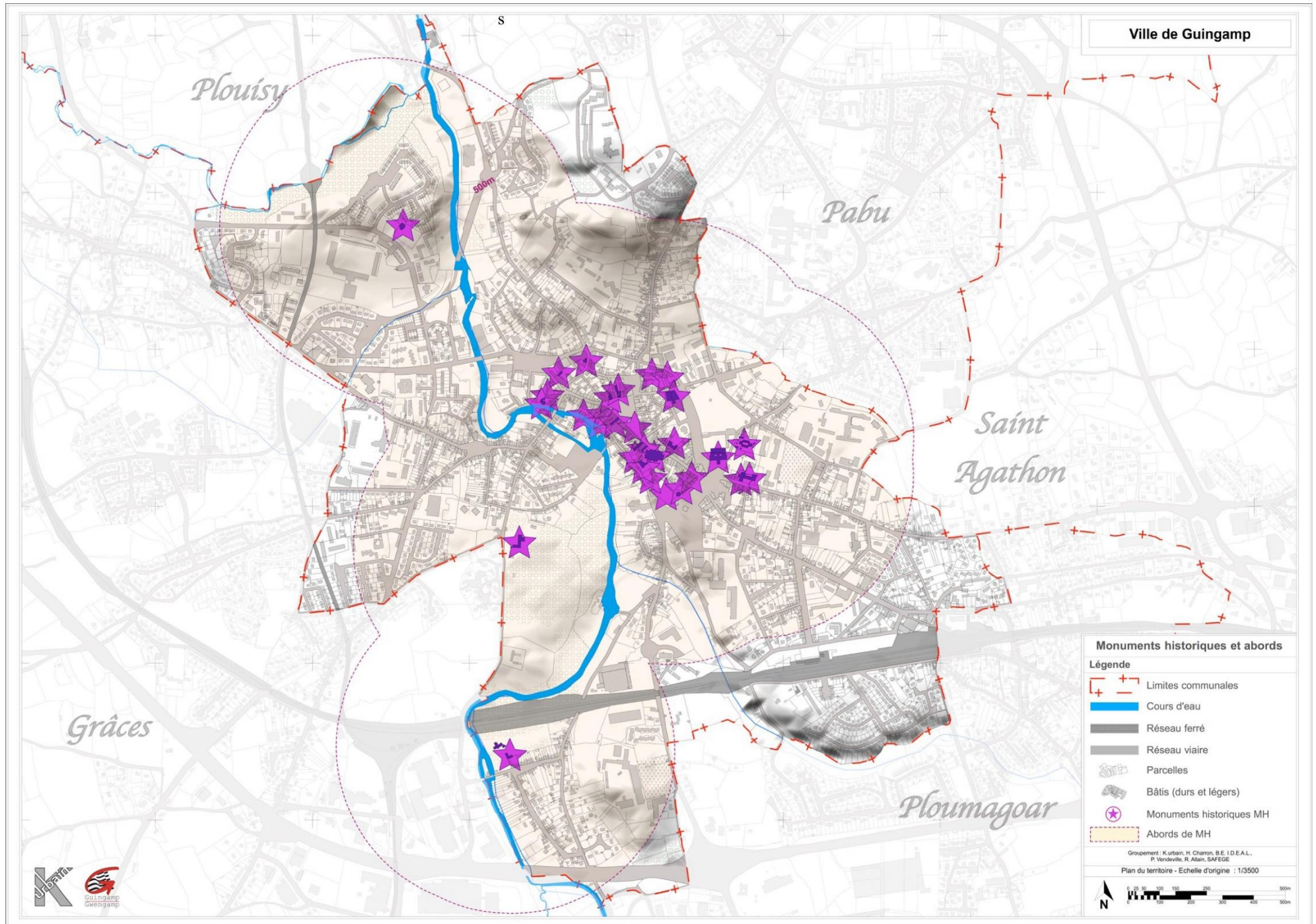


Fig. 11 : Les monuments historiques et leurs abords protégés



## 2. Modernisation du contenu des PLU

Depuis leur création par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, les Plan Locaux d'Urbanisme et leur contenu n'ont cessé d'évoluer, notamment ces deux dernières années.

La loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier, en introduisant les orientations d'aménagement à valeur réglementaire.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, introduit, ou renforce, les objectifs du « Développement Durable », par :

- *La préservation de la biodiversité.*
- *La lutte contre le changement climatique, la réduction des gaz à effet de serre et de la consommation d'énergie.*
- *La gestion économe des espaces agricoles, naturels et forestiers.*
- *L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.*
- *La réduction des obligations de déplacement par une meilleure corrélation entre urbanisation et transports collectifs.*
- *Le développement des communications numériques.*

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014 vient enrichir le rapport de présentation de thèmes imposés comme : la biodiversité, le stationnement, la capacité de densification ou de mutation de l'ensemble des espaces bâtis et l'analyse de la consommation du foncier ; de manière rétrospective sur les dix dernières années.

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13/10/2014 amende la précédente, notamment sur la notion d'extension et de bâtiment annexe aux habitations existantes en campagne.

Plus récemment, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 recodifie – à droit constant - la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et modernise une nouvelle fois le contenu du Plan Local d'Urbanisme, notamment la présentation de son règlement en clarifiant notamment la destination et sous-destination des sols. Aujourd'hui la procédure de PLU et son contenu sont définis aux articles L.153-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## 3. Procédure d'évolution des PLU : la déclaration de projet

Bien que le projet envisagé sur le territoire de Guingamp réponde aux orientations du SCoT et s'insère dans le PADD du PLU communal, il n'apparaît pas compatible avec les pièces réglementaires de ce document d'urbanisme.

### ➤ Article L.300-6 du code de l'urbanisme :

L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération

**opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.** Les [articles L. 143-44 à L. 143-50](#) et [L. 153-54 à L. 153-59](#) sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'État, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

(...)

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

(...)

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'État.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens 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.

Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article.



➤ **Article L153-54**

**Une opération faisant l'objet** d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, **d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :**

- 1) *L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*
- 2) *Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

➤ **Article L153-55**

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

- 1) *Par l'autorité administrative compétente de l'État :*
  - a) *Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;*
  - b) *Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*
  - c) *Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article [L. 300-6-1](#) est engagée par l'État ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*
- 2) *Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.*

➤ **Article L153-57**

À l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

- 1) *Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'État ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'État. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;*
- 2) *Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.*

➤ **Article L153-58**

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

- 1) *Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;*
- 2) *Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'État ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*
- 3) *Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'État ;*
- 4) *Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. À défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.*

➤ **Article L153-59**

**L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-25](#) et [L. 153-26](#).**

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.



#### 4. Évaluation environnementale

D'après l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1) De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens 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 ;
- 2) De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 3) De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

Aucun site NATURA 2000 n'étant recensé sur le territoire communal et compte tenu de sa situation géographique, le projet envisagé et établi en application de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme ne peut en affecter directement ou indirectement.

La présente déclaration de projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale puis, suite à décision en date du 18/11/2017, d'une évaluation environnementale. Il convient de souligner la particularité du secteur ciblé, qui - de fait - a permis la conservation d'un riche espace de verdure au sein de l'agglomération guingampaise, sur le bord du Trieux.

#### **Enjeux :**

**Les incidences du projet sur l'environnement**

**La préservation d'un riche espace semi-naturel au sein de l'agglomération**





*Fig. 12 : Le château Les Salles au milieu de son parc*



*Fig. 13 : Le Trieux, le long du domaine du château Les Salles*



## II. Contexte de l'opération

### A. Situation socio-économique

La petite ville-centre du Pays de Guingamp compte à peine 7003 habitants en 2014 (selon les chiffres INSEE publiés au 1er janvier 2017). Si elle a compté jusqu'à 9 284 habitants (en 1975), ce chiffre rend compte de la petite taille de la commune ; 3,4 km<sup>2</sup>. Aussi, la densité de population est la plus forte au sein du département, avec 2060 habitants par km<sup>2</sup>.

Inscrite dans la continuité d'une aire urbaine de 13 communes, Guingamp participe de ce territoire de vie. Comptant 26 268 habitants en 2013, ce dernier observe une croissance démographique positive, de 0,5 % par an en moyenne depuis 1999, exclusivement du fait d'un apport migratoire. Si la ville-centre perd des habitants au cours de cette même période, son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (approuvé en 2016) prévoit une inversion de cette tendance et 7900 habitants à l'horizon 2025.

À partir de la construction et de la réhabilitation de près de 300 logements, le Projet retient l'affirmation de la spécificité de l'offre d'accueil résidentiel de la ville-centre. En effet, si la ville enregistre un déficit migratoire, elle se distingue par la jeunesse de sa population (un quart des Guingampais a entre 15 et 29 ans) et par l'importance des personnes vivant seules (près de 60 %, réduisant à 1,7 la moyenne du nombre de personnes par ménage). Son parc de logements rend compte de la relative mobilité résidentielle de ses occupants : 64 % sont locataires, 24 % locataires du social. 62 % se trouvent en collectif, 32 % datent d'avant 1946. L'importance de la part de la vacance, 16 %, révèle une moindre adéquation entre l'offre et la demande, notamment liée à la nécessité de travaux et d'adaptation de ces logements anciens.

Les ménages guingampais sont relativement modestes. Le revenu moyen est inférieur à la moyenne communautaire, seuls 46 % des ménages sont imposables et le taux de pauvreté, de 24 % en 2012, est bien supérieur à la moyenne départementale ou à celles de villes de Paimpol ou de Saint-Brieuc. Le taux d'activité est faible (61 %), celui du chômage fort (11 %). Les actifs sont principalement employés (34 %), puis ouvriers (27 %). Les professions intermédiaires sont également relativement bien représentées. L'importance de la part des inactifs s'explique par la présence d'élèves et étudiants (17 %).

Si la ville concentre 44 % des établissements actifs et 48 % des emplois de la communauté de communes de Guingamp en 2014, 55 % des actifs guingampais travaillent à l'extérieur de leur commune de résidence. Ce pourcentage important s'explique principalement par la distribution des établissements et de l'emploi à l'échelle de l'aire urbaine. Guingamp observe cependant un indice de concentration de l'emploi de 236 (ce qui est supérieur à la moyenne des villes alentour). Elle se distingue par l'importance de la part des commerces, transports et services divers (73 %) et la prédominance de la sphère présenteielle (83 %). La ville compte trois des plus grandes entreprises du département en 2016 : Distribution (*hypermarché*), SASP En Avant Guingamp (*football*) et Labazur Armorique (*laboratoire d'analyses médicales*).

L'économie du secteur distingue le littoral, où prédomine le tourisme, de la partie rétro littorale, avec une dominante agroalimentaire. **Le Trieux est avancé comme un enjeu structurant du territoire communautaire.** Traversant l'agglomération de Guingamp, il marque l'histoire commerciale et industrielle qui distingue la

#### Enjeux :

**Le potentiel lié à la jeunesse de la population guingampaise à retenir par une offre d'accueil et une offre d'emploi adaptées.**

**Le développement de l'offre de logements dans le bâti ancien de caractère patrimonial par son adaptation aux modes de vie contemporains.**

**La dynamisation économique de la ville-centre et sa visibilité.**

ville-centre. Si une grande partie du patrimoine industriel ne subsiste que de façon immatérielle (les bâtiments ayant été détruits), le centre ancien figure le rapport au fleuve.

L'architecture et l'urbanisation, comme la présence de plusieurs édifices, rendent compte de la centralisation des pouvoirs et des échanges dans la ville.

L'affirmation de Guingamp en tant que ville-centre du territoire et la considération de la valeur ajoutée liée à l'intérêt patrimonial de la ville figurent parmi les recommandations préconisées dans le rapport de présentation de l'AVAP de Guingamp pour répondre aux enjeux des disparités des situations socio-économiques des ménages, ainsi que des friches industrielles et commerciales laissées par le déploiement de l'activité économique à l'échelle de l'aire urbaine.

**La fréquentation touristique apparaît comme l'un des principaux indicateurs et vecteurs de valorisation du patrimoine pour les habitants<sup>2</sup>.** S'ils en relèvent l'intérêt économique, ils apprécient les repères fondamentaux de l'espace et du temps qui confèrent également au patrimoine une dimension de bien-être au sein de leur cadre de vie. Ils connaissent les lieux et édifices remarquables, ils parlent d'esthétique, de beauté, des formes, des couleurs, des matières.

Le centre historique est considéré comme le premier lieu d'intérêt touristique de Guingamp. La place du Centre, où se trouvent représentés cinq siècles d'architecture, résume la diversité de son patrimoine bâti. En son sein, la basilique Notre-Dame de Bonsecours, datée des XI<sup>e</sup> et XII<sup>e</sup> siècles, est particulièrement visitée. Au-delà, le monastère des Augustines, abritant aujourd'hui entre autres la mairie, et situé sur un axe routier majeur de la ville (*place du Champ au Roy*), figure la première vitrine pour la découverte du patrimoine bâti nombreux à Guingamp.

Les projets en cours de travaux de réhabilitation ou rénovation de bâtiments patrimoniaux, comme le château de Pierre II (*qui a rouvert ses portes en juillet 2016*), l'ancienne Prison du XIX<sup>e</sup> siècle, de type pennsylvanien (*dont les travaux ont commencé en décembre 2016*), et autour du patrimoine naturel que constitue le fleuve du Trieux (*après le récent aménagement de la rue des Ponts Saint-Michel, les travaux de continuité du sentier piétonnier et la valorisation du petit patrimoine qui la longe*) sont autant de potentiels pour le développement du tourisme à Guingamp.

### **Orientations :**

***L'affirmation du fleuve et de la vallée du Trieux dans la structuration de la ville-centre et de ses activités.***

***La valorisation du cadre de vie patrimonial à partir du développement touristique.***

***La réhabilitation d'édifices et de lieux remarquables structurants.***

<sup>2</sup> Source : Rapport de présentation de l'AVAP de Guingamp, 2016



## B. Insertion urbaine et perception paysagère

Au sud-ouest du territoire communal, le domaine est lové entre le Trieux à l'est ; dont la berge opposée accueille l'ancien écart dit Rustang, le faubourg Saint-Michel au nord-ouest ; au bout de la rue des Salles, la voie de chemin de fer au sud ; vers l'ancienne trêve abbatiale de Sainte-Croix et la commune de Grâces à l'ouest.

La parcelle du château Les Salles offre un long linéaire sur rue (environ 400 m) matérialisé par un mur de pierre entier le long de l'allée du Marquis, puis par un muret bas surmonté d'une grille à l'entrée de la propriété ; au carrefour avec la rue des Salles. Le mur monumental se poursuit en limite nord (avec des parties hautes de plus de 2 m) pour former la venelle Saint-Sébastien permettant de rallier rapidement - à pied - le centre-ville par le faubourg de Trotrieux.

Cette grande propriété particularise l'entrée de ville par le sud. Si au départ la séquence arbore un aspect champêtre, voire forestier ; en étant soulignée par le mur d'enceinte et les arbres qui le surplombent, l'ambiance devient progressivement urbaine pour annoncer l'entrée dans la ville, en donnant à voir la façade du château et en formant une partie de l'espace urbain.

Plus largement, du fait de l'implantation même de la ville sur le relief ; au creux d'un méandre du Trieux, le domaine se lit depuis plusieurs vues lointaines où il est toujours remarqué par sa masse boisée.

Cette propriété joue donc un rôle indéniable dans la formation du paysage de la ville de Guingamp.



Fig. 14 : mur d'enceinte allée du Marquis



Fig. 15 : mur d'enceinte venelle Saint-Sébastien



Fig. 16 : l'entrée principale du domaine du château Les salles depuis l'allée du Marquis



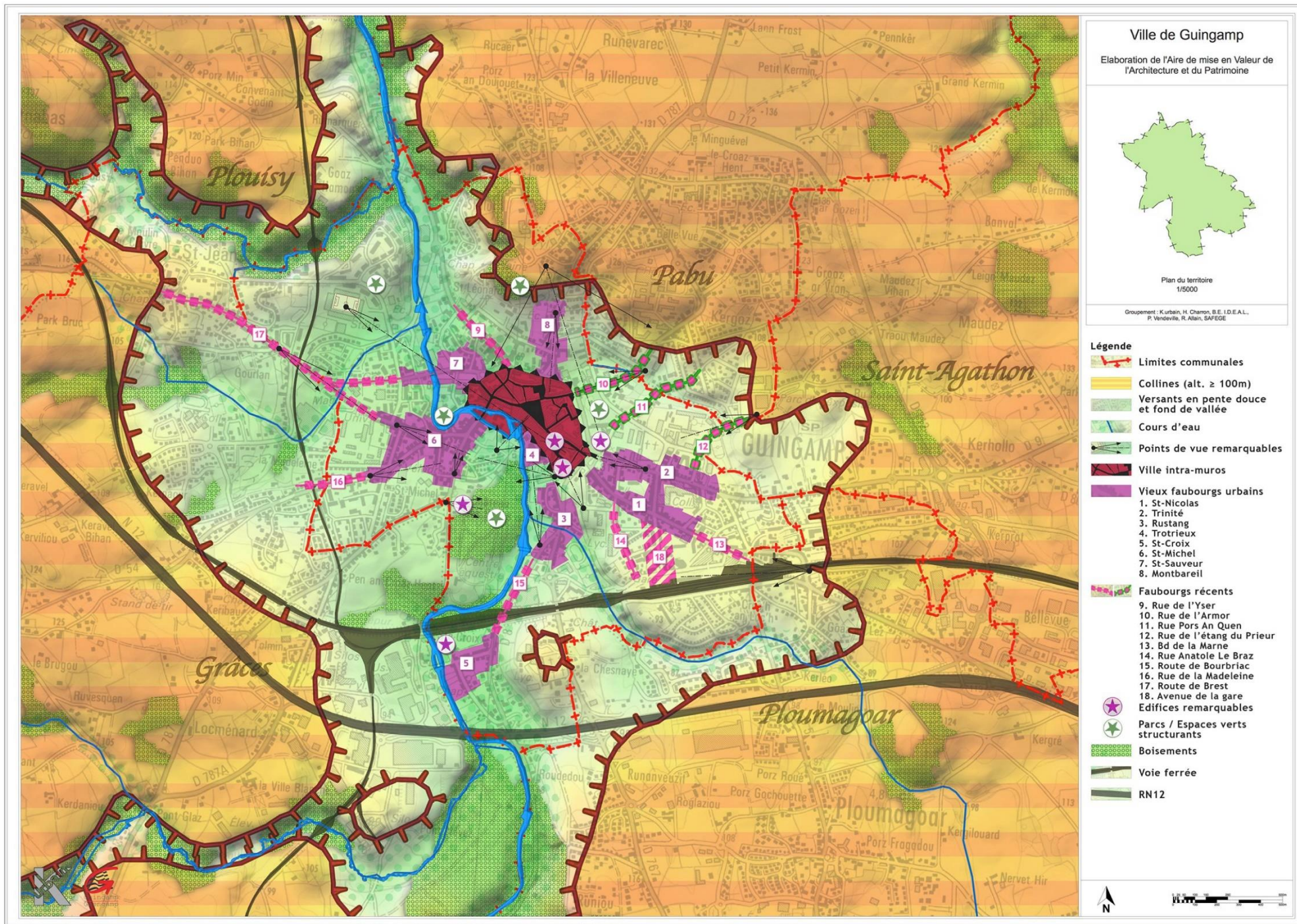


Fig. 17 : Les grands éléments structurants du paysage de la ville de Guingamp



## C. État de l'environnement naturel

*Nota : des éléments de la trame verte et bleue communale sont identifiés de manière plus fine dans le PLU. Le Trieux se retrouve naturellement comme un élément de la trame bleue et les zones boisées du parc du Château comme éléments de la Trame verte communale. Aucun obstacle aux continuités écologiques n'y est identifié.*

### 1. Contexte écologique

Le site d'étude est composé du parc du Château des Salles. La grande majorité de ce parc est boisée et n'est entretenue que de manière extensive, le château étant à l'abandon depuis plusieurs dizaines d'années.

Ce parc est situé dans un environnement urbain, entre l'agglomération de Guingamp, les zones d'activités de Grâces et les zones urbanisées de Ploumagoar. C'est donc dans un contexte fortement anthropisé que se situent le château des Salles et son parc boisé (voir carte page suivante : environnement naturel).

La voie ferrée Rennes-Brest et la route express RN12 situées au sud du parc viennent renforcer le caractère anthropique de l'environnement écologique du Château.

Cependant, certains éléments naturels restent plus ou moins en connexion, même partielle, avec le parc du Château. Il s'agit en premier lieu du Trieux, qui traverse l'agglomération de Guingamp, bien que ce dernier soit très fortement maîtrisé à la traversée de l'agglomération ; entrecoupé de divers ouvrages limitants les connexions naturelles le long et dans le fleuve (berges urbanisées, ponts, moulins...). En second lieu, il s'agit d'une zone naturelle associée à des zones humides et un cours d'eau au sud-ouest du parc, au nord de la station d'épuration. Cet espace composé de prairies, de bois et de plantations de peupliers, est situé sur la commune de Grâces et séparé du parc du Château par l'allée du Marquis (route). Cependant, le parc du Château et cette zone naturelle humide forment un ensemble de milieux naturels variés présentant un bon potentiel écologique.

### 2. Habitats naturels et semi-naturels

Le périmètre d'étude comprend le château et son parc au sens large qui inclut une parcelle cadastrale située le long du Trieux. Elle n'appartient pas au propriétaire du Château, mais à l'ancienne ferme du Château située au sud de ce dernier (voir périmètre domaine du Château des Salles carte ci-contre).

Un diagnostic écologique a été réalisé fin mars 2017 avec toutes les réserves que cela comporte. La période de prospection aux premières heures du printemps ne permet pas un inventaire naturaliste complet, mais autorise cependant de caractériser les habitats présents sur le site de manière large. En effet un certain nombre de plantes à floraison précoce (tardi-hivernale) sont en fleur et les espèces vernaies (printanières) commencent leur phase de végétation et sont en partie identifiables. La caractérisation des habitats naturels et semi-naturels a été réalisée selon le code CORINE biotopes.

Rappelons que les premières constructions du Château remontent avant le 16<sup>e</sup> siècle. Le parc du château est donc très ancien et certains arbres sont particulièrement remarquables par leur taille. Les zones boisées qui composent le parc comportent de nombreuses essences d'arbres non indigènes plantés au cours de son histoire.

Ci-après, les habitats sont décrits par ordre de numéro de code CORINE Biotopes, et en aucun cas par ordre de superficie ou d'intérêt écologique.

Dans la partie III « Évaluation environnementale », une description détaillée des habitats présents sur le site est proposée.

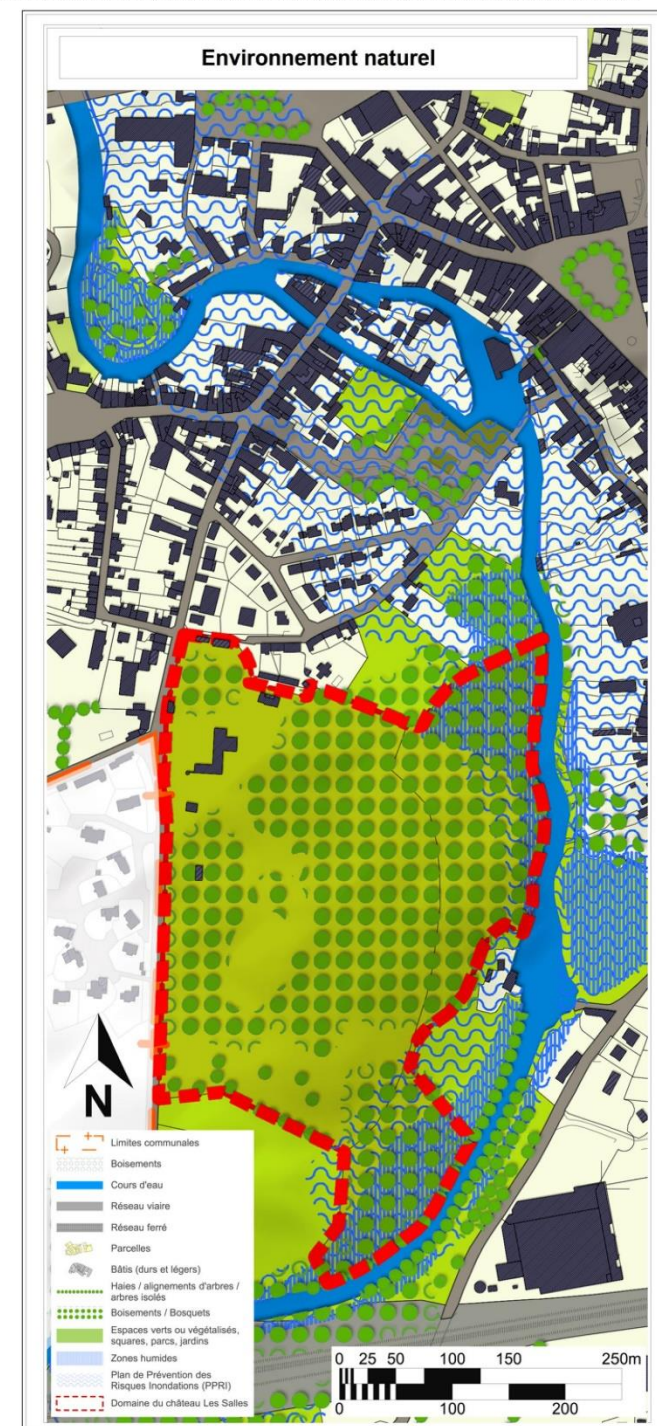


Fig. 18 : Insert - Environnement naturel du château Les Salles



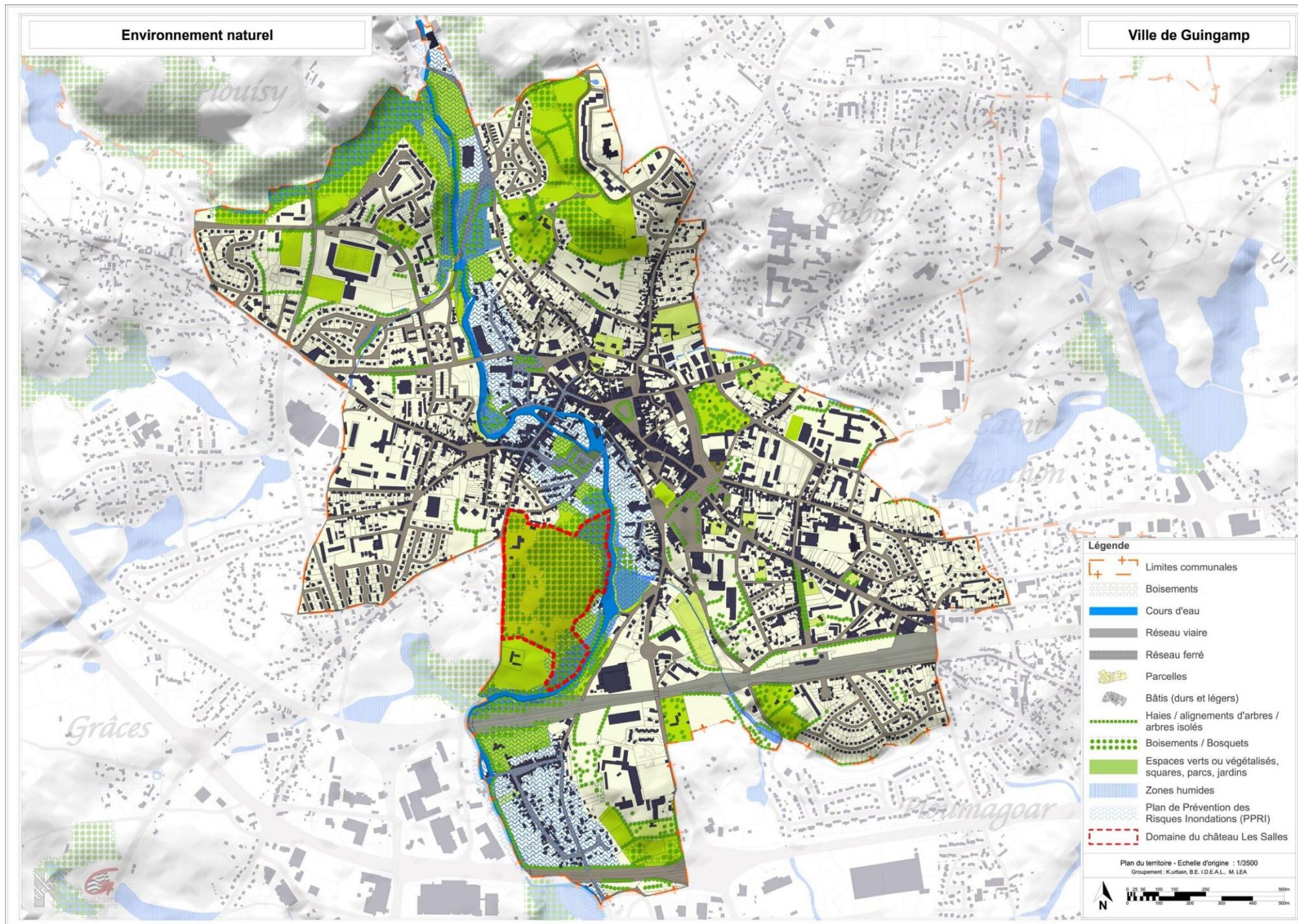


Fig. 19 : Environnement naturel



### 3. Zones humides et cours d'eau

#### a. Inventaire existant

Un inventaire des zones humides a déjà été réalisé par le SMEGA en 2012-2013 et validé par la CLE du SAGE « Baie de Saint-Brieuc ». Il a été intégré au règlement littéral et au règlement graphique PLU de la commune de Guingamp en 2014 :

Plusieurs zones humides sont recensées dans l'aire d'étude le long du Trieux uniquement. Aucun cours d'eau n'est recensé (hors Trieux !).

#### b. Inventaire complémentaire de 2017

D'une manière générale, lors de toutes nos investigations terrain, nous réalisons un inventaire des zones humides à l'aide des critères scientifiques et réglementaires, présentés de manière simplifiée ci-dessous :

- *Le critère botanique, qui permet de classer une zone humide, dès lors que les espèces hygrophiles représentent un recouvrement cumulé de plus de 50 %*
- *Le critère pédologique, qui permet de classer une zone humide en fonction de la présence de traces d'hydromorphie dans les couches superficielles du sol, et leur intensification en profondeur.*

L'objectif n'est pas de remettre en cause l'inventaire existant, mais de s'assurer de sa précision et de son exhaustivité. L'inventaire à l'échelle communale peut toujours comporter quelques oublis (zones humides de petite taille) ou quelques imprécisions sur les limites des zones humides identifiées, l'échelle de travail n'étant pas la même.

La période de prospection étant peu favorable à l'identification complète de la flore, des sondages pédologiques ont été réalisés sur l'ensemble du parc. La caractérisation de l'hydromorphie du sol fait référence à la grille des « classes d'hydromorphie du GEPPA, 1981 ».

Si certaines limites de zone humide pouvaient être affinées à la marge, l'inventaire est cohérent avec les observations pédologiques complémentaires de 2017. Aucune zone humide complémentaire n'a été identifiée et aucune modification de périmètre n'est proposée. Aucun cours d'eau n'a été identifié dans le parc du Château.

La carte page suivante présente la délimitation des zones humides effectives recensées au PLU et la caractéristique de l'hydromorphie du sol aux points de sondages réalisés en mars 2017.



Fig. 20 : Bois mort dans le parc du château



Fig. 21 : Chardons des marais dans les bois d'aulnes de la zone d'étude



## Habitats naturels et sub-naturels

Parc du Château des Salles

### Habitat code Corine

-  Ronciers (31.831)
-  Prairies mésophiles densément enherbées (38.13)
-  Forêts de frênes et d'aulnes (44.3)
-  Plantations de sapins, d'épicéas et de mélèzes d'Europe (83.3111)
-  Plantations de peupliers à strate herbacée élevée (83.3211)
-  Haies bocagères de chênes (84.11)
-  Pelouse de parcs et jardins (85.12)
-  Bois de feuillus atlantique : FUTAIE
-  Bois de feuillus atlantique : GAULIS
-  Bois de feuillus atlantique : PERCHIS

### Éléments du cadastre

-  Bâti
-  Parcelle
-  Rivière (LeTrieux)
-  Commune

Projection cartographique : RGF 1993 CC48

Source : LEA Matthieu, IGN Orthophoto (INSPIRE), Cadastre DGI



Fig. 22 : carte de repérage des habitats naturels et sub-naturels



## 4. Trame verte et bleue

### a. Espaces naturels remarquables protégés ou recensés

Il n'existe aucun espace naturel remarquable protégé ou recensé (Natura2000, Espaces naturels sensibles, ZNIEFF, ZICO...) sur le périmètre d'étude ou à proximité immédiate.

Contrairement à ce qu'indique le rapport de présentation du PLU de 2014 (p69) il n'existe pas d'Espaces Naturels Sensibles en bordure du Trieux, mais il existe une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles (voir carte ci-contre). Ces espaces ne sont ni la propriété du département ni conventionnés. Le long du Trieux, c'est autant la pression d'urbanisation que la qualité écologique de ces espaces qui justifie les périmètres de préemption. Sur Guingamp, ces terrains sont presque tous situés en zone inondable, hormis les parcelles AE 82 et 83.

### b. SRCE Bretagne

La SRCE Bretagne définit les grands ensembles de perméabilité écologique, les éléments de la trame verte et bleue régionale, les éléments de fracture et d'obstacle à la circulation des espèces, ainsi que les éléments de préservation et de remise en bon état de la trame verte et bleue régionale. Les cartes réalisées au 1/100 000 ne doivent pas être interprétées à une plus grande échelle (1/50 000 par exemple).

La commune de Guingamp est située dans un grand ensemble de perméabilité ou le niveau de connexion des milieux naturels est élevé. Le Trieux est évidemment identifié comme élément de la trame bleue régionale, et les ouvrages sur le Trieux qui limite la circulation des espèces aquatiques (moulin du château par exemple) sont identifiés comme éléments de fracture et d'obstacle. Aucun réservoir régional de biodiversité ou corridor écologique n'est identifié à proximité de la commune de Guingamp (hors Trieux), mais les abords du Trieux au niveau et le parc du Château des Salles sont considérés comme des zones au sein desquelles les milieux naturels sont fortement connectés. La voie ferrée Brest-Rennes et la RN12 sont considérées comme des éléments de fractures et d'obstacle à la circulation des espèces.

Le parc du château des Salles et le Trieux peuvent donc être considérés comme des éléments de la trame verte et bleue au niveau du Pays et de la commune de Guingamp, en prenant soin de traduire ce diagnostic réalisé à l'échelle régionale, à une échelle locale. La connectivité avec les autres espaces naturels est cependant limitée par la présence de zones urbanisées au sud, à l'est et à l'ouest, et par la RN12 et la voie ferrée Rennes-Brest au sud, formant des goulots d'étranglement du fait des ouvrages de génie civil (ponts).

### c. Trame verte et bleue locale

La zone d'étude peut être considérée comme un élément constitutif de la trame verte et bleue de la commune de Guingamp. Elle peut même être considérée comme une zone source de biodiversité à l'échelle communale.

La carte page suivante présente les éléments de la trame verte et bleue aux alentours du site ainsi que les obstacles à la libre circulation des espèces.

Il apparaît que vers le sud, l'est et l'ouest la présence de l'agglomération limite fortement la perméabilité biologique. C'est donc vers le sud, malgré la présence de la voie ferrée et de la RN 12, que les continuités écologiques sont les plus fortes.

*Nota : les éléments présentés sur la carte page suivante sont indicatifs et ne constituent pas de limite stricte (zone source de biodiversité par exemple).*

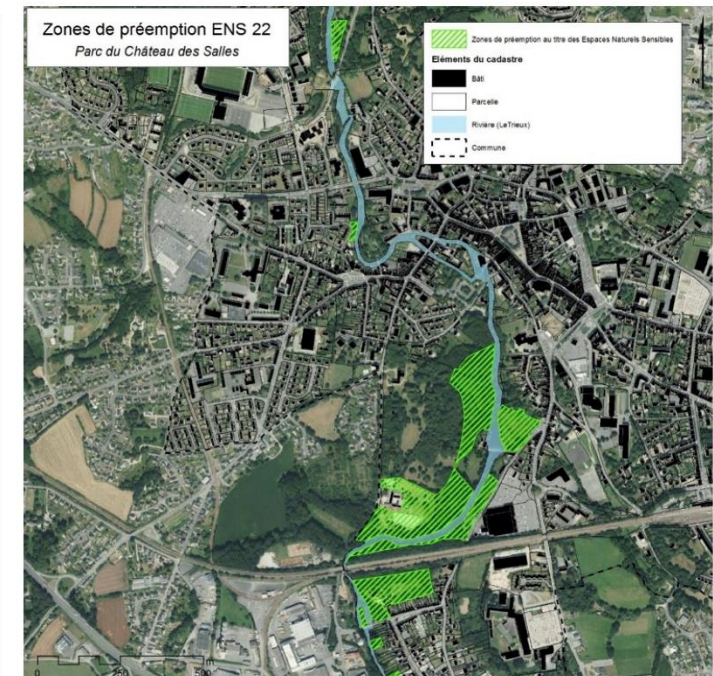


Fig. 23 : Zone de préemption du département au titre des ENS

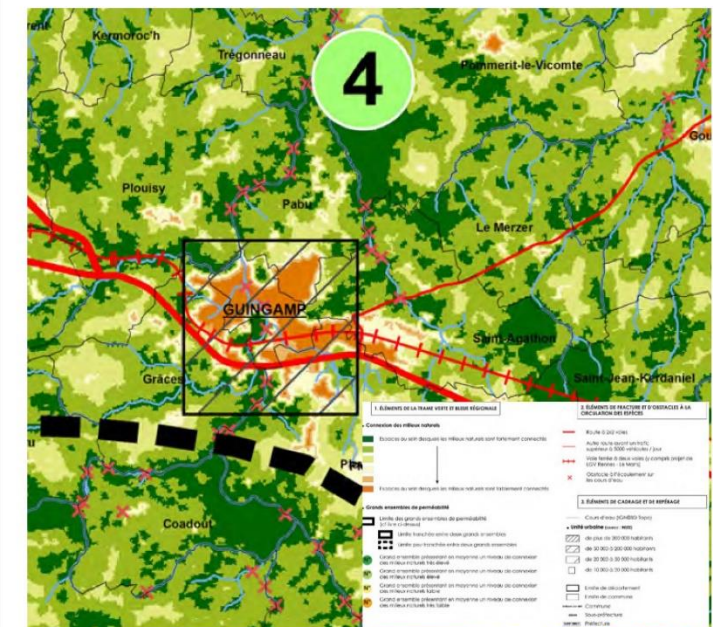


Fig. 24 : Trame verte et bleue, extrait du SRCE Bretagne



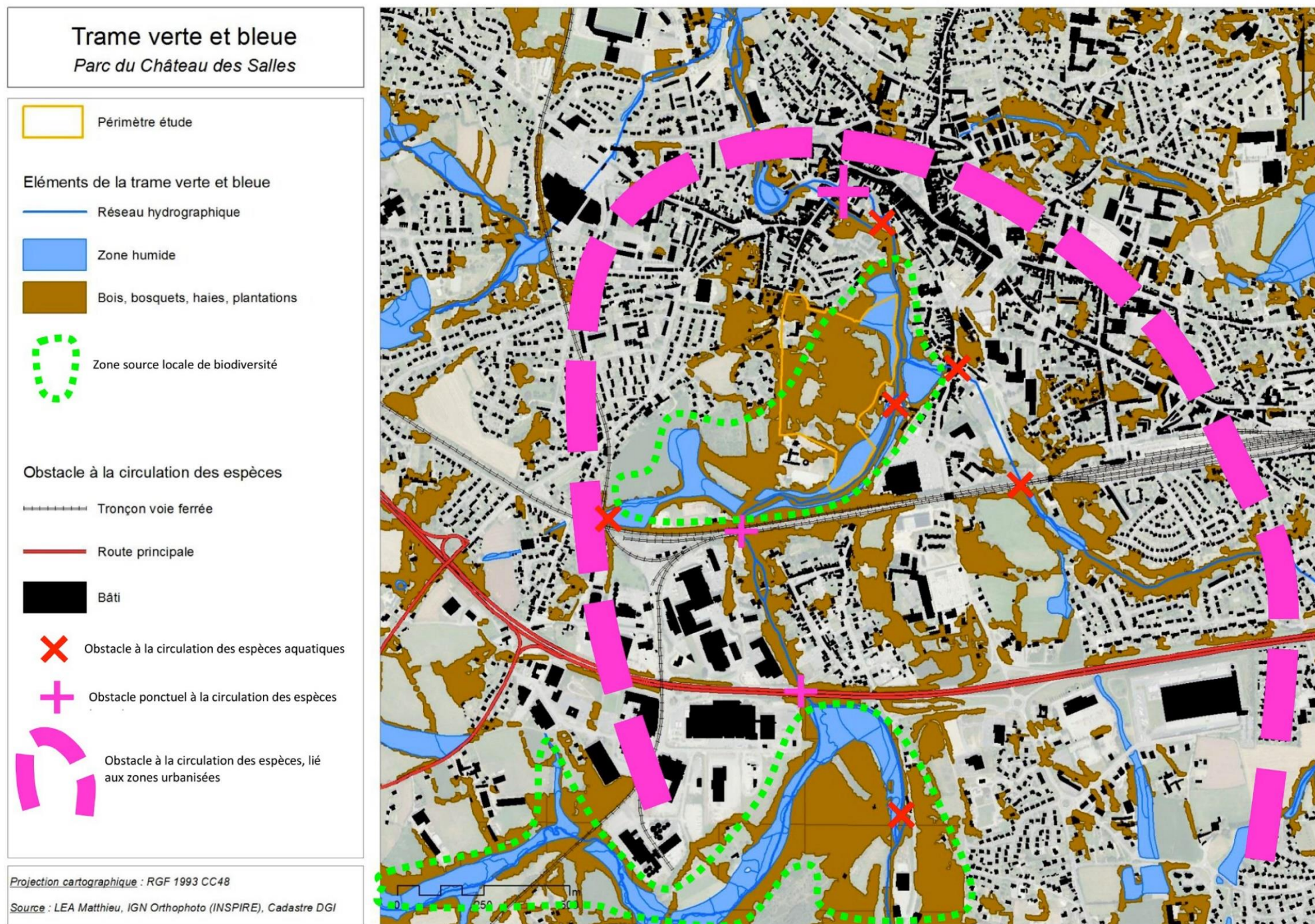


Fig. 25 : Trame verte et bleue



### III. Caractère d'intérêt général du projet

#### A. Développement et pérennité d'une activité économique

Le projet du Domaine du Château Les Salles considère la sauvegarde du site. Il envisage la destination de ce patrimoine en prenant en compte son caractère historique. Il annonce une véritable « Passerelle de connaissances et plateforme du savoir ». Les activités prévues découlent d'objectifs économiques, écologiques, sociaux et culturels, en lien également avec le territoire et ses enjeux pour un développement durable.

Au-delà des emplois de son administration (*de direction, secrétariat, économe, réception*), l'établissement représenterait près de 60 emplois directs et indirects. L'établissement s'appuierait sur des services locaux d'intendance pour l'exploitation des hébergements, du restaurant, des cérémonies et autres événements ; assurant des emplois et des commandes régulières.

- **L'offre hôtelière**

Les Folies détachées dans le parc représentent un total de 22 + 10 unités, simplex et duplex privatifs. Au total, 32 unités permettraient l'accueil d'environ 130 personnes. Considérant l'effectif moyen pour un hôtel 4 étoiles en 2016, cela représente environ **24 emplois** à venir.

Le centre de soins correspond à l'offre d'accueil d'un quatre étoiles aujourd'hui. Plus encore, il répond à la volonté d'accueillir des sportifs de haut niveau. Aussi, **un à deux professionnels** devraient en assurer le bon fonctionnement.

- **L'offre de restauration**

Le restaurant devrait offrir près de 230 couverts. L'Orangerie, espace de détente et de collation végétalisé, jouxtant le château, permettra un élargissement de ce service. L'établissement 4 étoiles comprendrait un maître d'hôtel, des chefs de rang et des serveurs. La cuisine est confiée à une équipe de professionnels : un chef et sa brigade. Elle privilégiera son approvisionnement par des circuits courts. Un sommelier et au moins un barman devraient compléter cette équipe. L'ensemble pourrait représenter près de **30 emplois** permanents ou saisonniers.

- **L'évènementiel**

Les différents espaces de réceptions pour l'accueil de divers événements, cérémonies, séminaires, congrès et autres manifestations, notamment au sein de 3 salles de séminaires et de la Galerie dont la capacité d'accueil sera d'environ 200 personnes, semblent nécessiter une gestion spécifique. Le projet promet **une direction novatrice** pour la programmation et l'organisation du lieu d'expositions et de représentations, culturelles ou artistiques (*2 salles d'exposition pour des expositions temporaires au sein du château, scène ouverte aux spectacles vivants -musique, danse, théâtre- dans sa cour intérieure*).

- **Les activités de plein air de détente et de découverte**

Le domaine du Château Les Salles souhaite être un espace également ouvert aux habitants et visiteurs de Guingamp. Des parcours sportifs et des promenades pédagogiques y seront proposés. Il s'agira de donner à découvrir la flore et la faune existante du parc, de raconter l'histoire du château pour une approche et une appropriation de cet environnement, et plus largement du patrimoine bâti et naturel guingampais. Là aussi, **une animation spécifique** permettra de solliciter et mobiliser les acteurs locaux.



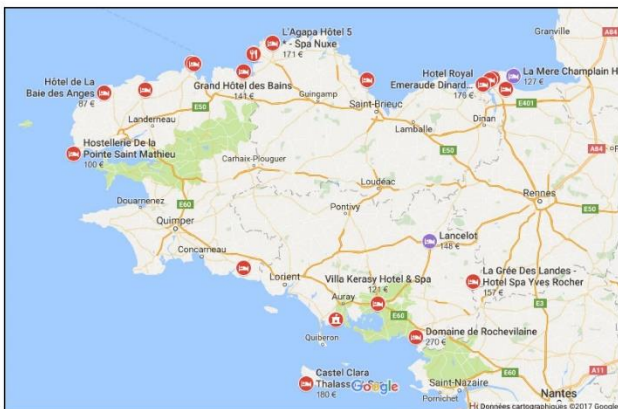


Fig. 26 : Localisation des hôtels quatre étoiles en Bretagne - Google 2017

Le projet du Domaine du Château Les Salles s'appuie sur les dynamiques et les potentiels du territoire.

- **Un projet en lien avec le projet communal de valorisation patrimoniale et touristique**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Guingamp souligne les nombreux atouts touristiques urbains et environnementaux. Il confirme la poursuite d'une politique déjà active sur le plan du tourisme, notamment le développement de l'offre culturelle et hôtelière, la mise en valeur des espaces publics et du patrimoine, et l'amélioration des parcours touristiques en lien avec la trame verte et bleue.

- **Les visiteurs du stade de Guingamp**

La notoriété nationale de Guingamp est aujourd'hui liée à la reconnaissance de son équipe de football qui officie en ligue 1, a gagné deux fois la Coupe de France et se classe en Coupe d'Europe. Aussi, la manifestation qui attire le plus de visiteurs à Guingamp est sans nul doute les matchs de football de l'En Avant de Guingamp qui ont lieu durant la saison sportive tous les quinze jours ; avec une moyenne de 14000 spectateurs par match (soit deux fois la population de Guingamp). Ces matchs accueillent aussi régulièrement une équipe de professionnels hébergée.

Les Guingampais considèrent le stade de Roudourou comme un patrimoine. Brillant de son histoire ouvrière et de ses performances sportives, la visite de l'équipement est appréciée des touristes. Le stade de 18 000 places, doté depuis 2015 d'une des plus belles pelouses d'Europe (3<sup>e</sup> au classement national des pelouses du Championnat de France de ligue 1), sert aussi de *showroom* à l'entreprise qui l'a réalisée et aux quatorze entreprises partenaires. Il est aussi premier en 2016 au classement de l'hospitalité de la ligue 1. Pourvue de grandes salles de réception, la SASP En Avant Guingamp y accueille régulièrement les événements de grandes entreprises. Fédérant 140 actionnaires, elle figure elle-même parmi les plus grandes entreprises du département en 2016.

- **Les différents établissements de formation, les associations et les lieux culturels**

Guingamp compte six écoles maternelles et élémentaires, deux collèges, deux lycées d'enseignement général, deux lycées d'enseignement professionnel et l'Université Catholique de l'Ouest. Le théâtre du Champ au Roy (*reconnu scène de territoire par la DRAC*), le studio GwinZegal (*centre d'art et de recherche de la photographie*), l'Espace François Mitterrand (*espace d'expositions dans la chapelle de l'ancien Couvent des Augustines*), le lieu dédié à la culture chorégraphique, l'école de musique au sein de la médiathèque et la Médiathèque, sont autant de partenaires culturels actifs à Guingamp. La ville compte aussi 31 associations sportives et 26 associations culturelles en 2016.

- **Le savoir-faire des entreprises locales**

De par son histoire et son patrimoine bâti existant, Guingamp offre un terreau d'expression et de formation aux métiers de la restauration et de l'artisanat d'art. Le projet du Domaine du Château Les Salles prône la conception de constructions et modes alternatifs d'usages sur le site. Il souhaite valoriser la main-d'œuvre locale et sollicite la réalisation des travaux de restauration, de restructuration et de construction auprès d'entreprises locales et régionales.

Par ailleurs, le projet, au titre de son exploitation hôtelière et des différents modes de restauration, induit la création de nouvelles parts de marché à satisfaire au titre des nécessités alimentaires à couvrir.

- **De nouvelles demandes pour les prestataires de services**

Les prestataires de services dans différents domaines tels que le secteur paramédical, le secteur de l'horticulture, mais aussi le service des locations de mobilier, équipements événementiels, etc. bénéficieront de nouvelles demandes du fait de la multiplicité des services offerts par le projet.

- **Un potentiel lié à une meilleure desserte locale à venir**

La gare de Guingamp déjà desservie par le TGV Paris-Brest et les TER Bretagne (des lignes Rennes-Saint-Brieuc-Brest, Lannion- Guingamp-Saint-Brieuc, Saint-Brieuc-Morlaix-Brest, Guingamp-Paimpol et Guingamp-Carhaix) devrait voir son trafic augmenter. Avec l'arrivée de la LGV en Bretagne en 2017 qui permettrait de rejoindre Paris en 2h30 (soit un gain de 45 minutes), la Région estime que le nombre de voyageurs devrait rapidement dépasser le million.



## B. Participation au développement touristique local

- **La distinction patrimoniale de Guingamp**

Guingamp figure parmi les « Villes historiques de Bretagne », depuis le 12 juillet 2011. Elle respecte ainsi un cahier des charges dont les objectifs sont de « sauvegarder, animer, valoriser le patrimoine architectural et encourager la création artistique ». Introduit dans le réseau des Villes d'Art et d'Histoire par Guingamp, mais également sur deux petites cités de caractère, Pontrioux et Châteaulaudren, le Pays de Guingamp relaye aujourd'hui les Journées du Patrimoine et soutient des projets d'animation des patrimoines naturels et bâtis du territoire.

La responsable de l'OTI de Guingamp Communauté observe que la labélisation Ville d'Art et d'Histoire a motivé une plus grande fréquentation depuis 2012. Mais les Journées du Patrimoine restent l'évènement qui rassemble le plus grand et le plus large public autour du patrimoine. L'étude pour l'AVAP de Guingamp rapporte que, pour les Guingampais, le patrimoine renvoie à une identité populaire, plus que rurale, locale et régionale. Il est présent au quotidien, dans les espaces que les habitants et usagers traversent chaque jour, où ils se rendent régulièrement et, pour quelques privilégiés, où ils habitent. Attachés à ces lieux de vie, les Guingampais craignent une moindre fonctionnalité et un antagonisme avec le mode de vie contemporain.

Le projet architectural, économique, social et environnemental de réhabilitation et d'extension du Domaine du Château Les Salles donnerait à voir et visiter des exemples de parfaites intégrations contemporaines dans le respect du lieu patrimonial.

- **Un potentiel touristique à l'échelle de Guingamp**

Avec 3 % de résidences secondaires, Guingamp se trouve au niveau de la moyenne pour la communauté de communes ou la ville de Saint-Brieuc, il est bien inférieur à la moyenne pour le département ou la ville de Paimpol. Ce pourcentage illustre le moindre développement touristique rétro littoral.

Guingamp se trouve pourtant sur un axe régional majeur, entre Rennes et Brest, à 35 km de Saint-Brieuc, mais aussi à 35 km de Lannion et à 30 km de Paimpol sur la côte littorale. Autour d'elle se concentre la plus grande superficie des infrastructures économiques du Pays. Aussi, son offre hôtelière s'adresse encore principalement à un tourisme d'affaires. Ce type de tourisme représente 46 % de la clientèle des hôtels des Côtes-d'Armor en 2013.

Au-delà, il s'agit surtout d'un tourisme de proximité. Les Bretons sont les premiers visiteurs, avant les habitants du Grand Ouest ou de la région parisienne. Les visiteurs viennent essentiellement à la journée, intéressés par le patrimoine bâti, appréciant la proximité à pied des différents sites d'intérêt. L'OTI note également le succès des visites guidées de la ville, de la basilique de Guingamp et de l'église de Grâces, de la Prison. Les bords du Trieux ou le jardin public du Commandant Billot sont également appréciés des visiteurs.

La période estivale se concentre sur le mois d'août, autour du festival annuel de la Saint-Loup (*quatre jours de rencontres, concerts et animations autour du concours de danses bretonnes qui ont attiré 15000 festivaliers en 2015*). En 2015, l'Office de Tourisme de Guingamp enregistre 16 000 visiteurs, principalement des retraités, peu de familles. Les demandes ont trait au patrimoine, puis aux festivals, aux loisirs et à la randonnée pédestre (*représentant respectivement 44 %, 38 %, 13 % et 8 % des demandes d'information*) ; sur un rayon d'environ 40 km autour de la ville-centre.

Le Domaine du Château Les Salles élargirait l'offre des lieux d'intérêt patrimonial dans la ville. Il agrémente son circuit à pieds par un espace de découverte de patrimoine naturel.



Offre hôtelière en 2016	Guingamp		Aire urbaine de Guingamp		Département des Côtes-d'Armor	
	Hôtels	Lits	Hôtels	Lits	Hôtels	Lits
Une étoile					8	259
Deux étoiles	2	50	4	86	56	1029
Trois étoiles	1	10	2	59	64	1946
Quatre étoiles					9	389
Cinq étoiles					1	45
Non classé					46	558
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>60</b>	<b>7</b>	<b>157</b>	<b>184</b>	<b>4226</b>

- **Une offre hôtelière complémentaire à l'échelle du département**

Guingamp compte 3 des 7 hôtels présents au niveau de l'aire urbaine, représentant 60 des 157 lits, soit 38 % de l'offre locale. Le Pays de Guingamp compte 14 hôtels pour 254 lits. Le département compte 184 hôtels pour 4226 lits ; dont 9 quatre étoiles, pour 389 lits, et 1 cinq étoiles, pour 45 lits. Aussi, l'offre de l'aire urbaine de Guingamp représente à peine 4 % de l'offre départementale.

Aussi, la pression touristique du secteur est limitée ; elle est de 48 % (48 lits pour 100 habitants) en 2015 pour l'ensemble du Pays de Guingamp, contre 60 % pour l'ensemble des Côtes-d'Armor.

Le tourisme apparaît relativement limité sur le secteur ; le littoral concentrant deux tiers des 363 200 lits touristiques<sup>3</sup> qui constituent l'offre d'hébergement du département. Le taux d'occupation des hôtels pour le département des Côtes-d'Armor est de l'ordre de 50 %, il monte à 75 % en août. Il est aujourd'hui plus important dans l'agglomération de Saint-Brieuc et à Perros-Guirec.

Le nombre d'établissements hôteliers du département diminue de 220 à 184 établissements, cependant la capacité d'accueil et le classement des hôtels augmentent entre 2012 et 2016. L'ensemble des hôtels 4 étoiles et plus du département se trouve sur le littoral.

Le Domaine du Château des Salles compléterait l'offre existante avec un premier hôtel de ce standing sur l'axe régional majeur desservant l'ensemble du département des Côtes-d'Armor.

- **L'axe de développement touristique du département**

La clientèle type qui séjourne au sein du département vient du Grand Ouest et de la région parisienne. Il s'agit de couples ou de familles, qui choisissent de plus en plus souvent leur destination selon un temps de trajet court (de 1h à 4h) pour des séjours courts (de 2 à 4 jours). La clientèle « senior » est en progression, même si celle des 50 à 64 ans représente la part la plus importante.

Au-delà des activités nautiques et des sites de nature de son littoral, les Côtes-d'Armor ont enregistré, en 2015, 700 000 spectateurs sur les 50 principaux événements culturels, 120 000 entrées sur les sites patrimoniaux départementaux (soit une progression de 35 % par rapport à 2014), et 250 000 passages sur les véloroutes et voies vertes. Les principales manifestations, comme la Fête des Remparts de Dinan et le Son et Lumière à l'Abbaye de Bon-Repos à Saint-Gelven, ont en commun le cadre patrimonial bâti remarquable dans lequel elles se déroulent. Les principaux lieux touristiques listés par le Pays de Guingamp invitent aussi à la découverte de son patrimoine bâti ; à côté de l'Abbaye de Bon-Repos, Beauport à Paimpol, La Roche Jagu à Ploëzal avant le parc d'attractions Armoripark à Bégard.

Le Département retient le tourisme comme un atout de premier plan pour le développement du territoire. Considérant sept destinations touristiques en son sein, il axe Guingamp - Argoat sur le tourisme culturel et le tourisme vert.

Le Domaine du Château des Salles propose un projet suivant ces deux axes, où il développerait l'offre de manifestations culturelles dans un site remarquable par les éléments naturels et bâtis qui le composent.

<sup>3</sup> Lits touristiques : nombre de personnes accueillies en hôtellerie, campings, meublés de tourisme, résidences secondaires et autres types d'hébergements touristiques (un ratio du nombre de lits par type d'hébergement est défini par le Ministère du Tourisme)



## C. Mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti

- **La préservation d'un édifice à forte valeur patrimoniale**

Le château des salles est inscrit sur la liste des monuments historiques par arrêté préfectoral en date du 27/04/1964. Si l'édifice a subi des transformations successives, son origine est estimée au XVI<sup>e</sup> siècle, avec des traces d'une première construction dès l'époque gothique (XII<sup>e</sup> à XVI<sup>e</sup> siècle). Le domaine se compose aujourd'hui d'un château au milieu d'un parc clos par un mur monumental longeant l'allée du Marquis, d'une loge sur rue et d'une orangerie.

Les bâtiments sont inoccupés et sans usage depuis plusieurs années. La loge et l'orangerie sont dans un état de vétusté avancé et nécessitent de lourdes interventions de restauration pour assurer leur pérennité. Le bâtiment principal n'échappe pas au même constat. Outre la qualité de son architecture, où se découvrent frontons, cheminées, lucarnes, colombier, tourelle, etc., le château possède encore de riches décors intérieurs (cuisine, boiseries polychromes, plafonds moulurés, fresques, etc.), témoins menacés<sup>4</sup> d'un « art de vivre à la française ».

- **La sauvegarde d'un parc ornemental au sein de l'agglomération**

C'est dans cette recherche que le parc du château des salles a été aménagé le long du Trieux. Initialement, il s'agit bien d'un jardin d'agrément dont l'aménagement qui nous est apporté aujourd'hui traduit une ambiance dite à l'anglaise. Le parc est donc très arboré et les aménagements, bien que réfléchis en fonction de la nature du terrain (relief, milieux, etc.), sont faiblement marqués pour donner à contempler un paysage « naturel ».

Si le parc a été entretenu, mais faiblement contenu ces dernières années, la nature y a poursuivi son œuvre, sans se soucier cette fois de la présence de l'homme.

Cet espace non bâti qui subsiste encore au sein de l'agglomération est aujourd'hui un véritable « poumon vert » dans l'agglomération guingampaise. En témoignant de l'histoire de la cité, il joue aussi un double rôle dans l'articulation de la trame verte et bleue supra communale et dans la qualification du paysage local.

- **Pérennisation d'une zone source de biodiversité**

Cette sauvegarde du parc offre également le maintien d'une ZSB au cœur de l'agglomération, en lien avec les continuités écologiques le long du fleuve Trieux sur l'axe nord-sud du territoire.

Le projet, s'il est soutenu, sera aussi l'opportunité de sensibiliser le public et la population à la préservation de la biodiversité au travers d'un parcours pédagogique. D'autre part, les objectifs d'une démarche de Haute Qualité Environnementale sont en cohérence avec les qualités écologiques du site qui sont à préserver.

**Ce projet d'hôtel de standing est une réelle opportunité à la hauteur des enjeux relevés sur le site. Il offre la sauvegarde des édifices et le maintien du parc, en valorisant l'architecture et le paysage guingampais, mais aussi sa biodiversité.**

Notons qu'à défaut d'occupation et de projet sur les édifices patrimoniaux remarquables, ceux-là tendent à disparaître par manque d'entretien et de travaux cumulés devenus coûteux, à l'image de la maison Keravel, au sud de la gare ; sujette à démolition et où l'ancien parc servira désormais d'aire multimodale.

### **Enjeux :**

**La sauvegarde du moment historique et de ses dépendances.**

**La préservation d'un jardin patrimonial de près de 8 ha au sein de l'agglomération.**

**Le maintien de la qualité paysagère de ce secteur de la commune.**

**La pérennisation d'une zone source de biodiversité.**

**Le maintien des continuités écologiques le long du Trieux.**

**La sensibilisation du public à l'intérêt de la biodiversité au travers d'un parcours pédagogie.**

<sup>4</sup> P.ex. constat de champignons lignivores - Diagnostic programmatique - Atelier T. Luizard.



## **PARTIE II : DISPOSITIONS PROPOSÉES POUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU**



## I. Compatibilité avec les orientations des documents d'urbanisme

### A. Plan Local d'Urbanisme de Guingamp

Le territoire communal de Guingamp est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24.02.2014. Ce document d'urbanisme fixe les règles d'occupation du sol et notamment des destinations autorisées selon les zones qu'il identifie.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** indique clairement les vocations touristiques, de sport et de loisirs du secteur où il est désigné comme « La plaine du Château des Salles ».

Cette pièce fixe différents objectifs, dont celui de favoriser le dynamisme économique et commercial, notamment, en développant la vocation touristique des secteurs suivants :

- **LE CENTRE-VILLE** centre historique (et pôle Gare) : développement de la culture (équipements, manifestations ...) dans le centre-ville et d'une offre hôtelière.
- **LE TRIEUX ET SES ABORDS** : étoffer l'offre touristique en tirant profit de la proximité entre le centre-ville et les éléments naturels.

Il vise également la promotion d'une qualité environnementale et paysagère : « La commune de Guingamp présente essentiellement un paysage urbain. Les espaces naturels restants sont principalement associés aux cours d'eau et participent à l'image de la ville. Ils sont une respiration et un lien entre les différents quartiers, historiques et récents, qu'il convient donc de préserver et de valoriser.

Les espaces naturels de Guingamp se situent essentiellement le long de du Trieux, dont le site du château des Salles constitue un véritable poumon proche du cœur historique.

Objectifs pour le maintien et la valorisation de ces espaces naturels :

- **Améliorer la mise en relation de ces différents espaces :**
  - d'un point de vue environnemental pour mettre en relation les différents corridors écologiques, associés à la vallée et aux vallons et aux boisements ;
  - d'un point de vue du cadre de vie comme support de cheminements doux reliant les différents quartiers.
- **Affirmer le Trieux comme axe majeur de liaisons douces de la commune.**
- **Préserver les zones d'expansion de crues et valoriser voire développer les activités et espaces de loisirs liés à la vallée et aux vallons. »**

### B. Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

À noter que la municipalité de Guingamp a prescrit le 3 avril 2015, l'élaboration d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) pour accompagner et mieux encadrer la gestion des abords des nombreux monuments historiques (P.m. 18 MH) présents sur la ville et, plus globalement, de l'ensemble des particularités patrimoniales qu'elle contient.

Si les résultats de l'étude ne sont pas encore arrêtés, le domaine du château Les Salles y est repéré comme un patrimoine structurant au sud-ouest de l'agglomération, notamment son mur d'enceinte le long de l'allée du Marquis.

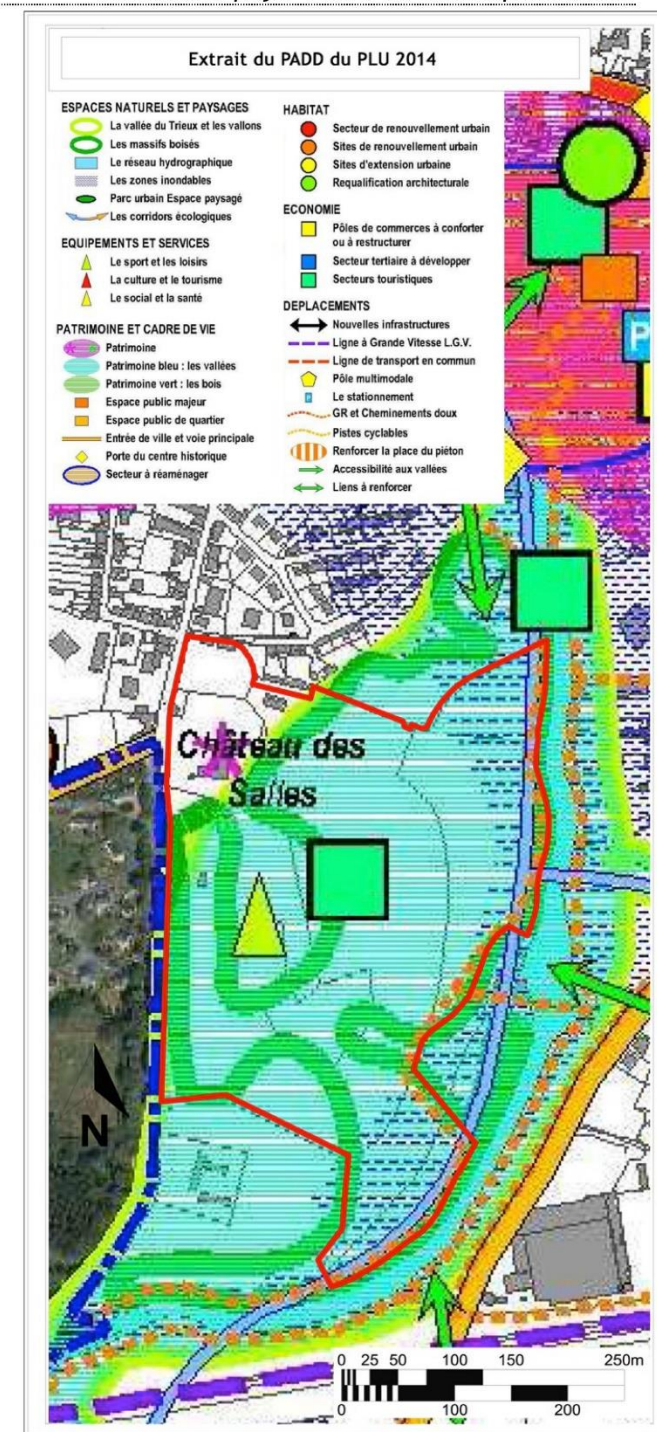


Fig. 27 : extrait du PADD



## C. Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp

Le Scot du Pays de Guingamp a été approuvé le 11.06.2017. Ce document de planification supra communale précise les orientations d'aménagement permettant de mettre en œuvre le projet défini dans le PADD à l'échelle du Pays (*P.m. 75 communes au 31.12.2016*). Si elles ne comportent pas de carte de destination des sols, à l'instar du PLU, ces orientations concernent les grands équilibres entre urbanisation et espaces naturels et agricoles, le logement, notamment social, les implantations commerciales, les déplacements et l'environnement.

### Trois axes structurants ont été retenus :

- *Bâtir un territoire solidaire et équilibré.*
- *Renforcer l'attractivité du pays de Guingamp.*
- *Valoriser et protéger le cadre de vie et l'environnement.*

Considérant particulièrement l'environnement naturel, le SCoT identifie des espaces structurants de la trame verte et bleue du territoire. Sur la commune de Guingamp, seul le Trieux est recensé comme « Vallées et cours d'eau principaux ». L'enjeu associé défini dans le DOG est le suivant :

### *Préserver et mettre en valeur les sites et les espaces naturels majeurs du Pays :*

- *les vallées des cours d'eau principaux (lits majeurs et coteaux), les fonds de vallées depuis le cours d'eau jusqu'au coteau : **vallée du Trieux**, vallée du Jaudy, vallée du Léguer, de la vallée du Perrier et de la vallée du Donant, vallée du Leff et vallée de l'Ic.*

**Parmi les autres orientations exposées dans le Document d'Orientations Générales (DOG), certaines peuvent trouver réponse dans le projet d'aménagement du domaine du château Les Salles, par exemple :**

### *3.5 - Développer la fonction touristique du Pays de Guingamp :*

*Le Pays de Guingamp doit tirer parti de son attractivité pour capter les touristes sur son territoire. À cette fin, quatre pistes peuvent être exploitées conjointement :*

- *Structurer le réseau et mettre en synergie des grands sites et équipements à vocation touristique ou de loisirs (s'appuyer sur les « locomotives »).*
- *Développer et répartir de façon appropriée les capacités d'hébergement touristiques sur l'ensemble du territoire.*
- *Poursuivre et approfondir la démarche de protection et de valorisation du patrimoine architectural, Obtenir le label « Pays d'Art et d'Histoire ».*

### *6 - Protéger et valoriser le cadre environnemental et le patrimoine architectural.*



## II. Évolutions réglementaires du document d'urbanisme

### A. Règlement graphique

#### 1. Les zones du PLU

##### a. Délimitation actuelle des zones

Sur le plan du règlement graphique, le domaine du château des salles est réparti dans deux zones :

- *Le château, la loge et l'orangerie sont identifiés en zone urbaine « UBa ».*  
Cette zone correspond aux secteurs urbains d'extension denses,
- *Le parc est distingué par trois secteurs naturels : « Na », « NL » et « Nzh ».*  
Le secteur « Na » est destiné à préserver les espaces naturels.  
Le secteur NL est dédié aux sports et aux loisirs.  
Le secteur « Nzh » contient les zones humides inventoriées au bord du Trieux.

##### b. Proposition de délimitation des zones

Pour assurer la réalisation du projet tel qu'il est décrit précédemment, il est proposé de remanier la délimitation des zones UBa, Na et NL :

- *La zone UBa est légèrement élargie autour de l'orangerie (environ 10 m) et du château, pour permettre la restauration et l'extension des constructions existantes, ainsi que la mise en place des infrastructures nécessaires à l'accueil du public (aires de stationnement, gardiennage, accueil, bornes, etc.).*
- *Un sous-secteur de NL dénommé NL1 est délimité au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Ce secteur de taille de capacité d'accueil limitées (STECAL) s'étend sur les deux tiers de la parcelle AO 337 pour permettre les occupations et installations destinées aux hébergements hôteliers et touristiques liés aux commerces et activités de services, ainsi que les installations nécessaires aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (aires de stationnement, bornes, allées et parcours sportifs, boulodrome, etc.).*
- *La zone NA est maintenue sur le dernier tiers ouest de la parcelle AO 337, ainsi que sur la parcelle AO 266 bordant le Trieux.*

*Nota : Le STECAL NL1 est délimité à titre exceptionnel à l'intérieur des précédentes zones Na et NL du PLU en vigueur. Il s'agit d'y autoriser les constructions dont les conditions de hauteur, d'implantation et de densité sont définies au chapitre II.B. suivant pour assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel du site.*

*Si les constructions de type Hébergements Légers de Loisirs (HLL) peuvent trouver place en zone N pour la réalisation des folies annoncées dans le programme du projet exposé (Cf. p. 18 et 19), la collectivité ne souhaite pas contraindre leur réalisation au seul cadre des campings ou à l'agencement de résidences de type mobil-home. Un parti architectural doit pouvoir être développé pour répondre à l'image souhaitée, tout en préservant la qualité environnementale et paysagère du parc.*

*Le secteur NL1 porte sur 5,68 ha, dont plus de 50% de surface boisée à conserver.*

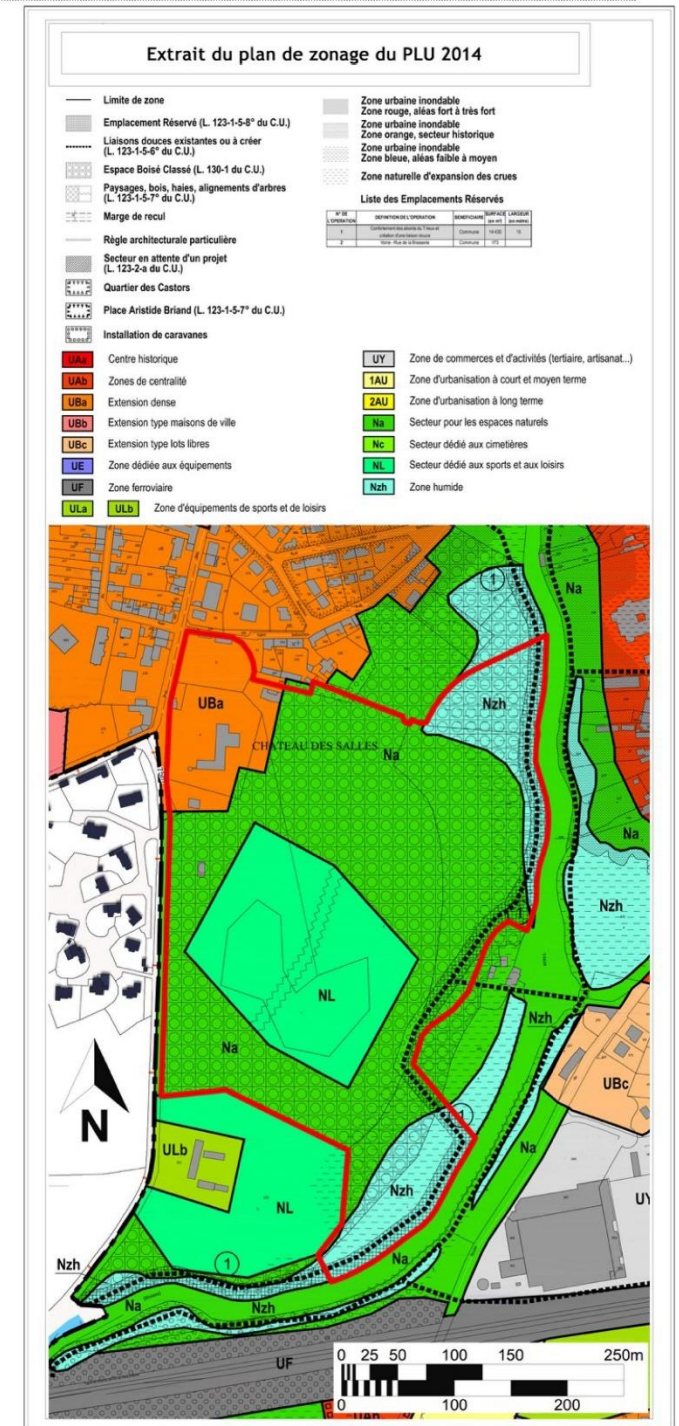
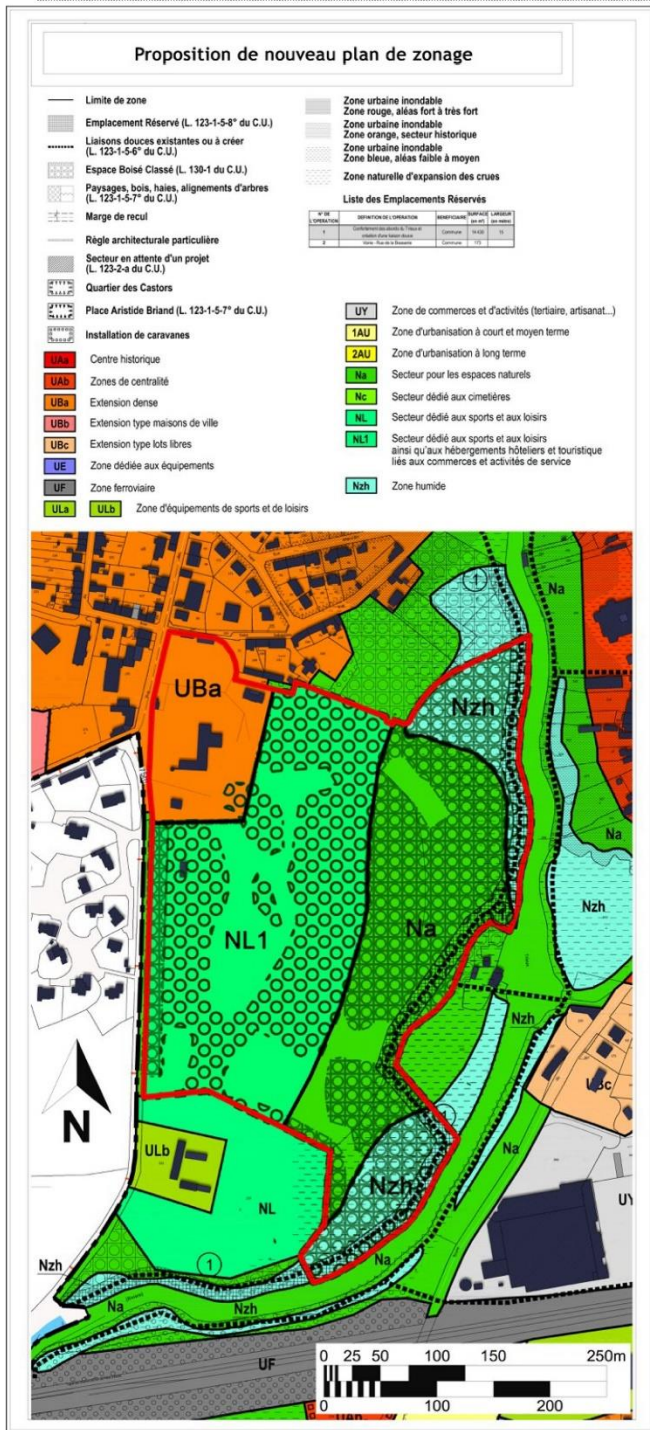


Fig. 28 : Extrait du règlement graphique du PLU de Guingamp





## 2. L'espace boisé classé

### a. État actuel du repérage des boisements

À l'intérieur du domaine, le secteur « Na » est intégralement couvert par un espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme (*ou nouvel art. L.113-1*).

Si le parc est majoritairement boisé, il est démontré que cette emprise ne correspond pas en tous points à la réalité. Ce repérage - de 8 ha au lieu des 9,1 ha constatés - pourrait aussi être assimilé à une « erreur matérielle ».

Par ailleurs, l'emplacement réservé n°1 et la liaison douce reportés le long du Trieux sur la parcelle AO 266 sont maintenus, sans modification.

### b. Proposition de repérages des boisements

L'emprise de la masse boisée est corrigée en fonction de la réalité de terrain et répartie en deux grands ensembles distincts ; selon le secteur dans lequel ils se situent.

À l'est, aux abords du Trieux et dans les zones humides, l'ensemble du bois planté en secteur Na est maintenu comme Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme (*ou nvl. art. L.113-1 C. urb.*), soit 4,99 ha.

À l'ouest, le bois planté en sous-secteur NL1 est identifié pour son intérêt paysager au titre l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme, soit 3,79 ha.

À noter, le maintien, au titre des EBC, d'une bande boisée de 15 mètres le long du mur d'enceinte, à l'ouest de la propriété, dans le secteur NL1. Il s'agit là de garantir la préservation du caractère paysager de l'allée du Marquis, soit 0,42 ha.

Désignation	État actuel - PLU 2008	État projeté du PLU
Aire d'étude	12,66 ha	
Masse boisée d'après BD Forêt IGN 2008	10,17 ha	
Espace boisé classé au titre de l'art. L.130-1 C. urb.	8,07 ha	5,41 ha
Bois repéré au titre de l'art. L.123-1-5-7° C. urb.	0 ha	3,79 ha
<b>Totale masse boisée repérée</b>	<b>8,07 ha</b>	<b>9,2 ha</b>

Cette mise à jour de l'emprise boisée tend, par réciprocité de traitement, à supprimer le morceau de boisement repéré à tort pour 0,33 ha sur la parcelle voisine AO 255, vers le moulin Les Salles à l'est (P.m. à l'extérieur de l'aire d'étude). En effet, aucun bois ou bosquet n'a été constaté sur cette parcelle.

Pour les EBC, il est rappelé que les défrichements visant à modifier le caractère boisé des lieux sont refusés de plein droit. Seules les coupes d'entretien du massif et d'élagage des sujets sont autorisées. La récolte est soumise à l'établissement d'un plan de gestion auprès des instances compétentes.

Pour les bois repérés au titre de la loi Paysage (art. L.123-1-5-7° C. urb.), si la mention y est bien prévue, le règlement écrit ne prévoit pas de prescription de nature à assurer leur protection. Ces prescriptions nécessaires pour garantir le maintien de l'ambiance paysagère du parc sont donc proposées au chapitre suivant.

Considérant le repérage des boisements au plan, cette proposition d'ajustement du PLU a pour résultat d'étendre la surface boisée repérée à l'intérieur de l'aire d'étude. La traduction de la valeur paysagère du domaine en est que plus fidèle et permet d'introduire une gestion différenciée au sein du règlement d'urbanisme, selon la programmation d'un projet partagé.

Fig. 29 : Proposition de délimitation du plan de zonage



## B. Règlement écrit

### 1. Les occupations autorisées en zone UBa

#### a. État actuel

Le château, la loge et l'orangerie sont identifiés en zone urbaine « UBa », cette zone correspond aux secteurs urbains d'extension de l'agglomération proche du centre-ville.

À l'article UBa-1, les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement isolé de caravanes et habitations légères de loisirs, ainsi que les habitations légères de loisirs sont interdits. À l'article UBa-2, seules sont autorisés les constructions à usage : d'habitation, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, d'équipements collectifs, d'équipements hôteliers, de parcs de stationnement, les aires de sports ou de jeux.

**Considérant les occupations du sol autorisées à cet endroit et vu le projet, il n'y pas lieu d'apporter de modification aux articles 1 et 2 du règlement de la zone UBa.**

Par ailleurs, l'article UBa-9 limite l'emprise au sol maximale des constructions à 70 % de la superficie totale du terrain. Vu le projet, il n'y a pas lieu de modifier cet article du règlement.

#### b. Proposition d'amendement du règlement de la zone UBa

Sans objet.

### 2. Les occupations autorisées en secteur NL

#### a. Prescriptions actuelles

Dans le secteur NL, à vocation particulière dédiée aux sports et aux loisirs, les articles 1 et 2 du règlement de la zone N autorisent :

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les campings et les caravannings.
- Les équipements de tourisme et de loisirs, tels que camping, caravannings organisés, les hébergements légers de loisirs.
- Les installations sportives, terrains de sports, aires de jeux et bâtiments liés à ces activités.
- Les installations et travaux divers rendus nécessaires pour répondre à la vocation du secteur et sous réserve d'une insertion paysagère.

Pour garantir la faisabilité du projet envisagé, il est proposé de créer un sous-secteur NL1 à l'intérieur du secteur NL. Les prescriptions réglementaires du secteur NL s'y appliqueront et il y sera ajouté les vocations dédiées à l'hébergement hôtelier et touristique, ainsi qu'aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, pour les seules installations ; comme les aires de stationnement, bornes, allées et parcours sportifs, boudrome, etc.

Il conviendrait ainsi d'ajouter ces possibilités à l'article 2, pour cet unique sous-secteur NL1.

À l'article 9, l'emprise au sol de ces constructions devrait être limitée aux besoins exprimés pour veiller au maintien de l'ambiance paysagère du parc (ou à son coefficient de biotope), tout comme leur hauteur maximale à l'article 10. Pour viser ce même objectif, des prescriptions peuvent être ajoutées à l'article 13, concernant les obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations repérées au plan au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.



Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement
	Etablissements de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Fig. 30 : Destinations et sous destinations des constructions prévues par le code de l'urbanisme (Art. R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme)

## b. Proposition d'amendement du règlement du sous-secteur NL1.

Le sous-secteur NL1 à délimiter au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme dépend du secteur NL, compris lui-même dans la zone naturelle N.

- **Ajouter dans le « nota » de la zone NL, à la suite de « un secteur NL naturel dédié aux sports et aux loisirs » :**
  - dont un sous-secteur NL1 naturel dédié aux sports et aux loisirs, ainsi qu'aux hébergements hôteliers et touristiques liés aux commerces et activités de services et aux installations nécessaires aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **Ajouter à l'article 2, dans le point « 3. Dans le secteur NL » :**
  - Dans le sous-secteur NL1 uniquement, les constructions d'hébergements hôteliers et touristiques liés aux commerces et activités de services, ainsi que les seules installations nécessaires aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (aires de stationnement, bornes, allées et parcours sportifs, boulodrome, etc.).
- **Ajouter à l'article 9 :**
  - Dans le sous-secteur NL1, l'emprise au sol cumulée des constructions d'hébergements hôteliers et touristiques liés aux commerces et activités de services est limitée à 5% de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol de chacune des constructions projetées ne doit pas excéder 70 m<sup>2</sup>.
- **Ajouter à l'article 10 :**
  - Dans le sous-secteur NL1, la hauteur maximale des constructions d'hébergements hôteliers et touristiques liées aux commerces et activités de services est limitée à 6,40 m au faîtage imposé.
- **Ajouter à l'article 13 :**
  - Dans le sous-secteur NL1, le défrichement des bois repérés au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme est soumis à déclaration préalable. En cas d'abattage total ou partiel, l'ambiance paysagère devra être maintenue ou restituée, en valorisant ou en replantant au moins 70% de la surface repérée.

## 3. Les occupations autorisées en secteur Na

### a. Prescriptions actuelles

Le secteur « Na », dont la vocation annoncée est de préserver les espaces naturels, interdit tout aménagement ; hormis ceux nécessaires aux habitations existantes et leurs extensions limitées, ainsi que le changement de destination des constructions existantes.

Considérant les berges et le Trieux, il peut être utile de mentionner à l'article 2 de la zone NA la possibilité de réaliser des aménagements légers nécessaires à l'accueil et à l'information du public sur ladite zone (platelage, ponton, passerelle, kiosque, etc.). Ceux-là devront être rémédiabiles et ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.

### b. Proposition d'amendement du règlement de la zone Na

- **Ajouter à l'article 2 :**
  - Les aménagements et travaux légers, favorables à la restauration des fonctionnalités biologiques ou à l'accueil du public pour la découverte des milieux, sont autorisés, sous réserve de ne pas dégrader ladite zone.







## **PARTIE III : Évaluation environnementale**



## I. Résumé du projet porté par la présente déclaration

### A. La ville de Guingamp

La petite ville de Guingamp, d'une superficie de 3,4 km<sup>2</sup>, est la ville-centre sur une aire urbaine de 13 communes et un bassin de vie de 26 communes (*représentant plus de 26000 habitants*). Participant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 de Guingamp-Paimpol Armor-Argoat (Guingamp - Paimpol Agglomération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019), elle rayonne au sein de cette communauté d'agglomération de 57 communes (*regroupant 75000 habitants*), sur un large territoire « entre terre et mer ». Située sur un axe routier et ferroviaire majeur de la région Bretagne, entre Rennes et Brest, elle se trouve par la LGV à 2h30 de Paris, par la route à 1h40 de Rennes et à équidistance, à 30 minutes, des autres principales villes, littorales, des Côtes-d'Armor. Sa densité de population (*de 2060 habitants par km<sup>2</sup> en 2014*), supérieure à celle de Saint-Brieuc, conforte la place de la cité qui concentre en son cœur les principaux lieux de commandements et de décisions, d'activités et d'emplois de services, de formation et de santé.

Si la population guingampaise se distingue au sein du secteur par sa jeunesse, la ville observe une faible dynamique démographique. La ville perd des habitants. Le taux d'activité est faible (*du fait de l'importance de la part des étudiants et élèves*) et les ménages, en majorité constituée d'une personne seule, sont relativement modestes. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables marque l'ambition de la municipalité, d'inverser cette tendance et vise l'accueil de près de 900 nouveaux habitants à l'horizon 2025.

La concentration des emplois (*avec un indice de 236*), principalement de la sphère présentielle, est un atout important dans ce sens. Le fleuve du Trieux marque l'histoire industrielle de la ville. Il est aujourd'hui avancé comme un élément structurant du territoire communautaire.

Plus largement, le centre patrimonial, commercial et administratif, participe aussi de la qualité du cadre de vie de ses usagers et de l'attrait d'un grand nombre de touristes.

L'affirmation de la ville-centre du territoire et la meilleure considération de la valeur ajoutée liée à l'intérêt patrimonial de la ville figurent parmi les recommandations préconisées dans le rapport de présentation de l'AVAP de Guingamp pour répondre aux enjeux des disparités des situations socio-économiques des ménages, ainsi que des friches industrielles et commerciales laissées par le déploiement de l'activité économique à l'échelle de l'aire urbaine.

Les projets, récents ou en cours, de travaux de réhabilitation ou rénovation de bâtiments patrimoniaux du centre historique, confortent l'engagement de la collectivité pour la valorisation du potentiel de développement du tourisme à Guingamp.

### B. Le projet d'aménagement

#### 1. Localisation

Le secteur concerné par l'étude est situé au bord du fleuve du Trieux, au sud de l'intramuros sur le territoire communal de la ville de Guingamp. Il comprend les parcelles AO 337 ; d'une superficie de 8,758 ha, sur laquelle est implanté l'ensemble des bâtiments du domaine du château Les Salles, et AO 266 ; d'une superficie de 3,899 ha, le long du fleuve, soit un ensemble d'environ 12,657 ha.

Le projet et ses aménagements portent principalement sur la parcelle AO 337.

## 2. Motifs

La collectivité souhaite permettre la réalisation d'un complexe de bien-être proposant la restauration et l'hébergement, ainsi que des services de soins, de sports et de loisirs, et pouvant accueillir des événements ponctuels, à l'endroit de la propriété du château des Salles sur le territoire de Guingamp. Il s'agit donc de favoriser l'installation des destinations et sous-destinations suivantes :

- *Commerces et activités de services, dont l'hébergement hôtelier et touristique, ainsi que la restauration, caractérisés par l'accueil d'une clientèle.*
- *Équipements d'intérêt collectif et de services au public, dont les salles d'art et de spectacles.*
- *Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, dont les centres de congrès et d'exposition.*

Vu la teneur du projet, le parc monumental est un atout et un élément fondamental dans l'écriture du parti d'aménagement. En effet, celui-ci repose principalement sur la valeur et la qualité patrimoniales du parc et de ses bâtiments.

## 3. Enjeux relevés et objectifs poursuivis

**Parmi les principaux enjeux de Guingamp, sont relevés :**

- *le potentiel lié à la jeunesse de la population guingampaise à retenir par une offre d'accueil et une offre d'emploi adaptées,*
- *Le développement de l'offre de logements dans le bâti ancien de caractère patrimonial par son adaptation aux modes de vie contemporains.*
- *La dynamisation économique de la ville-centre et sa visibilité.*

**À partir de ces enjeux, les orientations suivantes ont été retenues :**

- *L'affirmation du fleuve et de la vallée du Trieux dans la structuration de la ville-centre et de ses activités.*
- *La valorisation du cadre de vie patrimonial à partir du développement touristique.*
- *La réhabilitation d'édifices et de lieux remarquables structurants.*

Le projet d'aménagement, d'équipements et d'animations, envisagé à l'endroit du domaine du château Les Salles concourt à la préservation et à la valorisation du site patrimonial, bâti et naturel, en bordure du Trieux, à proximité du centre-ville.

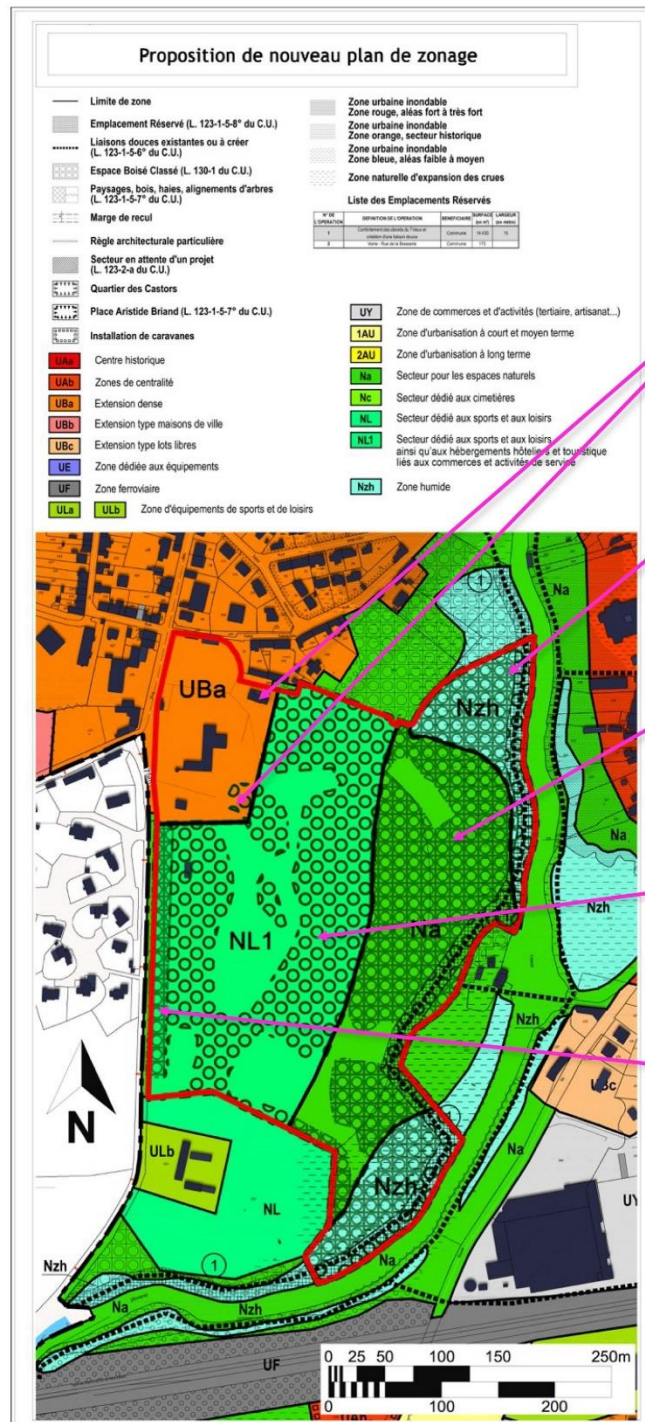
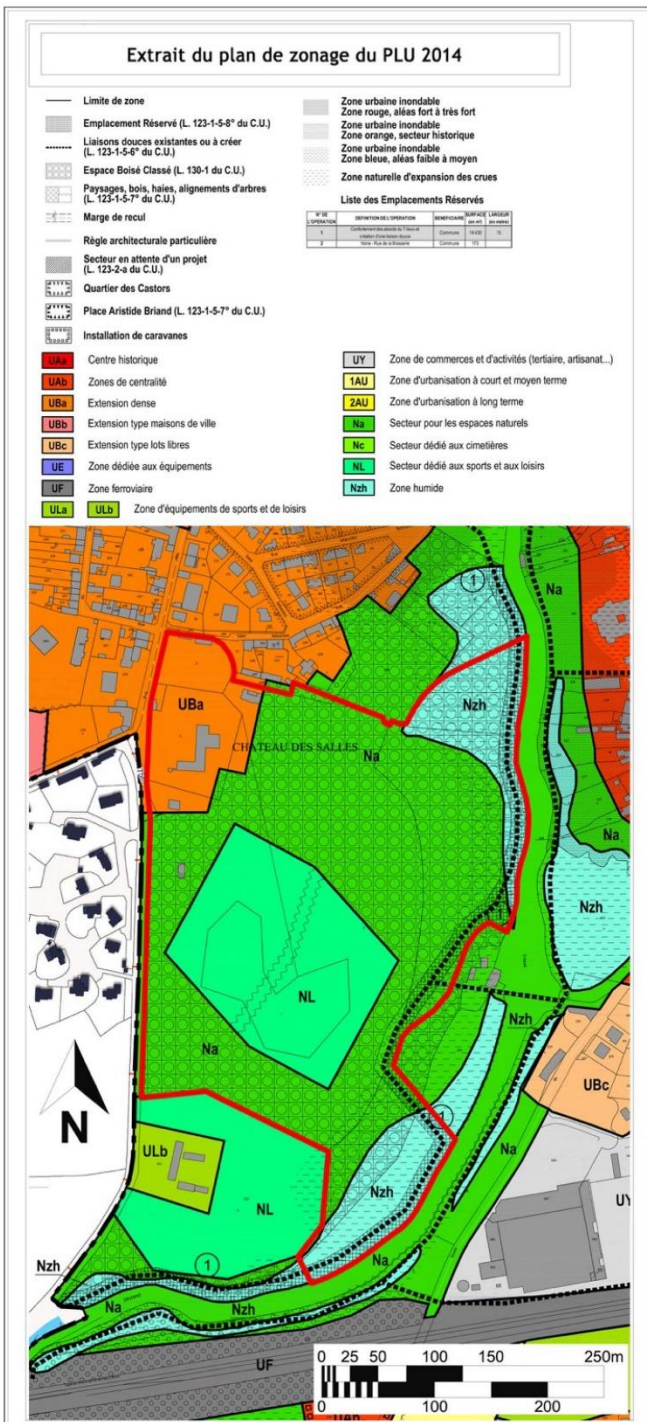
Par la création de nouveaux emplois, l'hébergement d'une clientèle plutôt aisée, et l'accueil d'un large public, il participe de la dynamique globale, économique, sociale et environnementale, liée au tourisme, investie par la collectivité.



## C. Exposé des changements apportés au document d'urbanisme

Objets modifiés	Nature de la mise en compatibilité du PLU	Impact
<b>Boisements</b>		
<b>Espaces Boisés Classés (EBC)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Déclassement EBC (art. L. 130-1 C. urb.) des surfaces boisées repérées à l'intérieur du parc et identification au titre de l'art. L151-19 C. urb.</li> <li>Maintien d'une bande EBC le long de l'allée du Marquis en bordure ouest du site.</li> <li>Correction de la surface repérée pour le rendre conforme à la réalité de terrain.</li> <li>Maintien du classement en EBC des boisements et ripisylves le long du Trieux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Modification et extension de la surface boisée repérée d'après la réalité de terrain. Plus de 1,13 ha de bois supplémentaires reportés au plan : 9,2 ha (dont 5,41 ha d'EBC et 3,79 ha au titre de l'art. L.151-19 C. urb.) au lieu de 8,07 ha initialement.</li> </ul>
<b>Boisements repérés au titre de l'art. L.151-19 du code de l'urbanisme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Repérage des boisements déclassés EBC à l'intérieur du parc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meilleure prise en compte de l'état initial.</li> <li>Renforcement de la protection des boisements existants.</li> <li>Assouplissement de la réglementation relative à l'intérieur du parc.</li> </ul>
<b>Zone urbanisée</b>		
<b>Zone « UBa »</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Élargissement de la limite de zone autour de l'orangerie et du château, d'environ 10 m.</li> <li>Sans modification du règlement écrit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Facilitation de la restauration des édifices.</li> <li>Anticipation des éventuelles extensions mesurées.</li> <li>Possibilité de réaliser des infrastructures nécessaires à l'accueil du public.</li> <li>Sans changement concernant les prescriptions réglementaires, notamment les destinations du sol autorisées.</li> <li>Pas d'impact notable sur l'environnement de cette modification à la marge.</li> </ul>
<b>Zones naturelles « N »</b>		
<b>Zone « NL1 »</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Création d'un sous-secteur NL1 dans la zone NL au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, étendue aux deux tiers de la parcelle AO 337.</li> <li>En secteur NL1, ajout de la destination des sols autorisée : hébergements hôteliers et touristiques liés aux commerces et activités de services et aux installations nécessaires aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</li> <li>En secteur NL1, limiter l'emprise au sol totale des nouvelles constructions à 5% de la superficie totale du terrain, sans que chaque construction indépendante ne puisse excéder 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité bâtie.</li> <li>En secteur NL1, limiter la hauteur des nouvelles constructions à 6,40 m au faîtage.</li> <li>Ajout de mesures compensatoires en cas d'abattage des boisements repérées au titre de l'art. L.151-19 C. urb. imposant la conservation ou la replantation de 70 % de la surface repérée au plan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Autoriser et limiter, dans ce sous-secteur NL1 uniquement, les occupations et installations destinées aux hébergements hôteliers et touristiques liés aux commerces et activités de services, ainsi que les installations nécessaires aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (aires de stationnement, bornes, allées et parcours sportifs, boulodrome, etc.).</li> <li>Sans changement pour le reste des zones NL sur le territoire communal.</li> <li>Possibilités d'aménagement assouplies, mais circonscrites dans l'emprise foncière du domaine.</li> <li>Meilleures prises en compte de l'état initial de l'environnement concernant les boisements compris dans la zone NL et le sous-secteur NL1.</li> <li>Les mesures compensatoires sur les boisements repérés limitent l'impact des aménagements sur l'environnement initial et imposent le maintien de la vocation boisée du parc.</li> </ul>
<b>Zone Na</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Redéfinition selon création du sous-secteur NL (NL1) et maintien de l'indice Na sur le dernier tiers est de la parcelle AO 337,</li> <li>Pas de modification de la zone NA pour la parcelle AO 266 bordant le Trieux.</li> <li>Ajout de prescriptions réglementaires pour autoriser les travaux légers et aménagements favorables à la restitution des fonctionnalités biologiques ou à l'accueil du public pour la découverte des milieux, sous réserve de ne pas dégrader la zone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduction de la zone NA au bénéfice du sous-secteur NL1 de la zone NL.</li> <li>Possibilités d'aménagement assouplies en lien avec les occupations et activités envisagées, mais limitées pour conserver le caractère naturel de la zone.</li> </ul>
<b>Zone Nzh</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucun changement de la délimitation des zones Nzh sur le secteur d'étude.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Néant</li> </ul>





Élargissement de la zone UBa / Réduction de la zone Na (concerne 0,27 ha)

Maintien des zones Nzh dans les proportions actuelles.

Correction de la surface boisée repérée selon l'état de fait observé en 2017 (concerne + 1,13 ha).

Extension de la zone NL et création d'un sous-secteur NL1 au titre de l'article L.151-123 du code de l'urbanisme / Réduction et nouvelle délimitation de la zone Na (concerne 2,98 ha ajoutés, soit surface totale : 5,68 ha).

Bande boisée conservée au titre des EBC (L113-1 C. urb.), le long de l'allée du Marquis (concerne ha).

Fig. 31 : Extrait du règlement graphique du PLU de Guingamp

Fig. 32 : Proposition d'évolution du plan de zonage



## II. Analyse de l'état initial de l'environnement

### A. Occupation du sol

#### 1. Le domaine du château Les Salles

Les deux parcelles ciblées par la présente déclaration de projet portent sur une superficie totale de 12,657 ha.

L'occupation du sol sur la parcelle AO 337 n'est pas strictement naturelle. Il s'agit d'une ancienne seigneurie constituée d'un château, une orangerie, une loge, un abri et une dépendance, ainsi que d'un parc arboricole d'agrément.

Le domaine est aujourd'hui englobé dans l'agglomération guingampaise. Il borde la limite communale des territoires de Guingamp et de Grâces. Le parc monumental qu'il renferme est clôturé par un mur bahut en limite ouest et les bâtiments encore présents sont en plus ou moins bon état de conservation. Le parc boisé n'est entretenu que de manière extensive ; le château à l'abandon depuis plusieurs dizaines d'années, donne une apparence plus naturelle ou une ambiance plus « sauvage » au parc arboré.

#### 2. La rive du Trieux

L'occupation du sol sur la parcelle AO 266 est plus spontanée et naturelle. Elle forme un tronçon d'environ 500m de berge en rive gauche du fleuve Le Trieux. Presque entièrement boisée, cette parcelle comporte moins de végétaux exotiques comme c'est le cas dans le parc du Château. Une peupleraie est plantée sur les zones humides au nord de la parcelle.

#### 3. Contexte écologique

Ce parc est situé au cœur d'un environnement urbain, à proximité du centre historique de Guingamp au nord, des zones d'activités de Grâces à l'ouest et des zones urbanisées de Ploumagoar au sud-est. C'est donc dans un contexte fortement anthropisé que se placent le domaine du château des Salles et son parc boisé.

La voie ferrée Rennes-Brest et la route express RN12 situées au sud du parc viennent renforcer le caractère anthropique de l'environnement du Château, en limitant les connexions écologiques avec d'autres espaces naturelles.

De par cette situation géographique, le site en lui-même et ses abords immédiats composés des parcelles voisines (hors périmètre d'étude) forment un ensemble unique sur le territoire ; un espace semi-naturel à dominante boisée en bordure du Trieux, sur une surface de plus de 30 ha. Il s'agit d'une véritable « zone verte » au sein de l'agglomération.

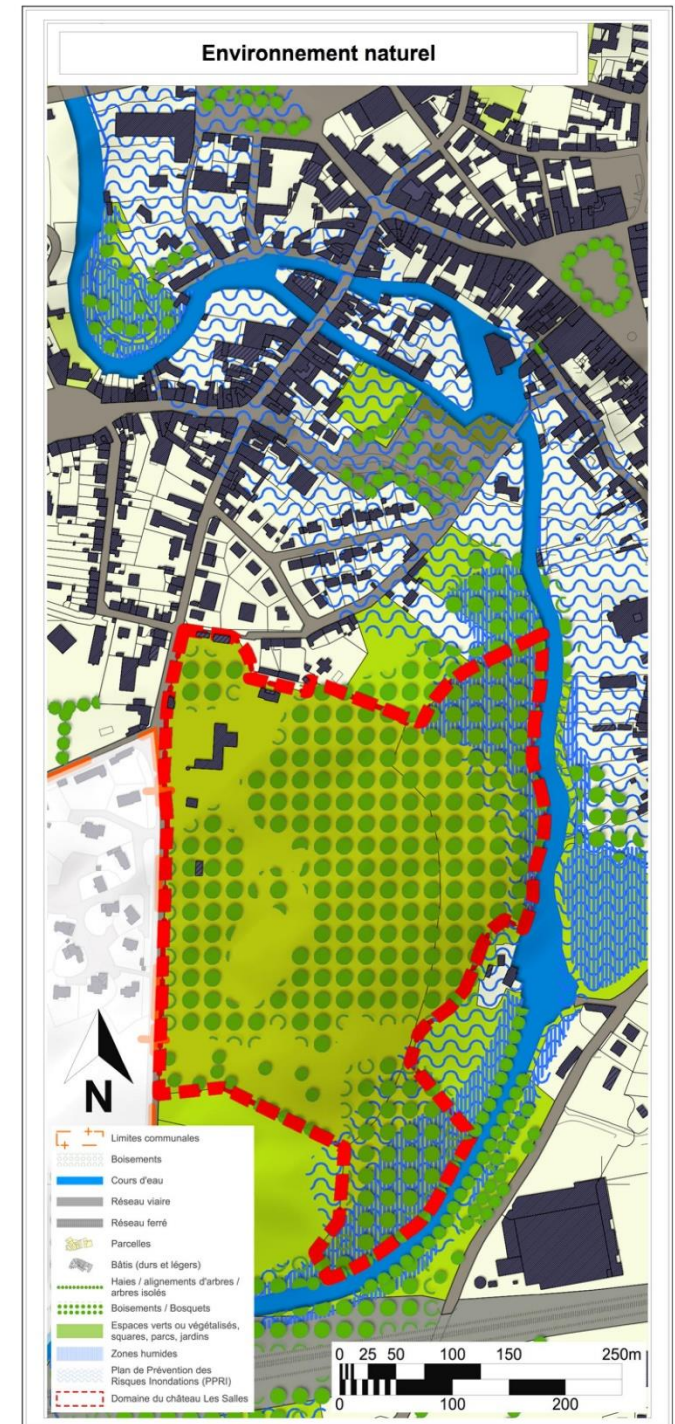


Fig. 33 : Composition de fait du domaine du château Les Salles et du secteur d'étude



## B. Ressources en eau

### 1. Cours d'eau et zones humides

Le secteur étudié est bordé par Le Trieux, mais ne l'englobe pas, et comprend des zones humides repérées le long du fleuve. Celles-ci sont déjà reportées au Plan Local d'Urbanisme et ne sont pas à remettre en question.

Un inventaire des zones humides a été réalisé par le SMEGA en 2012-2013, et validé par la CLE du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo. Les sondages pédologiques réalisés sur l'ensemble du site lors des investigations de terrain en 2017 confirment la délimitation existante. Aucune modification de leur périmètre n'est donc à effectuer.

Les zones humides identifiées sont en lien direct avec Le Trieux, dont la nappe alluviale les alimente en hiver.

Long de 71,8 km, le Trieux prend sa source à Kerpert à 240 m d'altitude. Il draine un bassin versant de 495 km<sup>2</sup> avant de se jeter dans la Manche en face de l'archipel de Bréhat. Sa largeur moyenne au niveau de Guingamp est de 15 m.

Le **domaine piscicole du Trieux** est classé en 1<sup>re</sup> catégorie piscicole. Il accueille de nombreuses espèces migratrices, dont le **saumon atlantique**, la **truite de mer**, la **lamproie marine**, la **truite fario** et l'**anguille**. 18 espèces de poissons y ont été recensées. De nombreuses interventions sont réalisées dans le but d'améliorer la qualité de l'eau et l'ouverture aux migrateurs. C'est un élément majeur de la Trame bleue sur le territoire de Guingamp et plus largement sur le territoire de Guingamp Paimpol Agglomération.

*Nota : dans le cadre du présent projet, aucune altération du cours d'eau et de ses berges ni aucune destruction de zones humides n'est envisagée. Leur repérage au document d'urbanisme est strictement maintenu.*

### 2. Masse d'eau souterraine et bassin versant

Le secteur d'étude est donc situé sur le bassin versant du Trieux. Les eaux de ruissellement s'écoulent directement vers le fleuve sans transiter par d'autres cours d'eau.

Il est cependant possible de distinguer deux « versants » sur le site en fonction du sens d'écoulement des eaux superficielles :

- Un bassin versant nord d'environ 5 ha, dont les écoulements sont dirigés vers le nord-est, en direction des plantations de peupliers.
- Un bassin versant sud d'environ 8 ha, dont les écoulements sont dirigés vers le sud-est, en direction des zones humides riveraines du Trieux.

La masse d'eau concernée est le « Trieux Aval » dont l'État écologique est établi comme étant « moyen » selon le SAGE Trégor-Goëlo-Argoat. Il a été constaté que les taux de carbone organique dissous sont à l'origine de ce classement, les autres paramètres étant bon à très bon.

### 3. Captage

Aucun captage d'eau n'est présent sur ce secteur ni sur le territoire de la ville de Guingamp. Pour plus de détails se référer au chapitre II.D suivant relatif aux réseaux d'adduction en eau potable.

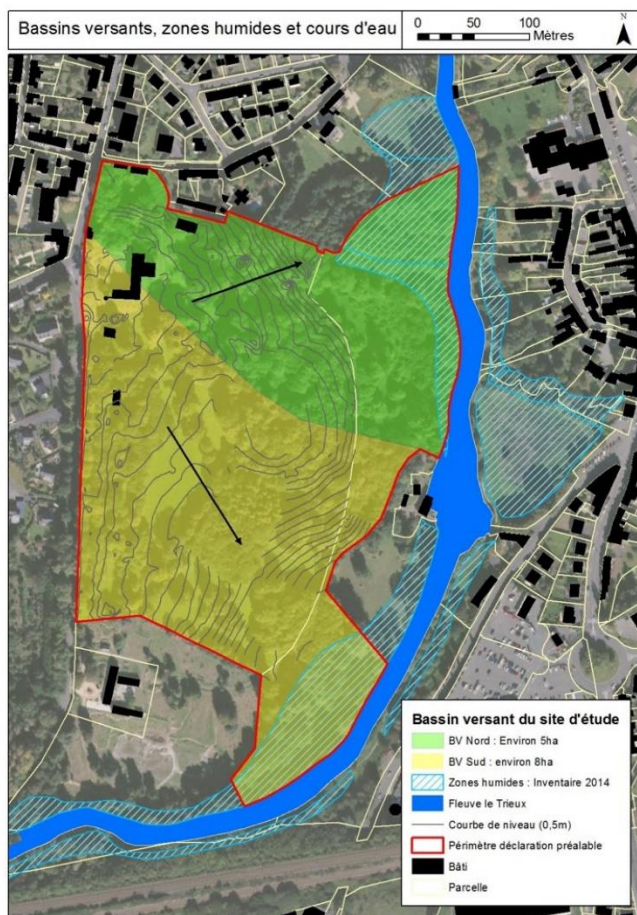


Fig. 34 : Insert - Zones humides, cours, d'eau et bassins versants dans l'emprise du projet







## Inventaire des zones humides

### Parc du Château des Salles

#### Zone humide

 Inventaire des zones humides (Source : PLU 2014)

#### Sondages pédologiques (2017)

-  Sol non hydromorphe
-  Classe IIIc
-  Classe IVc
-  Classe IVd

#### Éléments du cadastre

-  Bâti
-  Parcelle
-  Rivière (LeTrieux)
-  Commune

Projection cartographique : RGF 1993 CC48

Source : LEA Matthieu, IGN Orthophoto (INSPIRE), Cadastre DGI



Fig. 35 : Carte de repérage des zones humides inventoriées en 2014 et sondage pédologiques réalisés en 2017,



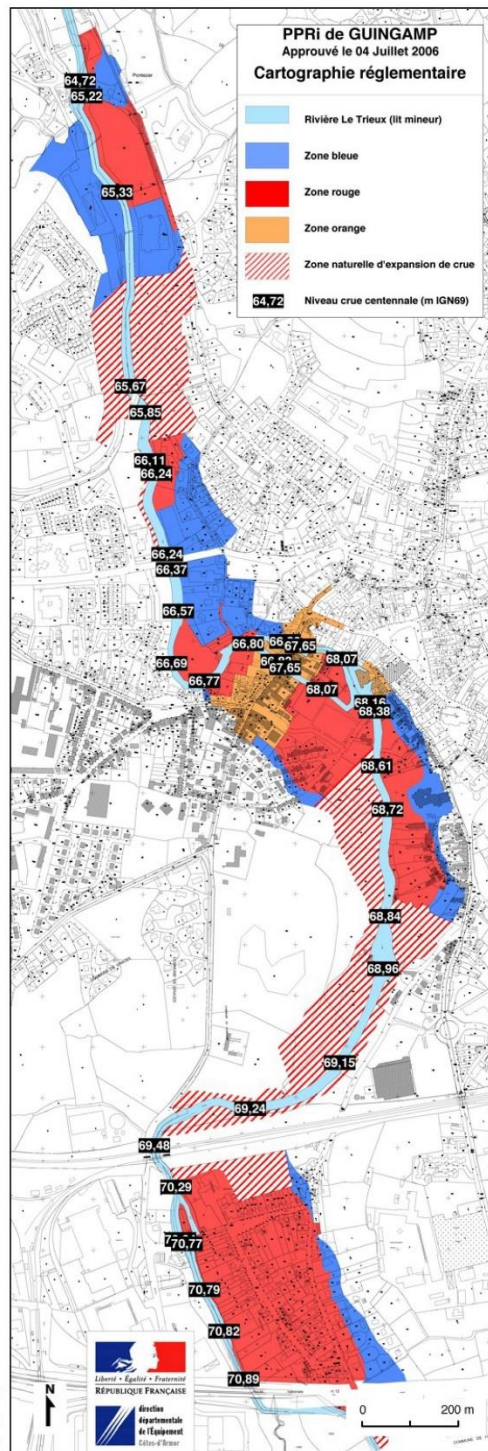


Fig. 36 : Plan du PPRI Guingamp (extrait)

## C. Risques avérés

### 1. Risques naturels

La commune de Guingamp a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle concernant les inondations et les coulées de boues :

- 25 août 1986, pour l'évènement qui s'est produit du 28 au 30 juin 1986,
- 7 avril 1988, pour l'évènement qui s'est produit du 15 janvier au 15 février 1988,
- 6 février 1995, pour l'évènement qui s'est produit du 17 janvier au 31 janvier 1995,
- 6 mars 2001, pour l'évènement qui s'est produit le 12 décembre 2000,
- 30 mars, 2010, pour l'évènement qui s'est produit du 28 février au 1er mars 2010.

Et, concernant l'état de catastrophe naturelle sur l'ensemble du département des Côtes-d'Armor :

- 22 octobre 1987, tempête d'intensité exceptionnelle, pour l'évènement qui s'est produit du 15 au 16 octobre 1987,
- 29 décembre 1999, inondations et coulées de boues, mouvements de terrain, inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues, pour l'évènement qui s'est produit du 25 au 29 décembre 1999.

#### a. Risque inondation et coulée de boues

La ville et le secteur étudié sont concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Guingamp approuvé par arrêté préfectoral le 4 juillet 2006. Ce document identifie **une partie mineure de la propriété du château Les Salles (parcelle AO 337) en aléa faible** et une partie de la parcelle AO 266 le long du Trieux, en aléa faible à fort. **La majeure partie du parc et l'ensemble des constructions existantes ne sont pas impactés par le PPRI de Guingamp.**

#### b. Risque feu de forêt

Selon la DDRM, Le département des Côtes-d'Armor est l'un des départements de Bretagne les moins menacés par le risque de feux de forêt. Ce risque n'est donc pas un risque majeur important dans le département, qui provient essentiellement de zones de landes.

Les zones à risque avec enjeux concernent les massifs forestiers les plus importants, des zones forestières de superficie moins importante ou des zones naturelles touristiques très fréquentées. Dans le dossier départemental établi par arrêté préfectoral du 21/05/2013, aucune entité de ce type n'est référencée sur la commune de Guingamp. **Néanmoins, par mesure de précaution, vu la nature du site étudié et le projet envisagé, ce risque ne doit pas être négligé.**

#### c. Risque mouvement de terrain

L'étude relative au retrait gonflement des sols argileux, réalisée en février 2011 par le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM), montre que la commune de Guingamp est impactée par ce phénomène. **51,70% de la surface communale sont couverts par une zone classée en aléa faible, dont le site du château Les Salles.**

#### d. Risque sismique

Le risque sismique est présent sur tout le département des Côtes-d'Armor. L'article D. 563-8-1 du Code de l'environnement qui définit les zones de sismicité du territoire français classe **le département en zone de sismicité faible.**



### e. Risque tempête

**Le risque tempête est présent sur tout le département des Côtes-d'Armor.**

La procédure « Vigilance Météo » de Météo-France a pour objectif de décrire, le cas échéant, les dangers des conditions météorologiques des prochaines vingt-quatre heures et les comportements individuels à respecter. Elle permet aussi :

- de donner aux autorités publiques, à l'échelon national et départemental, les moyens d'anticiper une crise majeure par une annonce plus précoce,
- de fournir aux préfets, aux maires et aux services opérationnels, les outils de prévision et de suivi permettant de préparer et de gérer une telle crise.
- d'assurer simultanément l'information la plus large possible des médias et de la population, en donnant à celle-ci les conseils ou consignes de comportement adaptés à la situation.

## 2. Risques technologiques

### a. Risque industriel

Selon le DDRM aucun établissement présentant un risque industriel n'est identifié sur le territoire communal de Guingamp.

### b. Risque de transport de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, maritime, fluviale ou par canalisation.

**Sur Guingamp, le transport de matières dangereuses se fait par voies routières (RN 12 en particulier) et voies ferrées (Paris-Brest). Le site n'est pas impacté par ce risque.**

### c. Sites et sols pollués

Parmi les anciens sites industriels ou d'activités de service recensés dans la base de données BASIAS (BRGM) deux sites apparaissent comme potentiellement pollués :

- Une ancienne fonderie située au nord du territoire communal, dans la vallée du Trieux ;
- Une ancienne décharge, située au sud de la voie ferrée, à proximité du Cadolan.

À ce jour, le secteur du château Les Salles étudié dans la présente évaluation, ainsi que ses abords immédiats ne connaissent pas de sol pollué avéré.



## D. Réseaux

### 1. Réseaux d'adduction d'eau potable et défense contre l'incendie.

L'alimentation en eau potable est assurée sur le territoire de la commune de Guingamp par la communauté d'agglomération Guingamp – Paimpol Armor – Argoat Agglomération (Guingamp – Paimpol Agglomération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019). L'alimentation et les réseaux sont gérés, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, par la SAUR, dans le cadre d'un contrat d'affermage passé avec la collectivité compétente.

GP3A dispose, en ressources propres, des captages en eaux de surface situés sur la commune limitrophe de Grâces, l'un au lieu-dit « Pont Caffin » sur le Trieux, et l'autre sur le ruisseau du Bois de la Roche, un affluent du Trieux. Ces deux ouvrages font l'objet d'une protection réglementaire commune (arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> septembre 2000). L'usine de potabilisation qui traite les eaux issues de ces captages est l'usine de Kérano, au lieu-dit Le Derff, également sur la commune de Grâces. Sa capacité de traitement est de 6 000 m<sup>3</sup>/j (300 m<sup>3</sup>/h en pointe). Une interconnexion est par ailleurs établie avec le barrage de Kerné Uhel, sur le Blavet, afin de faire face aux situations exceptionnelles.

À titre indicatif, en 2017, la consommation était de 411 490 m<sup>3</sup> (soit plus de 34% par rapport à 2011). Pour 4 221 clients répertoriés sur la commune (particuliers), cela fait une consommation moyenne de 97,5 m<sup>3</sup>/abonné/an. Les gros consommateurs d'eau (industries) sont situés sur les communes voisines (zones industrielles de Grâces, de Ploumagoar). Sur la commune même de Guingamp, seul le stade du Roudourou est identifié comme « gros consommateur ».

Considérant la **défense incendie** sur le territoire communal, elle est assurée via le réseau de distribution par 60 poteaux et 15 bouches d'incendie (P.m. Ces ouvrages sont figurés sur le plan « adduction en eau potable »). Une bouche d'incendie est implantée à moins de 50 mètres de l'entrée principale du domaine du château Les Salles, sur la rue des salles, face à l'abri de gardiennage.

### 2. Réseaux d'assainissement des eaux usées

Le service d'assainissement collectif est géré, pour le compte de la communauté d'agglomération GP3A (Guingamp – Paimpol Agglomération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019), par la SAUR, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Dans la mesure où Guingamp est au cœur d'une agglomération desservie par des réseaux, le territoire communal est donc entièrement desservi.

La quasi-totalité du réseau de la ville de Guingamp est raccordée sur la station de Pont-Ezer ; mise en service en 1989 et dont la capacité nominale a été déterminée pour 22 500 équivalents/habitants (EH). Au 31 décembre 2016, la charge maximale en entrée était de 18 866 EH. L'équipement est conforme à cette date.

Le quartier de Sainte-Croix, situé au sud de la voie ferrée, est quant à lui raccordé sur la station d'épuration de Grâces, via un poste de refoulement.

Les deux réseaux de collecte se croisent à l'ouest de la gare. La configuration topographique et l'étendue des zones à desservir ont rendu nécessaire, la mise en œuvre de deux postes de refoulement. L'ouest, la plus grande partie du centre et du sud sont ainsi desservis via le poste de relèvement « Kennedy » ; un second poste permet le raccordement du bas de la venelle de l'Abreuvoir. Les bordures est et sud-est sont desservies gravitairement et raccordées à la station d'épuration de Pont-Ezer. En 2011, le réseau gravitaire totalisait, environ 45,1 km linéaires de conduites pour le seul territoire de Guingamp et environ 580 m de canalisations de refoulement.



### 3. Eaux pluviales

La commune de Guingamp est incluse dans le bassin versant du Trieux, situé à l'ouest des Côtes-d'Armor. Le fleuve prend sa source au sud sur la commune de Kerpert et coule vers le nord pour se jeter dans la manche au niveau de l'archipel de Bréhat, en passant par Guingamp et Pontrieux.

La communauté de communes a fait réaliser une étude du réseau en vue de l'établissement d'un schéma directeur pluvial, incluant un relevé du réseau et des modélisations. Cette étude, qui couvre l'ensemble des communes de Guingamp Communauté, a rendu ses conclusions en janvier 2014 ; des propositions d'aménagement et de création d'ouvrages de régulations sur certaines zones ont été formulées. Un projet de zonage pluvial, établissant une correspondance entre les zones du PLU et des indications relatives à l'imperméabilisation des sols, a également été établi. Ce projet figure dans les présentes dans les annexes sanitaires du PLU de Guignamp (notice et carte).

D'après le SDGEP, considérant le domaine du château des Salles reporté en zone UBa pour les édifices et en zones NA et NL pour le reste du parc, les coefficients d'imperméabilisation (Ci) maximum à respecter pour chacune des zones sont les suivants :

- Zone UBa (zone urbaine périphérique dense) : 0,60.
- Zone NA (Zone naturelle) : 0,10.
- Zone NL (Zone naturelle) : 0,10.

## E. Qualité de l'air et nuisances sonores

### 1. Qualité de l'air

D'après les trois stations de mesures installées à Saint-Brieuc (les plus proches de la ville de Guingamp qui n'en possède pas sur son territoire), l'indice moyen de qualité de l'air sur les cinq dernières années est de 3,82 sur une échelle de 1 (excellent) à 10 (très mauvais). À partir des 1 514 relevés quotidiens effectués dans la ville de Saint-Brieuc entre 2012 et 2016, la qualité de l'aire est à relativiser selon les périodes ; elle a été considérée comme bonne ou très bonne sur 1211 jours (79,99 %), moyenne ou médiocre sur 263 jours (17,37%) et mauvaise ou très mauvaise sur 40 jours (2,64%).

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air, pour lequel la Région Bretagne est compétente, est aujourd'hui disponible dans sa version arrêtée pour octobre 2009. Il fixait les objectifs suivants pour la période 2008-2013, autour de six axes majeurs (Nb. Les données et objectifs pour 2018 ne sont pas connus à ce jour) :

- Mieux connaître les émissions liées à l'usage de produits phytosanitaires et les réduire.
- Penser l'aménagement du territoire et les politiques de déplacement afin de réduire les émissions liées à l'usage des véhicules.
- Réduire les émissions des secteurs résidentiels et tertiaires.
- Poursuivre la limitation des émissions liées aux activités économiques (agriculture, industrie et artisanat).
- Approfondir les connaissances liées à la qualité de l'air.
- Renforcer l'information et la sensibilisation des publics.

Il est important là de souligner que le document d'urbanisme n'a pas vocation à répondre à toutes ces prérogatives ; comme gérer l'usage des produits phytosanitaires, interdire ou limiter l'usage de la voiture ou le choix des motorisations homologuées et mises en circulation ; tels les engins thermiques, etc.

S'il n'a en effet pas de prise directe sur tous ces sujets, il peut néanmoins proposer des mesures contribuant à atténuer les rejets de CO<sub>2</sub>, à travers : l'instigation de moyens alternatifs aux déplacements automobiles, la proximité des différents espaces de vie (habitat, travail, consommation, vie sociale, etc.), des formes urbaines plus denses et moins consommatrices d'énergie ou encore **la préservation de la végétation et notamment des arbres qui jouent un rôle important dans l'assimilation et le traitement d'une partie du CO<sub>2</sub> rejeté par l'homme.**

### 2. Nuisances sonores

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres a été établi par l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003. Ce classement porte sur la rue de l'Yser, les routes départementales 8, 9 et 767 et la route nationale 12. Les infrastructures sont classées dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. Sur Guingamp, seules les catégories 2 et 4 sont représentées.

La pointe sud du secteur étudié est concernée par des nuisances sonores liées à la RN 12 et pouvant être comprises entre 55 et 60 dB. Aucune construction n'y est projetée, cette partie du domaine du château des Salles est maintenue en zone naturelle NA.



## F. Paysages et patrimoine

### 1. Le patrimoine architectural

Guingamp compte 18 monuments historiques, dont 6 édifices classés et 12 édifices inscrits. Vu leur concentration sur ce territoire de faible superficie, la municipalité a souhaité étudier la mise œuvre d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et de Patrimoine. Ce dossier en cours de finalisation, et déjà validé par la Commission Local en charge du suivi de l'AVAP, démontre toutes les richesses patrimoniales de la cité médiévale qu'il convient aujourd'hui de préserver et de valoriser.

**Le château Les Salles est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques depuis le 27.04.1964 et génère aujourd'hui un périmètre d'abord de 500 m de rayon ; placé sous compétence de l'architecte des bâtiments de France (P.m. Servitude AC1). Si les bâtiments de cette seigneurie ont subi de nombreuses transformations à travers les âges, elle regroupait - à l'origine - le moulin ; toujours présent sur le Trieux, et une ferme au sud.**

### 2. Le patrimoine archéologique

Le domaine du château Les Salles comporte - dans son sous-sol - des vestiges archéologiques recensés par le Service Régionale de l'Archéologie de Bretagne. Il s'agit d'une partie d'une ancienne voie moyenâgeuse de Carhaix à Guingamp, identifiée par le service sous le numéro d'inventaire 19516 / 22 070 0006.

Le site archéologique regroupe les parcelles suivantes :

- AH1 : 147, 148, 225, 226, 243, 244, 302,
- AO1 : 2, 4, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 151, 169, 196, 223, 224, 230, 232, 234, 236, 237, 238, 240, 247, 248, 259, 280, 308, 309, 322, 323, 330, 337, 338,
- AP1 : 270, 271, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 316, 318, 381, 382, 384, 385, 386, 388, 389, 393.

### 3. Le paysage

Le domaine du Château Les Salles joue un rôle considérable dans le paysage de Guingamp. Au creux d'un méandre du Trieux, remarquable par sa masse boisée, il est lisible depuis plusieurs vues lointaines. Il se trouve à proximité du centre de la ville, notamment à pied par la venelle Saint-Sébastien. À proximité, le bâtiment principal s'offre à la vue depuis les grilles de l'entrée du domaine, tandis que l'ampleur et l'ancienneté de la propriété privée se devinent par le long et haut mur d'enceinte, en pierre, la grande hauteur des arbres et la densité du massif qui en débordent.

À l'abandon depuis plusieurs décennies, il semble décalé du temps présent, à côté du mouvement quotidien de circulation des habitants ici à proximité du centre de la ville.



## G. Milieux naturels et biodiversité

### 1. Secteurs et milieux protégés

Il n'existe aucun espace naturel remarquable protégé ou recensé (Natura2000, Espaces naturels sensibles, ZNIEFF, ZICO, RAMSAR...) dans le périmètre d'étude ou à proximité immédiate.

#### a. Site Natura 2000

Le projet se situe en dehors de tout périmètre de zones protégées au titre de NATURA 2000.

Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés à plus de 10 km du Château des Salles :

- Site FR5300008 : Rivière Leguer, forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay : Situé à environ 12 km à l'ouest du site sur un autre Bassin versant.
- Site FR5310070 : Trégor-Goëlo. Situé à 11 km au Sud du site, à l'estuaire du Trieux.

Cet éloignement implique que la probabilité d'impact lié à des travaux d'aménagement, de restauration et de constructions projetés sur le site du domaine du château Les Salles, vis-à-vis des zones Natura 2000 précitées, est extrêmement faible. Néanmoins, le Trieux pourrait être un vecteur indirect d'impact entre le projet et le site Natura 2000 Trégor-Goëlo (Rejet, pollution, imperméabilisation des sols, etc.).

#### b. Espace naturel sensible

Contrairement à ce qu'indique le rapport de présentation du PLU de 2014 (p.69) il n'existe pas d'Espaces Naturels Sensibles en bordure du Trieux. Cependant, il existe une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles (voir carte ci-contre). Ces espaces ne sont ni la propriété du département ni conventionnés et ne sont pas impactés par les évolutions du PLU envisagées.

Le long du Trieux, c'est autant la pression d'urbanisation que la qualité écologique de ces espaces qui justifie les périmètres de préemption. Sur Guingamp, ces terrains sont presque tous situés en zone inondable, hormis les parcelles AE 82 et 83.

### 2. État initial des milieux naturels et de la faune

Le parc monumental est largement boisé. Il subsiste au sein de l'agglomération comme une enclave ou un « poumon vert » lié au Trieux. Malgré les dégâts causés sur la végétation et notamment les grands arbres par les tempêtes de 1999 et 2002, cette grande unité foncière a bien été préservée jusqu'ici puisqu'elle n'a fait l'objet d'aucune urbanisation, même partielle ou au coup-par-coup.

Un diagnostic écologique a été réalisé fin mars 2017. La période de prospection aux premières heures du printemps ne permet pas un inventaire naturaliste complet, mais permet cependant de caractériser les habitats présents sur le site de manière large. En effet un certain nombre de plantes à floraison précoce (tardi-hivernale) sont en fleur et les espèces vernaies (printanières) commencent leur phase de végétation et sont en partie identifiables. La caractérisation des habitats naturels et semi-naturels a été réalisée selon le code CORINE biotopes.

Rappelons que les premières constructions du Château remontent avant le 16<sup>e</sup> siècle. Le parc du château est donc très ancien et certains arbres sont particulièrement remarquables par leur taille. Les zones boisées qui composent le parc comportent de nombreuses essences d'arbres non indigènes plantés au cours de son histoire.

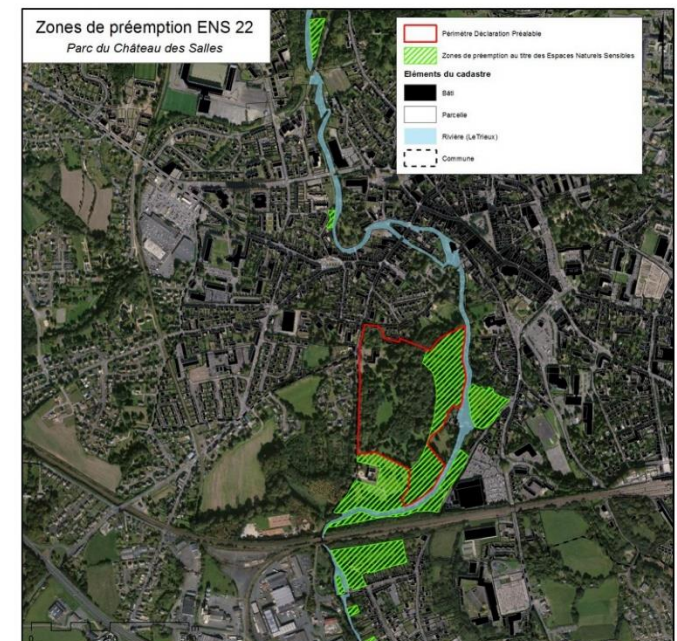


Fig. 37 : Insert - Zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles (ENS)



## Habitats naturels et sub-naturels

### Parc du Château des Salles

#### Habitat code Corine

-  Ronciers (31.831)
-  Prairies mésophiles densément enherbés (38.13)
-  Forêts de frênes et d'aulnes (44.3)
-  Plantations de sapins, d'épicéas et de mélèzes d'Europe (83.3111)
-  Plantations de peupliers à strate herbacée élevée (83.3211)
-  Haies bocagères de chênes (84.11)
-  Pelouse de parcs et jardins (85.12)
-  Bois de feuillus atlantique : FUTAIE
-  Bois de feuillus atlantique : GAULIS
-  Bois de feuillus atlantique : PERCHIS

#### Eléments du cadastre

-  Bâti
-  Parcelle
-  Rivière (LeTrieux)
-  Commune

Projection cartographique : RGF 1993 CC48

Source : LEA Matthieu, IGN Orthophoto (INSPIRE), Cadastre DGI



Fig. 38 : Repérage et caractères des habitats naturels et sub-naturels recensés dans le parc du domaine du château des Salles



## a. Habitats naturels

Ci-après, les habitats ne sont décrits que par ordre de numéro de code CORINE Biotopes, en aucun cas par ordre de superficie ou d'intérêt écologique.

### ➤ **Ronciers - CORINE 31.831-**

**Surface : 0,2 ha**

Si les ronces sont présentes çà et là sur le site en lisière des espaces boisés ou dans les boisements, seuls deux ronciers de taille plus conséquente ont été cartographiés. En limite nord du site et dans une clairière forestière au cœur du site.

Ces ronciers sont donc largement dominés par les ronces en formation dense et presque impénétrable. Souvent considéré comme des espaces en friche à « nettoyer » les ronciers sont avant tout une nurserie à espaces boisés où les jeunes arbres peuvent croître à l'abri des herbivores qui pénètrent difficilement ces milieux très fermés.

D'un point de vue botanique cet habitat abrite rarement des espèces patrimoniales ou protégées, son intérêt écologique réside essentiellement dans le fait que cet habitat de transition est favorable au reboisement naturel si les qualités édaphiques sont compatibles avec un couvert boisé (ce qui est très probablement le cas ici).

### ➤ **Prairies mésophiles densément enherbées -CORINE 38.13-**

**Surface : 1,9 ha**

Les zones non boisées du site sont occupées par des prairies mésophiles densément enherbées, qui se distinguent des pelouses de parcs et jardins cartographiées aux abords directs du château, par la présence d'espèces traduisant un début d'évolution de ces prairies vers des fruticées (Formation dense d'Ajonc d'Europe, de ronce, de Genet à balais...), premier stade d'évolution des prairies vers des zones boisées, à long terme. Cette évolution est liée à un entretien très extensif (ou inexistant) de ces prairies (fauche annuelle ou bisannuelle et absence de pâturage).

Ces prairies mésophiles forment une bande orientée nord-sud au cœur du site.

Il est délicat de se prononcer sur la présence ou l'absence d'espèces patrimoniales au sein de cet habitat étant donné la période de prospection. Elles peuvent potentiellement abriter des espèces patrimoniales ou protégées (Famille des Orchidacées en particulier) même si la probabilité est ici relativement faible (présence d'espèces rudérales).

### ➤ **Forêt de Frêne et d'Aulne -CORINE 83.3111-**

**Surface : 0,5ha**

Située à l'extrême sud de la zone d'étude, cette formation est composée de jeunes aulnes colonisant une ancienne prairie humide de type mégaphorbiaies. Des herbacés hygrophiles sont présentes en sous-bois (Grande Consoude, laïches, Cenanthes safranée, Baldingère, Chardon des marais...).



Fig. 39 : Roncier



Fig. 40 : Prairie mésophile densément enherbée



Fig. 41 : Bois d'Aulnes colonisant une prairie humide





Fig. 42 : Plantation de mélèzes d'Europe



Fig. 43 : Plantation de peupliers hybrides



Fig. 44 : Vieux chêne creux d'une ancienne haie bocagère

➤ **Plantations de Mélèze d'Europe -CORINE 83.3111-**

**Surface : 0,2 ha**

Au cœur du parc cette plantation, une plantation de Mélèzes d'Europe se distingue du reste des boisements où les espèces non indigènes sont plantées de manière ponctuelle ou par petit groupe. Dans cette plantation dense, le sous-bois en hiver est moins lumineux que dans le reste des boisements du parc, malgré que le Mélèze d'Europe perde ses aiguilles en hiver. De ce fait, les herbacées hivernales observées dans le reste du parc ne sont pas présentes en sous-bois essentiellement colonisés par les ronces et le lierre.

Il est donc peu probable que cette plantation abrite des espèces patrimoniales ou protégées. L'habitat en soi ne constitue pas un habitat d'intérêt écologique particulier.

➤ **Plantations de peupliers -CORINE 83.3211-**

**Surface : 0,7ha**

Deux petites plantations de peupliers hybrides ont été identifiées au nord et au sud du site en bordure du Trieux. Ces plantations sont réalisées sur d'anciennes prairies humides. La végétation herbacée en sous-bois est très largement colonisée par les ronces. Une visite en fin de printemps permettrait de caractériser plus précisément la flore de ce sous-bois.

Il est très peu probable que ces plantations abritent des espèces protégées ou patrimoniales. Cependant ces plantations sont réalisées dans des zones humides identifiées au PLU, leur caractère humide doit donc être préservé.

➤ **Haies bocagères de chênes - CORINE 84.11-**

**Surface : 0,2ha**

Au sud du site, en lisière avec les boisements humides d'Aulne, une vieille haie bocagère de chêne se distingue du reste des boisements par la présence de très vieux chênes présentant de nombreuses cavités (tronc creux). Ces vieux chênes creux peuvent abriter une faune spécifique patrimoniale ou protégée. Il s'agit aussi bien d'oiseaux (Chouette hulotte, Effraie des clochers...), que de mammifères (Chauve-souris), ou d'invertébrés (Pic-prune, Grand-capricorne...). Aucune de ces espèces n'a pu être observée lors du diagnostic, ce qui n'exclut pas leur présence.



## b. Pelouses de parc et jardins -CORINE 85.12-

**Surface : 0,6ha**

Les espaces enherbés situés directement autour des bâtiments du Château des Salles ont été cartographiés sous cette typologie. Il s'agit simplement de pelouses entretenues, même si, sur le site elles tendent à être colonisées par des herbacés prairiaux en l'absence d'entretien très régulier.

Cet habitat ne présente pas d'intérêt écologique particulier, et n'abrite très probablement pas d'espèces patrimoniales ou protégées.

## c. Chênaies hêtraie atlantique neutrophile- CORINE 41.13-

**Surface : 8ha**

Ce parc boisé a été caractérisé comme « chênaie-hêtraie atlantique neutrophile » et non comme un boisement de parc. En effet ce parc boisé entretenu très modérément présente des cortèges floristiques caractéristiques des bois neutrophiles de la région et présente davantage la physionomie d'un bois « naturel » que celle d'un parc urbain boisé très maîtrisé ne laissant que peu de place à la faune et la flore naturelle.

La quasi-totalité des boisements du site est caractérisée sous cet habitat qui a été décliné en trois sous-habitats en fonction de la taille moyenne des arbres qui les composent.

- **Gaulis : surface 0,6ha**

*Le gaulis est composé de jeunes arbres d'environ 5 à 10cm de diamètre pour une hauteur de 3 à 6m. C'est le premier stade de développement d'un boisement après le fourré et avant le gaulis.*

- **Perchis : surface 1,4ha**

*Le perchis est composé d'arbres de 10 à 20cm de diamètre.*

- **Futaies (et jeunes futaies) : surface 6,0ha**

*C'est le stade de développement final d'un espace boisé. Il est composé d'arbres de plus grand diamètre. Étant situé dans un parc de château où de nombreuses essences ont été plantées, il s'agit ici de futaie mélangée. De même, les arbres sont d'âges variables, on peut alors parler de futaie irrégulière mélangée.*

Dans ces boisements, le chêne et le hêtre sont présents partout en mélange avec des essences non indigènes plantées et d'autres espèces indigènes spontanées (Bouleaux, frênes, châtaigner, saules...).

Le sous-bois est caractérisé par la présence de l'Anémone des bois, de l'Ail des ours et de la Jacinthe des bois, témoins de la neutralité du sol (ni acide, ni calcaire). Le perce-neige, adepte également des sols neutres ou basiques, se développe abondamment dans les sous-bois. Bien qu'il s'agisse ici d'une variété horticoles double très probablement plantée, puis naturalisée dans le parc, elle témoigne de la non-acidité des sols. Malgré ce cortège de plantes neutrophiles, le sous-bois est également colonisé par le houx, arbuste acidiphile, mais pouvant supporter des sols neutres.

La grande majorité des sols de la région sont à tendance acide, la neutralité des sols du parc s'explique par la nature du substratum géologique composée de dépôts périglaciaires qui se distinguent des autres substrats géologiques de la région Guingampaise composés de roche cristalline acide pour la plupart (Leucogranite, migmatites).



Fig. 45 : Pelouse de parc et jardin



Fig. 46 : Anémone des bois et ail des ours en sous-bois







Fig. 47 : Tulipier centenaire au cœur du parc arboré



Fig. 48 : Hêtre majestueux dans le parc arboré

#### d. Flore

Vu la période de prospection et les objectifs de l'étude, il n'a pas été réalisé d'inventaire botanique complet.

Cependant, les nombreuses essences d'arbre présentes dans le parc ont été identifiées et repérées, ainsi qu'un certain nombre d'herbacées reconnaissable en début de printemps.

Cet inventaire précoce s'est avant tout attardé sur les bois et les prairies. Les espèces ornementales plantées aux abords directs du château (Camélias, Rhododendron, etc.) n'ont pas fait l'objet de la même attention.

##### ➤ Arbres et arbustes

Ci-dessous, la liste des arbres et arbustes recensés sur le site en 2017.

Nom latin	Nom commun.
<i>Abies alba</i>	Sapin blanc
<i>Acer platanoides</i>	Erable plane
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable à feuille de platane
<i>Acer pseudoplatanus 'Leopolddii'</i>	Erable à feuille de platane "feuillage panaché"
<i>Araucaria araucana</i>	Araucaria
<i>Aulus glutinosa</i>	Aulne glutineux
<i>Betula alba</i>	Bouleau blanc
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Cedrus sp</i>	Cèdre
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais
<i>Eucalyptus</i>	Eucalyptus sp
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun
<i>Fagus sylvatica "atropurpurea"</i>	Hêtre commun "rouge"
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Larix decidua</i>	Mélèze d'Europe
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulipier de Virginie
<i>Pseudotsuga menziensis</i>	Sapin de Douglas
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux acacia
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule roux-cendré
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Sequoia sempervirens</i>	Sequoia à feuille d'if
<i>Sequoiadendron giganteum</i>	Séquoia géant
<i>Taxus baccata</i>	If
<i>Tilia sp</i>	Tilleul
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe

Essences locales, plantées (Hêtre en alignement) ou spontanées (Hêtre, Chêne, Houx) se mêlent aux essences exotiques plantées pour des raisons ornementales (Sequoia, Tulipier, Araucaria, Cèdre, etc.) ou de production (Mélèze, Peuplier). L'ensemble forme un massif boisé presque continu, ouvert par quelques clairières.

Le temps et l'entretien a minima du parc ces dernières décennies ont conduit à une dynamique de naturalisation du site. Prenant davantage un aspect de milieux naturels qu'à un réel parc planté comme à son origine.



### ➤ Herbacée

Ce relevé floristique précoce permet un aperçu des milieux présents sur le site.

Les espèces sylvoicoles comme l'Anémone des bois ou l'Ail des ours sont très caractéristiques des écosystèmes forestiers.

Nom latin	Nom commun
<i>Alium ursinum</i>	Ail des ours
<i>Anemone nemorosa</i>	Anémone des bois
<i>Arum sp</i>	Arum
<i>Asplenium scolopendrium</i>	Scolopandre langue de cerf
<i>Carex sp</i>	Laîche
<i>Cirsium palustris</i>	Chardon des marais
<i>Daucus carota</i>	Carotte sauvage
<i>Galanthus nivalis</i>	Perce neige
<i>Galium aparine</i>	Gaillet gratteron
<i>Geum urbanum</i>	Benoîte commune
<i>Hedera helix</i>	Lierre terrestre
<i>Heracleum sphondylium</i>	Grande berce
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Narcissus pseudonarcissus</i>	Narcisse
<i>Polypodium sp</i>	Polypode
<i>Primula vulgaris</i>	Primevère commune
<i>Ranunculus ficaria</i>	Renoncule fausse-ficaire
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante
<i>Rubus grp. fruticosus</i>	Ronce
<i>Scilla non-scripta</i>	Jacinthe des bois
<i>Symphytum sp</i>	Consoude
<i>Urtica dioica</i>	Ortie dioïque
<i>Viola riviniana</i>	Violette de Rivinus
<i>Pteridium aquilinum</i>	Fougère aigle

Certaines espèces horticoles comme le Narcisse ou le Perce-neige, largement présents en dehors des abords du château, ont très probablement été plantées pour des besoins ornementaux et semblent s'être naturalisées sur le site.

### e. Faune

**Il n'a pas été réalisé d'inventaire faunistique. Cependant les potentialités du site au vu des habitats identifiés (flore) ont pu être évaluées.**

**Le parc du Château composé de prairies et de bois offre un bon potentiel pour l'avifaune nicheuse.**

Les prairies entretenues de manière extensive (une à deux fauches par an) offrent un potentiel intéressant pour l'entomofaune (Lépidoptères, Orthoptères). Les vieux chênes creux, trace d'une ancienne haie bocagère au sud du parc, pourraient abriter des espèces d'insectes xylophages patrimoniaux (Grand-Capricorne, Cerf-volant)

**Le Trieux abrite une faune piscicole riche dépendante d'une bonne qualité physico-chimique des milieux aquatiques.**

**La grande faune ne semble pas absente du site puisque des traces de sanglier et de chevreuil y ont été identifiées.** Malgré les grands axes de circulation au nord du site (Voie ferrée, RN 12). Il semble que la faune puisse circuler vers le nord.



Fig. 49 : Renoncule fausse-Ficaire et Arum en lisière



Fig. 50 : Fougère Scolopandre dans les bois



Fig. 51 : Trace de fouissement de sanglier dans les prairies du Château.



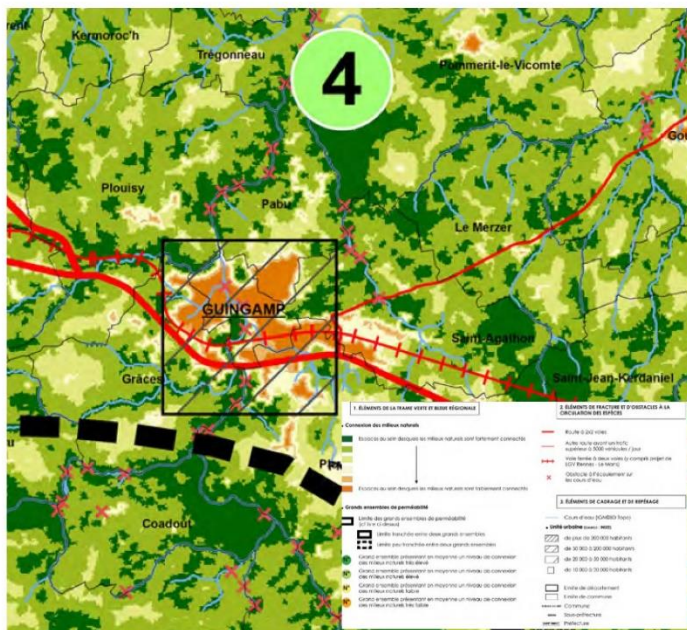


Fig. 52 : Trame verte et bleue, extrait du SRCE Bretagne

## H. Continuités écologiques

### 1. SRCE Bretagne

La SRCE Bretagne définit les grands ensembles de perméabilité écologique, les éléments de la trame verte et bleue régionale, les éléments de fracture et d'obstacle à la circulation des espèces, ainsi que les éléments de préservation et de remise en bon état de la trame verte et bleue régionale. Les cartes réalisées au 1/100 000 ne doivent pas être interprétées à une plus fine échelle (P.ex. 1/5 000).

La commune de Guingamp est située dans un grand ensemble de perméabilité où le niveau de connexion des milieux naturels est élevé. Le Trieux est évidemment identifié comme élément de la trame bleue régionale, et les ouvrages sur le Trieux qui limitent la circulation des espèces aquatiques (moulin du château par exemple) sont identifiés comme éléments de fracture et d'obstacle. Excepté le fleuve en lui-même, aucun réservoir régional de biodiversité ou corridor écologique n'est identifié à proximité de la commune de Guingamp, bien que les abords du Trieux au niveau et le parc du Château des Salles soient considérés comme des zones au sein desquelles les milieux naturels sont fortement connectés. La voie ferrée Brest-Rennes et la RN12 sont considérées comme des éléments de fracture et d'obstacle à la circulation des espèces.

Le parc du château des Salles et le Trieux peuvent donc être considérés comme des éléments de la trame verte et bleue au niveau du Pays et de la commune de Guingamp, en prenant soin de traduire ce diagnostic réalisé à l'échelle régionale, à une échelle locale. La connectivité avec les autres espaces naturels est cependant limitée par la présence de zones urbanisées au sud, à l'est et à l'ouest, et par la RN12 et la voie ferrée Rennes-Brest au sud, formant des goulots d'étranglement du fait des ouvrages de génie civil (ponts).

### 2. Trame verte et bleue locale

Le secteur d'étude est un élément constitutif de la trame verte et bleue de la commune de Guingamp. Il peut même être considéré comme une zone source de biodiversité à l'échelle communale.

La carte page suivante présente les éléments de la trame verte et bleue aux alentours du site ainsi que les obstacles à la libre circulation des espèces.

Il apparaît vers le sud, l'est et l'ouest que l'agglomération limite fortement la perméabilité biologique. C'est donc vers le sud, malgré la présence de la voie ferrée et de la RN 12, que les continuités écologiques sont les plus fortes.

*Nota : les éléments présentés sur la carte page suivante sont indicatifs et ne constituent pas de limite stricte (zone source de biodiversité par exemple).*



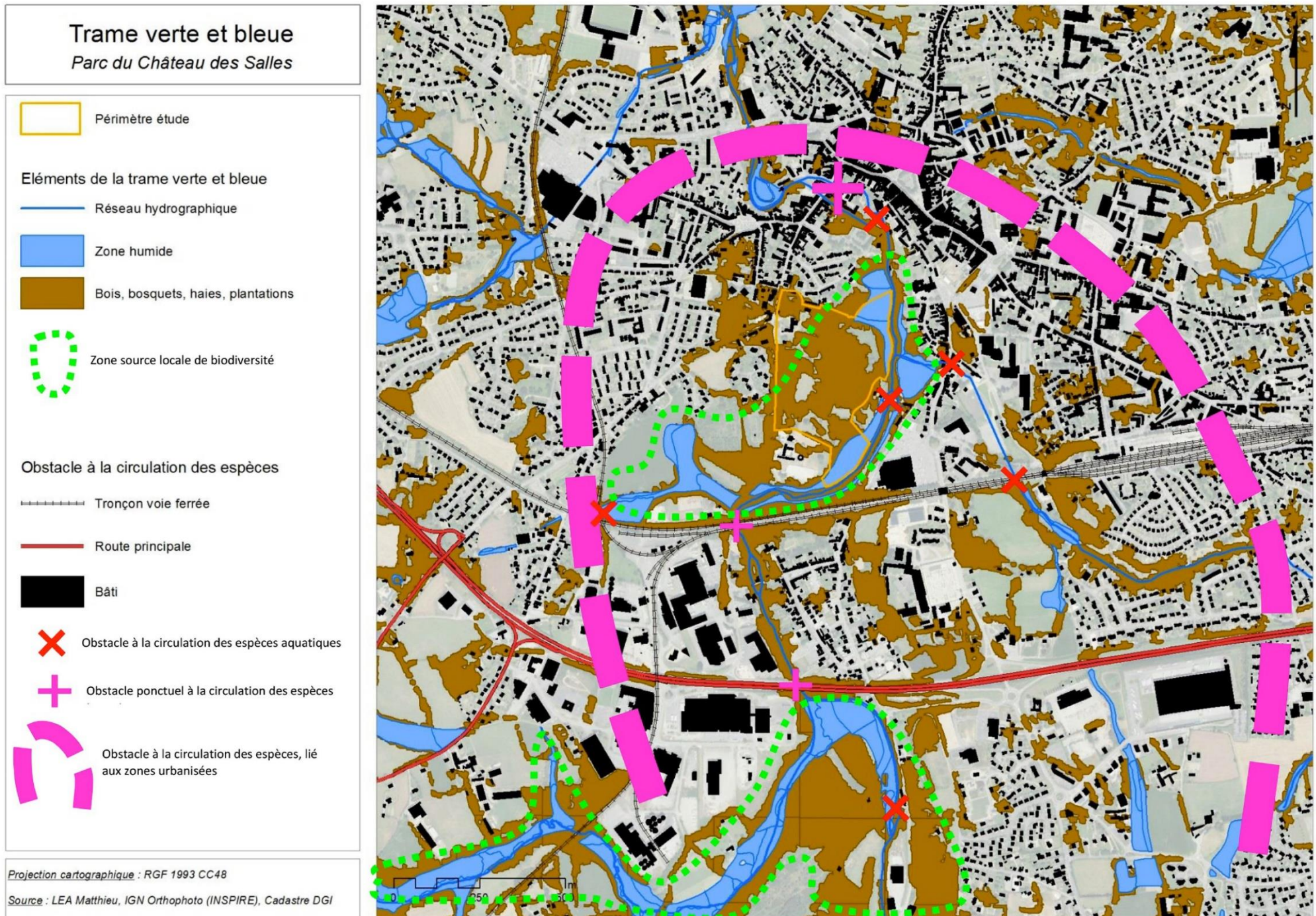


Fig. 53 : Composition de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale et éléments de fracture ou d'obstacle aux perméabilités écologiques



## I. Transports et déplacements

De manière générale et pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture et ainsi limiter les émissions polluantes, la Ville a pour objectif de renforcer son maillage de liaisons douces afin d'améliorer l'accessibilité des quartiers au centre-ville, aux équipements, aux commerces et aux secteurs d'activité. Une place importante doit être faite aux piétons et cyclistes sur le centre-ville, par des aménagements d'espaces publics. Certaines voies pourront également évoluer en voies partagées. Une signalétique appropriée devrait inciter les automobilistes à stationner aux « portes » d'accès du centre historique afin de favoriser là encore un usage piétonnier dans l'hypercentre. La municipalité souhaite également que les nouvelles lignes de car puissent jouer un plus important à l'avenir. La mise en place d'un Pôle d'Échanges Multimodaux autour de la Gare favorisera également l'usage de modes de transports alternatifs à la voiture, en facilitant l'accès aux trains, aux bus (N.b. Projet en cours).

Situé à proximité du centre-ville de Guingamp, le site - objet de la présente étude - est rapidement accessible par la rue des Salles qui le lie au domaine du même nom. La proximité du centre-ville se trouve également dans un parcours agréable à pieds ; par la venelle Saint-Sébastien, puis la rue du même nom qui traverse le Trieux. Un second passage au sein même du parc du Domaine du Château Les Salles permet de traverser Le Trieux. Cette proximité de l'offre commerciale et de services, des lieux d'activités et de détente, du centre-ville encourage les déplacements à pieds, observés par une partie des Guingampais.

Le domaine est longé à l'ouest par l'Allée du Marquis, à l'est un chemin de petite randonnée, recensé au PDIPR (juin 2013), qui permet d'en faire le tour.

Les lignes 2 et 3 du transport de bus desservent, sur la route de Bourbriac, les arrêts de la zone commerciale Leclerc et du secteur de l'Abbaye de Sainte-Croix, situés à proximité du site à pieds.

Le site se trouve aussi à proximité de plusieurs équipements accueillant du public : plusieurs établissements scolaires, et un centre équestre.



## J. Synthèse de l'état initial et enjeux

Thématique	État initial	Enjeux
<b>Occupation du sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>À l'intérieur du domaine, une zone NL réservée à l'implantation d'équipements de sports et de loisirs de plein air, et strictement délimitée pour permettre la réalisation d'un terrain de football.</li> <li>Aucun bois n'est identifié dans la zone NL actuelle, contrairement à la réalité du terrain.</li> <li>Un PADD qui autorise également à l'intérieur du parc du château les Salles le développement des activités touristiques, sociales et aussi liées à la santé, sans que le règlement le relaye (cf. art. 1 et 2).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La possibilité d'installer des équipements sportifs et de loisirs, et le développement des activités touristiques.</li> <li>Le développement d'activités en adéquation avec les caractéristiques naturelles actuelles et les objectifs poursuivis par le PLU actuel (Cf. PADD).</li> <li>L'identification et la caractérisation des espaces boisés pour mieux les préserver.</li> <li>La précision du règlement conformément au P.A.D.D.</li> </ul>
<b>Ressources en eau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La zone naturelle boisée en bordure du Trieux participe aux qualités écologiques de la rivière.</li> <li>Réseau AEP et EU en bordure ouest du site.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La préservation de la zone naturelle aux abords du Trieux.</li> <li>La suffisance des réseaux de collecte et de traitement des eaux.</li> </ul>
<b>Risques naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le risque inondation existe au travers du PPRI de Guingamp qui identifie, sur une faible partie de la parcelle AO 337 et la quasi-totalité de la parcelle AO 266, une zone naturelle d'expansion de crue.</li> <li>Considérant le risque de mouvement de terrain 51,70% de la surface communale est couvert par une zone classée en aléa faible, dont le site du château Les Salles.</li> <li>Le risque sismique est présent sur l'ensemble du département des Côtes-d'Armor.</li> <li>Le risque tempête est présent sur l'ensemble du département des Côtes-d'Armor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'exposition des populations et des biens au risque d'inondation avéré.</li> <li>La prise en compte du risque de mouvement de terrain dans les aménagements et les constructions projetés.</li> <li>La prise en compte du risque sismique dans les aménagements et les constructions projetés.</li> <li>La prise en compte du risque de tempête dans les aménagements projetés et la vérification régulière l'état sanitaire des arbres à proximité des lieux de vie.</li> </ul>
<b>Risques technologiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le site étudié n'est pas concerné par les risques technologiques pouvant être présents sur le reste de la commune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Néant.</li> </ul>



Thématique	État initial	Enjeux
<b>Réseaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des réseaux de traitement des eaux usées satisfaisant, comme la desserte d'eau potable.</li> <li>• Des aménagements ou préconisations à respecter dans le cadre du SDGEP.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucun enjeu n'est relevé à partir des réseaux collectifs. En revanche, la mise en place des réseaux internes au domaine, notamment pour l'approvisionnement des folies en eau potable, électricité et le raccordement pour l'assainissement ne devra pas conduire à dénaturer le site.</li> <li>• La considération du SDGEP dans les solutions d'aménagements envisagées après mise à jour du PLU.</li> </ul>
<b>Qualité de l'air</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La qualité de l'aire est, en moyenne, estimée comme bonne.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le maintien de la qualité de l'air et des écosystèmes qui contribuent à assimiler une partie du CO2 rejeté par l'homme.</li> </ul>
<b>Nuisances sonores</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une partie très limitée du domaine, au sud, est concernée par une zone de bruit identifiée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'exposition des populations aux nuisances sonores.</li> </ul>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un patrimoine bâti et naturel classé le long du fleuve qui traverse et structure la ville, poumon vert à proximité immédiate du centre-ville ancien remarquable, abandonné et fermé aux Guingampais qui, par ailleurs, reconnaissent un patrimoine ancien remarquable, mais le considèrent inadapté aux besoins et usages modernes et le voit finalement souvent inhabité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La valorisation du patrimoine à des fins de développement de l'économie touristique locale, d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie, d'affirmation de la ville-centre au sein de la nouvelle communauté d'agglomération (Guingamp - Paimpol Agglomération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019).</li> </ul>
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cours d'eau, zones humides, bois, prairie naturelle sont autant de zones sources de biodiversité comparées à l'environnement urbain du site.</li> <li>• Forte caractéristique forestière du site.</li> <li>• Le Trieux est un élément majeur pour la biodiversité du site.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La préservation de la diversité des habitats présents sur le site.</li> <li>• L'identification et la caractérisation des espaces boisés pour mieux les préserver.</li> </ul>
<b>Continuité écologique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Trieux et ses abords sont l'axe majeur de déplacement de la biodiversité sur le site et sur ses abords</li> <li>• Le parc du Château des Salles identifié comme une zone source de biodiversité au sein de l'agglomération de Guingamp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le maintien d'une zone naturelle stricte le long du Trieux.</li> <li>• Les continuités écologiques le long du Trieux.</li> </ul>



### III. Articulation et compatibilité du plan avec les autres documents de planification

#### A. SRCE Bretagne

Orientations du SRCE Bretagne (extraits)	Réponse apportée par le projet
• Accompagner la mise en œuvre du schéma régional de cohérence écologique	• Le projet de mise en comptabilité du PLU prend en compte les orientations du SRCE, par le maintien des zones naturelles sur le parc du château Les Salles.
• Conforter et faire émerger des projets de territoire en faveur de la trame verte et bleue.	• Le projet préserve et met en valeur les composantes de la TVB sur ce secteur réduit.
• Communiquer, sensibiliser et former sur la trame verte et bleue.	• Le projet d'aménagement prévoit la sensibilisation des usagers aux composantes de la TVB.
• Préserver ou restaurer la continuité écologique des cours d'eau et les fonctionnalités liées aux interfaces entre trame verte et trame bleue.	• L'interface entre les trames est ici préservée en maintenant une zone naturelle stricte le long du Trieux (Zones Na et Nzh + EBC)
• Préserver, améliorer ou restaurer les mosaïques de milieux liés à la forêt.	• La masse végétale présente sur le site est repérée dans son intégralité.
• Poursuivre et affiner l'identification des milieux contributifs de la TVB.	• Le projet contribue à affiner l'identification des milieux contributifs de la TVB.
• Préserver et restaurer les continuités écologiques à travers les documents et opérations d'urbanisme, à toutes les échelles de territoire.	• À son échelle la déclaration préalable préserve le caractère naturel des abords du Trieux, axe majeur des continuités écologiques.
• Conforter et développer la place de la nature en ville et dans les bourgs.	• Sur le site étudié, le projet préserve et développe la place de la nature en ville par le maintien de ses caractéristiques principales et des particularités naturelles qui le composent.

#### B. SDAGE Loire-Bretagne

Orientations du SDAGE Loire-Bretagne (extraits)	Réponse apportée par le projet
• Repenser les aménagements de cours d'eau.	• Le projet protège les caractéristiques naturelles des zones riveraines du Trieux pour prévenir toute dégradation.
• Réduire la pollution organique et bactériologique.	• L'imperméabilisation est limitée en zone N et NI (coeff 0,10). • Les prescriptions de gestion des eaux pluviales du PLU sont maintenues. • Le projet devra maîtriser l'ensemble de ses effluents et les traiter.
• Préserver la biodiversité aquatique.	• En maintenant une zone naturelle le long du Trieux, le PLU préserve les caractéristiques écologiques des abords du Trieux sur ce tronçon.
• Préserver les zones humides.	• Les zones humides sont strictement identifiées et protégées par un règlement adéquat.
• Limiter les crues et inondations.	• Les capacités d'expansion de crues au sein des zones naturelles N sont préservées.

#### C. SAGE Argoat Trégor Goëlo

Orientations du SAGE Argoat Trégor Goëlo (extraits)	Réponse apportée par le projet
• Dispo N42 Protéger les cours d'eau de l'urbanisation	• Zones Na et Nzh et EBC le long du Trieux
• Dispo N° 52 Protéger les zones humides au travers des documents d'urbanisme	• Zones humides identifiées et protégées par le règlement du PLU (Nzh) - Sans changement apporté
• Dispo N 69 Assurer la prise en compte des inondations dans les documents d'urbanisme	• Zones inondables identifiées et réglementées dans le PLU



## D. SCoT Pays de Guingamp

Orientations du SCoT du Pays de Guingamp (extraits)	Réponse apportée par le projet
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bâtir un territoire solidaire et équilibré.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet valorise le centre-ville au cœur de la principale agglomération au centre de la communauté d'agglomération et du Pays, renforçant le pôle majeur de Guingamp au sein du territoire communautaire.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer l'attractivité du pays de Guingamp.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En permettant l'implantation de nouvelles destinations et sous-destinations du sol compatibles avec le PADD initial, le projet offre la possibilité de valoriser ce site patrimonial et de développer la capacité d'hébergement touristique au sein de la ville rétro littorale.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer la fonction touristique du Pays de Guingamp.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Valoriser et protéger le cadre de vie et l'environnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En proposant de restaurer et de réhabiliter ce patrimoine bâti et naturel, le projet ouvre un large espace vert et un cadre paysager remarquable à proximité du centre-ville de Guingamp.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver et mettre en valeur les sites et espaces naturels majeurs du Pays.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La protection et la valorisation de la zone naturelle permettront une meilleure préservation des rives boisées du Trieux, cours d'eau majeur du Pays de Guingamp.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger et valoriser le cadre environnemental et le patrimoine architectural.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Par sa nature, le projet vise la préservation et la valorisation du cadre environnemental et du patrimoine architectural de la ville de Guingamp.</li> </ul>

## E. PLU de Guingamp (PADD)

Orientations du PADD du PLU de Guingamp (extraits)	Réponse apportée par le projet
<ul style="list-style-type: none"> <li>Valoriser les atouts patrimoniaux et les espaces publics.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet affiche le potentiel du parc du Domaine du Château Les Salles en cœur d'agglomération.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Accueil économique : favoriser le dynamisme économique et commercial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet permet la réalisation d'un projet de tourisme de loisirs et d'affaires s'appuyant sur les qualités patrimoniales du site et du secteur et leur valorisation.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Espaces naturels et paysages : promouvoir une qualité environnementale et paysagère</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La protection et la valorisation de la zone naturelle permettront une meilleure préservation des rives boisées du Trieux, et la sensibilisation des divers usagers du centre-ville de Guingamp.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Équipements et services : accompagner le développement par une offre cohérente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Situé à proximité de services, d'équipements sportifs et d'établissements d'enseignement, le projet permet d'envisager des aménagements pour le développement d'activités de loisirs et/ou de plein air.</li> </ul>

## F. Projet d'AVAP de Guingamp

Orientations du projet d'AVAP de Guingamp (extraits)	Réponse apportée par le projet
<ul style="list-style-type: none"> <li>Valoriser le patrimoine bâti et non bâti au cœur de l'agglomération guingampaise, en évitant d'y porter atteinte.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Par sa nature, le projet vise la préservation et la valorisation du cadre environnemental et du patrimoine architectural de la ville de Guingamp.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Conserver les éléments structurants du paysage et de la morphologie urbaine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ce projet tant à conserver l'édifice patrimonial ainsi que le parc qui lui est associé ; et donc la morphologie urbaine que cet ensemble compose au cœur de la ville.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver la place du végétal dans la ville</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet vise à maintenir et à protéger une grande partie des masses végétales repérées.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Faire du patrimoine un vecteur du développement économique (touristique et commercial)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet contribue directement à faire de ce patrimoine architectural un vecteur de développement économique, et notamment touristique.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Revitaliser le centre-ville</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Par sa nature et la clientèle qu'il vise, ce projet contribuera à revitaliser le centre-ville, en augmentant notamment sa fréquentation par les visiteurs hébergés.</li> </ul>



## IV. Incidences notables sur l'environnement

### A. Synthèse des Incidences prévisibles de la mise en compatibilité du PLU

Le tableau ci-après présente les incidences prévisibles du projet sur les différentes composantes de l'environnement. Pour chaque thématique, le niveau d'impact est évalué à dire d'expert selon l'échelle suivante :

Très positif	Positif	Nul	Faible	Négatif	Très négatif
--------------	---------	-----	--------	---------	--------------

Thématique	Incidences prévisibles	Niveau d'incidence
Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une augmentation significative de la fréquentation du domaine du Château Les Salles, notamment vu que celui-ci est aujourd'hui inoccupé.</li> <li>• Un réaménagement d'une partie circonscrite du domaine.</li> <li>• Un entretien et une mise en valeur des milieux naturels recensés.</li> <li>• Artificialisation des sols possible, mais limitée, dans le sous-secteur NL1 de la zone NL.</li> <li>• Un réaménagement d'une partie circonscrite du domaine.</li> <li>• Un entretien et une mise en valeur du parc arboré.</li> <li>• Conservation des zones naturelles et de leurs spécificités.</li> </ul>	Faible
Ressources en eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation de la demande en eau potable</li> <li>• Risque de rejet si collecte mal assurée (proximité relative du Trieux)</li> <li>• Imperméabilisation des sols possible, mais limitée sur la majeure partie du projet</li> <li>• Protection des habitats liés au Trieux (Zones humides, Zone inondable, bois riverains)</li> </ul>	Faible
Risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet n'expose pas davantage de population au risque d'inondation. Il préserve notamment la zone d'expansion de crue repérée dans le PPRI de Guingamp.</li> <li>• Les risques mouvement de terrain, sismique et tempête sont présents sur l'ensemble du département et doivent être pris en compte dans les aménagements et modes constructifs.</li> </ul>	Faible
Risques technologiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Néant : le projet n'expose pas les populations aux risques technologiques avérés sur le territoire communal et n'en crée pas de supplémentaire.</li> </ul>	Nul



Thématique	Incidences prévisibles	Niveau d'incidence
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les réseaux sont suffisants et à proximité pour desservir le site</li> </ul>	Nul
Qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas d'impact prévisible ou de restriction liés à la qualité de l'air</li> </ul>	Nul
Nuisances sonores	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet n'expose pas les populations aux nuisances sonores circonscrites au sud du domaine.</li> <li>L'augmentation de la fréquentation du site et les usages qui y sont envisagés peuvent être une nouvelle source de bruit pour les écosystèmes, liée purement à l'activité humaine.</li> </ul>	Faible
Paysage et patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>La réhabilitation du Domaine du Château Les Salles et de ses constructions.</li> <li>La divulgation d'un patrimoine délaissé.</li> <li>L'affirmation des éléments de nature dans l'urbanisation de Guingamp.</li> <li>La valorisation du patrimoine bâti et naturel.</li> </ul>	Très positif
Milieux naturels et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une augmentation significative de la fréquentation du domaine du Château Les Salles, notamment vu que celui-ci est aujourd'hui inoccupé. Augmentation du dérangement pour la faune (avifaune, petits mammifères...)</li> <li>Artificialisation des sols possible, mais limitée en zone NL, pouvant localement entraîner une baisse de biodiversité</li> <li>Protection forte des habitats liés au Trieux (Zones humides, Zone inondable, bois riverains)</li> <li>Pérennisation du parc arboré du Château</li> </ul>	Faible
Continuité écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation d'une zone naturelle forte le long du Trieux</li> <li>Protection stricte des bois le long du Trieux</li> <li>Pérennisation d'une zone naturelle source de biodiversité</li> </ul>	Positif
Les activités économiques, le lien social et l'emploi	<ul style="list-style-type: none"> <li>La possible valorisation touristique du site devrait renforcer l'image de la ville et l'attrait économique du pôle urbain. Ceux-ci concourront à développer l'offre d'emploi, à maintenir et à attirer une population de jeunes actifs.</li> <li>La valorisation d'un espace délaissé à proximité du cœur de l'agglomération permet le renforcement de l'animation et du sentiment d'appartenance aux territoires guingampais.</li> </ul>	Très positif



## B. Détail des incidences prévisibles de la mise en compatibilité du PLU

### 1. Incidences sur les milieux naturels

#### a. Incidences prévisibles sur le site Natura 2000

Comme il a été exposé dans le diagnostic précédent de l'état initial, les sites Natura 2000 les plus proches sont situés à plus de 10 km de Guingamp.

Le site « FR5310070 : Trégor-Goëlo » situé à l'estuaire du Trieux et sur le littoral adjacent pourrait être indirectement influencé par le projet en cas de fort impact sur les milieux aquatiques. Le Trieux serait alors le vecteur d'impact. Mais dans la mesure où :

- *-Le projet maintient une zone naturelle stricte le long du Trieux,*
- *-Le projet identifie et protège les espaces boisés, les zones humides, les zones inondables.*
- *-Le projet limite l'imperméabilisation des sols sur une majeure partie du site.*

**Le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact significatif sur le site Natura 2000 Trégor-Goëlo par le biais du Trieux.**

#### b. Incidence sur les espaces naturels sensibles

En l'absence d'espace naturel sensible, les incidences directes du projet sont nulles sur ces espaces.

Cependant le projet prend en compte la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles qui concerne les berges du Trieux. Toute la zone de préemption est incluse dans une zone naturelle et les surfaces boisées sont identifiées comme EBC.

**L'incidence du projet est positive. Il vise donc à maintenir les caractéristiques naturelles de ces espaces.**

#### c. Incidences sur les habitats naturels en place

Les habitats naturels boisés sont largement dominants sur le site du château des Salles. Ils constituent une zone source de biodiversité au sein de la zone urbaine de Guingamp, à partir d'un élément majeur de la trame bleue : le Trieux, lui-même vecteur et source de biodiversité.

Le projet vise à préserver le site en maintenant une large zone naturelle le long du Trieux pour préserver les fonctionnalités écologiques des milieux. Les zones boisées y sont strictement identifiées en Espaces boisés Classés. De la même manière, les zones humides et les zones inondables sont identifiées et protégées par le règlement. **De ce fait le projet a une incidence positive sur les zones riveraines du Trieux, en assurant leur protection.**

En retrait, dans le parc ornemental du château, zone Naturelle de Loisirs, des aménagements de loisirs sont rendus possibles. Les coupes d'arbre sont envisageables, mais sont soumises à des mesures compensatoires.

L'assouplissement des règles sur les boisements du parc ornemental et l'élargissement de la zone NL en sous-secteur NL1 peuvent engendrer des **incidences négatives locales sur les habitats boisés : Coupe d'arbre, éclaircissement, artificialisation, fréquentation.** Les impacts sont néanmoins limités par plusieurs règles d'urbanisme (Cf. Mesures d'évitement et de compensation) :

- *Surface imperméabilisée limitée à 10%.*
- *Surface boisée identifiée au titre de l'article L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme.*
- *Mesure compensatoire de replantation de 70% des surfaces boisées coupées.*

Ces mesures visent à limiter les impacts des activités et des aménagements dans la zone NL, tout en permettant, d'aménager d'entretenir et de mettre en valeur le parc arboré du château.

La cartographie des habitats naturels réalisée lors du diagnostic en 2017 a permis de mieux identifier les habitats boisés pour les protéger de manière adaptée. **Il y a sur ce point, une incidence positive de la prise en compte de l'état initial, meilleur qu'avec le règlement actuel.**

**Le règlement proposé dans le projet permet donc de protéger une large zone naturelle stricte le long de Trieux, tout en offrant la possibilité de restaurer le château et son parc arboré dans sa configuration actuelle. Les potentialités écologiques de l'ensemble de la zone ne sont pas remises en cause.**



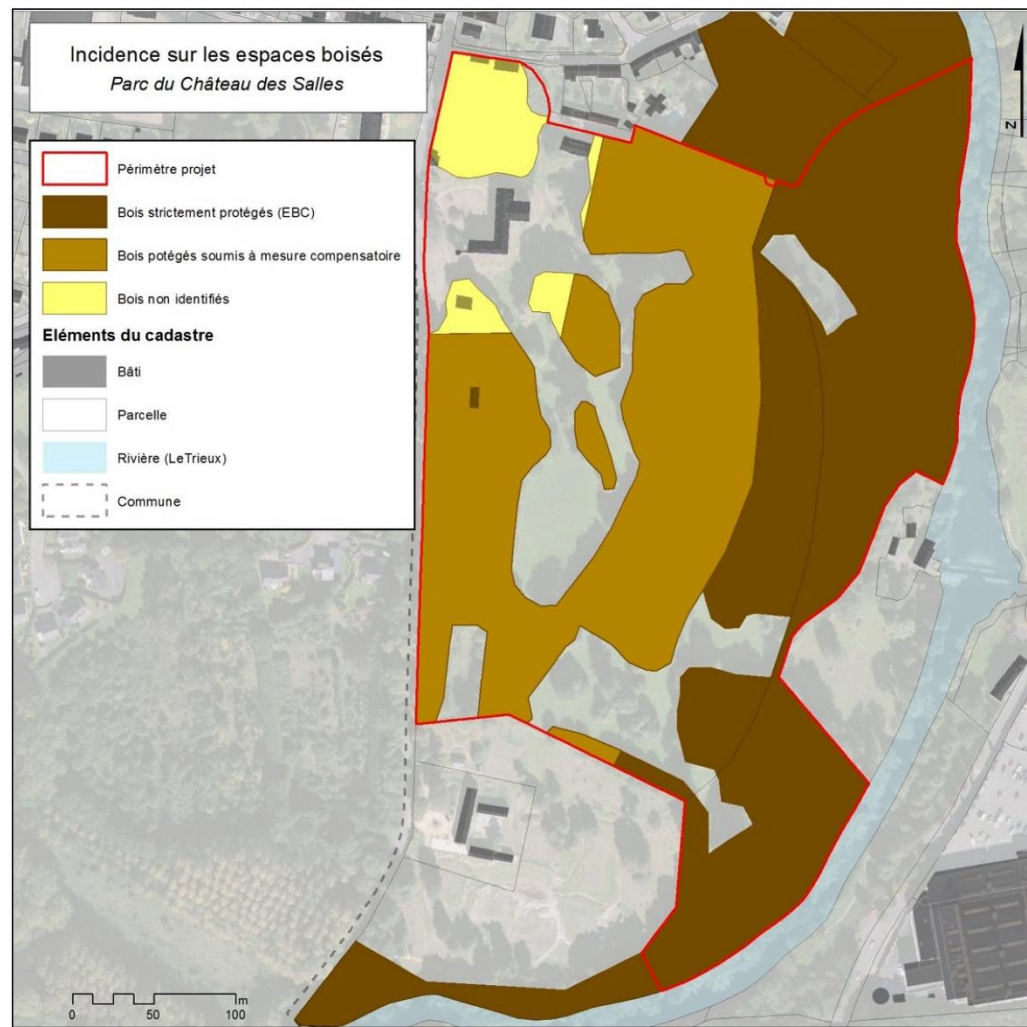
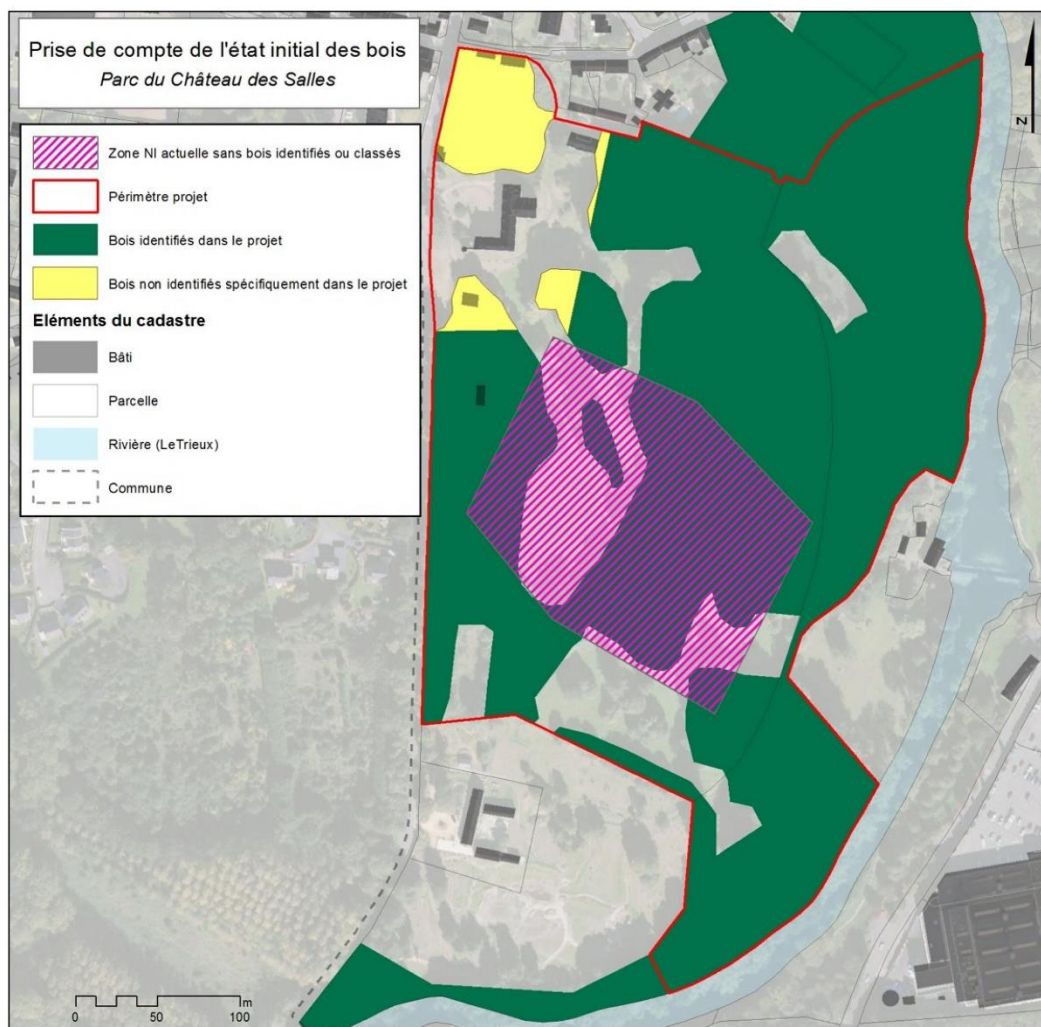


Fig. 54 : Cartes des incidences sur les espaces boisés



#### **d. Incidence sur les zones humides et les cours d'eau**

Les zones humides sont strictement protégées par le règlement du PLU.

Il n'y aura pas d'impact indirect sur l'alimentation en eau des zones humides dans la mesure où l'imperméabilisation est limitée à 10% par le règlement de la zone Na et de la zone NL.

Les berges du Trieux sont largement protégées en zones naturelles Na et Nzh, limitant strictement les aménagements possibles.

#### **e. Incidence sur la trame verte et bleue**

Le Trieux, élément majeur de la Trame bleue, n'est pas affecté par le projet dans la mesure où ses abords sont strictement protégés par des zones naturelles Na et Nzh de 100 à 150 m de large, principalement boisées.

Le projet a pour vocation de préserver et de pérenniser autant que possible le parc boisé du Château et les rives boisées du Trieux. Les aménagements de loisirs ne peuvent être réalisés que dans la Zone NL et en particulier dans le sous-secteur NL1 circonscrit, en retrait des rives du Trieux et ne créant pas de barrière à la circulation des espèces le long du fleuve.

La masse boisée dans son ensemble, source de biodiversité dans un environnement urbain, est identifiée et protégée par le projet.

Le projet ne remet pas en cause les éléments de la trame verte et bleue identifiés à l'état initial.

## **2. Incidences sur les risques et l'exposition aux risques**

### **a. Risques technologiques**

Il n'est pas recensé de site ou installation technologique ou industrielle à risque sur le site ou à proximité immédiate. Le projet ne prévoit pas non plus d'en créer. Il n'y a donc aucune incidence quant à l'exposition de la population et du public envers les risques technologiques.

### **b. Risques naturels**

Le plan de prévention des risques d'inondation du Trieux sur la ville de Guingamp, délimité par arrêté préfectoral du 4/07/2006 reste contenu dans la zone Na et les zones Nhz maintenues. L'amendement du PLU ici proposé ne modifie ni la réglementation ni le zonage couvert par le PPRI. Il n'y encourage pas davantage l'exposition de la population et du public, et ne fait pas obstacle au champ d'expansion de crue du Trieux.

Il n'y a donc aucune nouvelle incidence quant aux risques d'inondation.



### 3. Incidences sur les activités économiques, le lien social et l'emploi

La mise en compatibilité du PLU permettra la réalisation du projet du Domaine du Château Les Salles qui favorise les dynamiques économiques du territoire, le lien social et l'emploi.

En effet, le projet actuel renforce l'offre culturelle et touristique, tout en contribuant à la mise en valeur des espaces publics et à l'amélioration des parcours touristiques.

Il prône la conception de constructions et modes alternatifs d'usages sur le site, tout en souhaitant valoriser la main-d'œuvre locale et régionale pour les travaux de restauration, de restructuration et de construction.

Au titre de l'exploitation hôtelière et des différents modes de restauration de l'établissement, il devrait générer de nouvelles parts de marché à satisfaire, notamment auprès de la population touristique et la population locale. Les multiples services proposés à la clientèle de l'établissement intéresseront les prestataires du secteur paramédical, de l'horticulture, mais aussi le service des locations de mobilier, équipements événementiels, etc.

Cette implantation conforte l'axe de développement touristique souhaité à l'échelle du département.

### 4. Incidences sur le paysage, le patrimoine et les fonctionnalités urbaines

Les incidences sont relevées comme positives quant à la préservation du paysage et la mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti à Guingamp.

Si une partie du parc se voit aménagée et transformée pour accueillir des hébergements touristiques en sous-bois, globalement le fait de pouvoir maintenir le lieu et notamment la frange est le long du Trieux comme espace semi-naturel et naturel, favorise le maintien de la biodiversité ; a fortiori une opération urbaine plus conséquente qui viserait notamment à densifier cette partie de l'agglomération.

L'accueil d'un tel équipement hôtelier favorisera l'animation de ce secteur de la commune. Il doit participer au rayonnement de la ville de Guingamp, ainsi qu'à son renforcement, au sein du Pays et du département.

Si le projet vise une capacité d'accueil d'environ 200 personnes ajoutées à la soixantaine de salariés éventuelle, il devrait générer des flux automobiles légèrement plus conséquents qu'aujourd'hui, notamment à l'accès principal du domaine ; par le carrefour de la rue des Salles et de l'allée du Marquis. Toutefois, ces entrées et sorties ne devraient pas être continues vu le type d'activité (concentrées les week-ends et périodes de vacances). Au-delà de ce possible point de friction, le réseau viaire et l'infrastructure communale sont bien en capacité d'assimiler le projet.



## V. Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences du projet sur l'environnement

La présente déclaration de projet visant l'évolution du PLU suivant sa mise en compatibilité, prévoit un certain nombre de mesures d'évitement ou de compensation des incidences éventuelles sur l'environnement, par la modification des règles d'urbanisme qui doivent permettre la réalisation du projet susvisé.

### A. Mesures d'évitement intégrées au projet

Les atteintes à l'environnement naturel sont encadrées réglementairement et donc limitées par des mesures d'évitement.

Elles reposent d'abord sur une meilleure prise en compte de l'état initial des zones boisées par un repérage différencié, soit au titre de la loi Paysage (art. L.151-19 du C. urb.), soit au titre des Espaces Boisés Classés (art. L.130-1 C. urb.). À l'interface l'allée du Marquis, le long du mur d'enceinte, une bande boisée de 15 mètres de large est maintenue comme EBC, pour servir de masque végétal, mais aussi pour conserver la perception boisée depuis l'espace public et donc la qualité paysagère de cet environnement.

Elles prévoient ensuite le maintien de la protection stricte des zones humides à l'échelle du site et des zones de préemption des espaces naturels sensibles recensées, ainsi que la préservation des espaces inondables.

Puis, elles reconnaissent la définition des zones naturelles le long du Trieux pour limiter les impacts sur les milieux aquatiques et préserver les habitats riverains.

Enfin, pour limiter l'impact des constructions rendues possibles dans le sous-secteur NL1 délimité au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme et des aménagements légers dans la zone Na, en évitant de porter atteinte aux caractéristiques naturelles du domaine, les surfaces imperméabilisées sont autorisées jusqu'à seulement 5% de la superficie du terrain.

### B. Mesures de réduction des impacts négatifs sur l'environnement

Dans la mesure où le projet vise à permettre le développement du site et à offrir un cadre réglementaire favorisant autant que possible la préservation de son cadre naturel, des mesures de réduction des incidences sur l'environnement et notamment le paysage sont prévues en prescriptions réglementaires.

Considérant les constructions autorisées dans le sous-secteur NL1 de la zone NL, et donc pour réduire leur impact paysager, elles sont limitées à 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale par unité et à 6,40 mètres de hauteur, mesurée du sol naturel au faîtage.

Au-delà, le projet d'évolution du PLU offre de nouvelles perspectives par rapport à la situation actuelle où la zone NL était dessinée initialement pour la seule réalisation d'un terrain de football et de ces commodités (vestiaires, gradin, etc.) au milieu du parc du château, sans identifier, ni reconnaître la valeur des boisements en place.

Avec cette proposition d'évolution réglementaire, l'intégration des projets ainsi rendus possible en sera qu'en meilleure cohérence avec cet environnement singulier.



## C. Mesures de compensation

Pour garantir ou restituer l'ambiance paysagère du site, le projet d'évolution du PLU intègre des mesures compensatoires en cas d'abattage de boisement(s) identifié(s) au titre de l'art. L. 151-19 (anc. Art. L.123-1-5-7 C. urb.) où dans ce cas 70% de la surface repérée au PLU doit être maintenue ou replantée.

## D. Scénarios alternatifs

Bien que la présente déclaration de projet porte – par nature – sur un projet précis soumis à la collectivité qui l'envisage en raison de sa compatibilité avec le PADD du PLU, il peut être néanmoins imaginé divers scénarios d'aménagement du secteur étudié. Il est proposé dans le tableau ci-dessous d'entrevoir brièvement les incidences de deux scénarios plausibles sur l'environnement guingampais.

Afin de déterminer ces pistes de réflexion, il convient de limiter le champ des possibles, **en tenant compte des fondements et des obligations imposées par le PLU actuel**. Au-delà du projet susvisé, il reste donc deux possibilités vraisemblables pour le devenir du domaine de château des salles.

**Le premier scénario vise à remplir les objectifs énoncés par le PLU actuel, c'est-à-dire la seule réalisation d'un terrain de football et de ses commodités.**

**Le second est fondé sur le constat de l'abandon du domaine du château Les Salles et de ces bâtiments depuis plus de dix ans et en simule le statu quo ; c'est-à-dire qu'aucun projet d'aménagement n'y serait réalisé à court ou à long terme.**

Pour chaque thématique le niveau d'incidence est évalué à dire d'expert selon l'échelle utilisée pour l'évaluation des incidences du projet retenu (Cf. §. IV.A.) :

	Très positif	Positif	Nul	Faible	Négatif	Très négatif	
Scénario	Effets					Incidences	Niveau
1. L'aménagement d'un terrain de football	<ul style="list-style-type: none"> <li>Défrichement important au cœur du parc.</li> <li>Aseptisation du sol pour l'entretien de la pelouse.</li> <li>Création d'un vestiaire et d'une tribune pour le public.</li> <li>Pas de restauration des bâtiments (château, orangerie, gardiennage).</li> <li>Pas d'aménagement ou d'entretien spécifique du parc ornemental.</li> </ul>					Diminution conséquente de la surface boisée.	Négatif
						Perte de spécimens végétaux remarquables.	Négatif
						Limitation de la biodiversité (faune/flore).	Négatif
						Développement d'une activité sportive de plein air pour les footballeurs au sein de l'agglomération.	Positif
						Dégradation du monument historique, vers la menace de ruine et la perte de vecteurs de la richesse patrimoniale de la cité.	Très négatif
2. Le statu quo : situation d'abandon du domaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas d'entretien ni de restauration des bâtiments.</li> <li>Pas d'entretien du parc ornemental.</li> </ul>					Dégradation du monument historique, vers la menace de ruine et la perte de vecteurs de la richesse patrimoniale de la cité.	Très négatif
						Évolution autonome du parc vers une végétation primaire.	Positif
						Propice au développement de la faune et de la flore.	Très positif
						Inaccessibilité du public.	Négatif



## E. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Il est proposé ci-après des indicateurs de suivi quant à l'évolution du site au regard des possibilités offertes par le PLU mis en compatibilité. Ces indicateurs reprennent les thématiques abordées précédemment dans la présente évaluation environnementale et selon le dimensionnement du projet. Les modalités de suivi sont également précisées pour pouvoir vérifier à intervalle régulier les effets de la réglementation sur l'évolution réelle du site.

### 1. Milieux et ressources

#### a. Biodiversité et milieux naturels

Thématiques	Indicateur	Unité	État initial 2017 (point 0)	État relevé à l'instant « T »	Structure porteuse de suivi	Échéance du relevé
<b>La trame verte et bleue et la biodiversité</b>						
Boisements	Surface boisée à l'échelle du site (parcelles AO 337 et 266)	Hectare	9,20 ha		Communauté d'agglomération	Triennale
	Superficie des Espaces Boisés Classés		5,41 ha			
	Superficie des espaces boisés repérés au titre de la loi Paysage		3,79 ha			
	Surface défrichée		0 ha			
	Surface plantée		0 ha			

#### b. Ressources naturelles

Thématiques	Indicateur	Unité	État initial 2017 (point 0)	État relevé à l'instant « T »	Structure porteuse de suivi	Échéance du relevé
<b>La ressource en eau</b>						
Eaux usées	Nombre de cellules habitables raccordées au réseau collectif	Unité	0		Communauté d'agglomération	Annuelle
	Suivi du fonctionnement de la station d'épuration	Équivalent habitant	RAS			
Eau potable	Volume d'eau consommé	Mètre <sup>3</sup>	0 m			
	Consommation moyenne par cellule habitable	Mètre <sup>3</sup>	0 m			
<b>Les sols et la consommation d'espace</b>						
Emprise au sol des constructions	Coefficient d'emprise au sol de fait en zone UBa	%	0 %		Communauté d'agglomération	Triennale
	Coefficient d'emprise au sol de fait en zone NL1					
Imperméabilisation des sols	Coef. d'imperméabilisation des sols en zone UBa	%	0 %		Communauté d'agglomération	Triennale
	Coef. d'imperméabilisation des sols en zone NL1					
	Coef. d'imperméabilisation des sols en zone NA					



## c. Nuisances urbaines

Thématiques	Indicateur	Unité	État initial 2017 (point 0)	État relevé à l'instant « T »	Structure porteuse de suivi	Échéance du relevé
<b>La pollution de l'air</b>						
Qualité de l'air	Linéaires de liaisons douces	Mètre linéaire	0 ml		Communauté d'agglomération	Triennale
	Nombre d'installations productrices d'énergies renouvelables	Unité	0			
<b>Les nuisances sonores</b>						
Bruit	Niveau sonore au cœur du site	Décibel	Relevé à réaliser		Communauté d'agglomération	Triennale
<b>La gestion des déchets</b>						
Déchets	Quantité de déchets collectés	Kilogramme	0 kg		Communauté d'agglomération	Annuelle

## d. Risques naturels et technologiques

Thématiques	Indicateur	Unité	État initial 2017 (point 0)	État relevé à l'instant « T »	Structure porteuse de suivi	Échéance du relevé
<b>Les risques</b>						
Risque naturel	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle	Unité	7 arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle		Communauté d'agglomération	Chaque fois que nécessaire
	Part des zones inondables avérées en zone UBA et NL1	%	0			

## 2. Cadre de vie, constructions et aménagements

## a. Hébergement hôtelier

Thématiques	Indicateur	Unité	État initial 2017 (point 0)	État relevé à l'instant « T »	Structure porteuse de suivi	Échéance du relevé
<b>La production d'hébergements</b>						
Permis de construire	Nombre (dont accordé/refusé)	Unité	0		Communauté d'agglomération	Annuelle
	Emprise en sol moyenne par unité	m <sup>2</sup>	0			

## b. Formes urbaines

Thématiques	Indicateur	Unité	État initial 2017 (point 0)	État relevé à l'instant « T »	Structure porteuse de suivi	Échéance du relevé
<b>Le patrimoine bâti et sa restauration</b>						
Déclaration préalable	Nombre (dont accordé/refusé)	Unité	0		Communauté d'agglomération	Annuelle
Permis de construire	Nombre (dont accordé/refusé)	Unité	0			



### c. Paysage

Thématiques	Indicateur	Unité	État initial 2017 (point 0)	État relevé à l'instant « T »	Structure porteuse de suivi	Échéance du relevé
<b>L'environnement perçu</b>						
Continuité urbanistique et paysagère	État	Description	Voir la présente notice		Communauté d'agglomération	Biennale
Communication	État des infrastructures	Description	Néant			
<b>Les dynamiques de développement</b>						
Équipements ouverts au public	Nombre d'équipements créés	Unité et description	Néant		Communauté d'agglomération	Triennale
Fréquentation	Taux de fréquentation du site	%	Néant		Gestionnaire du site	Annuelle

## 3. Modes de vie, structures sociales et économiques

### a. Bien-être et comportements de vie sains

Thématiques	Indicateur	Unité	État initial 2017 (point 0)	État relevé à l'instant « T »	Structure porteuse de suivi	Échéance du relevé
<b>Les déplacements</b>						
Stationnement	Nombre de places de stationnement créées	Unité	Néant		Gestionnaire du site	Annuel
Accessibilité et fluidité du trafic	Nombre d'entrées et sorties au domaine	Unité	Néant			
Cheminements piétons en site propre	Linéaire créé	Km/l	0 km/l		Communauté d'agglomération	Triennale
<b>Les pratiques de sports, de détente</b>						
Équipement sportif et/ou de détente	Nombre et type d'équipements créés	Unité et description	Néant		Communauté d'agglomération	Triennale
<b>L'alimentation</b>						
Diversité de l'offre commerciale alimentaire	Ouverture ou fermeture de commerce de bouche	Unité	Néant		Communauté d'agglomération	Annuelle





## VI. Résumé non technique et méthode de réalisation

### A. Informations préalables

#### 1. Noms et qualités des auteurs

L'évaluation environnementale est portée par la communauté d'agglomération Guingamp – Paimpol Armor – Argoat Agglomération (Guingamp – Paimpol Agglomération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019):

**Monsieur le Président**

**Guingamp – Paimpol Agglomération**

**11 rue de la Trinité**

**22 200 GUINGAMP**

**Tél. : 02 96 13 59 59**

Elle est réalisée par les prestataires privés. Suivant l'importance et les enjeux du projet, et pour aborder toutes les facettes de l'aménagement de l'espace et de la planification territoriale, ce groupement pluridisciplinaire est composé de la manière d'un urbaniste : Rodolphe PÉCHARD – K.urban, d'une socio-économiste : Myriam VINAGRE – B.E. I.D.E.A.L. et d'un environnementaliste : Matthieu LÉA.

#### 2. Démarche d'évaluation

Comme il est précisé au chapitre précédent, le dossier de déclaration de projet de la ville de Guingamp a fait l'objet d'une demande d'examen « au cas par cas », sur la base des parties I et II de la présente notice, auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne, puisqu'elle n'est pas soumise de facto à une évaluation environnementale.

L'autorité administrative, dans sa décision n°MRAe 2017 – 005289 en date du 18.11.2017, a donc imposé la réalisation de la présente évaluation environnementale pour les motifs rappelés ci-dessous.

##### **Rappel des motifs de l'évaluation environnementale imposée par la MRAe Bretagne :**

« **Considérant** la déclaration de projet, portée par Guingamp Paimpol Armor-Argoat Agglomération (Guingamp – Paimpol Agglomération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019), de création d'un complexe de bien-être proposant divers services : restauration, hébergement, soins, sports, loisirs, évènements ponctuels, au sein du domaine du château Les Salles composé aujourd'hui d'un parc monumental et de plusieurs bâtiments, un château, une orangerie, une loge, un abri et une dépendance, domaine situé sur 12,6 hectares au sud de l'intramuros de Guingamp et en bordure ouest du Trieux ;

**Considérant** que le projet nécessite une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Guingamp, approuvé le 24 février 2014, par diverses évolutions réglementaires, en particulier :

- l'élargissement de la zone UBa (zone urbaine) d'environ 10 m autour de l'orangerie et du château pour permettre l'extension des constructions et l'aménagement des infrastructures nécessaires à l'accueil du public ;
- l'extension de la zone NL avec la création d'un secteur NL1 délimité au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme destiné aux hébergements hôteliers et touristiques ;
- la modification du périmètre de la zone Na (préservation des espaces naturels), appliquée sur toute la partie bordant le Trieux, ainsi qu'un ajout, dans le règlement littéral, autorisant les aménagements et travaux légers favorables à la restauration écologique des sites et à l'accueil du public ;
- la diminution (de 8,07 ha à 5,41 ha) des espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1
- du code de l'urbanisme (EBC) et la création de 3,79 ha de boisements repérés au titre de l'article L151-23 (paysage/écologie) du même code ;

**Considérant que :**

- le projet de création du complexe de bien-être devra faire l'objet d'une évaluation environnementale (étude d'impact) en application de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 de l'annexe) ;
- l'article L. 300-6-§6 du code de l'urbanisme stipule que lorsqu'une opération d'aménagement est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité le document d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale ;
- en application de ces règles, le projet de mise en compatibilité du PLU de la commune de Guingamp avec la déclaration de projet d'aménagement du domaine du château Les Salles doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. »

**Nota : considérant l'avis de la MRAE, il convient de préciser que toute la partie bordant le Trieux, inscrite en zone NA, n'est pas remise en question.**

## **B. Contexte territorial**

### **1. Caractéristique de l'agglomération guingampaise**

La petite ville de Guingamp est la ville-centre sur une aire urbaine de 13 communes et un bassin de vie de 26 communes (représentant plus de 26000 habitants). Participant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 de Guingamp-Paimpol Armor-Argoat Agglomération (Guingamp - Paimpol Agglomération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019), elle rayonne au sein de cette communauté d'agglomération de 57 communes (regroupant 75000 habitants), sur un large territoire « entre terre et mer ». Située sur un axe routier et ferroviaire majeur de la région Bretagne, entre Rennes et Brest, elle se trouve par la LGV à 2h30 de Paris, par la route à 1h40 de Rennes et à équidistance, à 30 minutes, des autres principales villes, littorales, des Côtes-d'Armor. Sa densité de population (de 2060 habitants par km<sup>2</sup> en 2014), supérieure à celle de Saint-Brieuc, conforte la place de la cité qui concentre en son cœur les principaux lieux de commandements et de décisions, d'activités et d'emplois de services, de formation et de santé.

Si la population guingampaise se distingue au sein du secteur par sa jeunesse, la ville observe une faible dynamique démographique. La ville perd des habitants. Le taux d'activité est faible (du fait de l'importance de la part des étudiants et élèves) et les ménages, en majorité constitués d'une personne seule, sont relativement modestes.

La concentration des emplois (avec un indice de 236), principalement de la sphère présentielle, est un atout important dans ce sens. Le fleuve du Trieux marque l'histoire industrielle de la ville.

Plus largement, le centre patrimonial, commercial et administratif, participe aussi de la qualité du cadre de vie de ses usagers et de l'attrait d'un grand nombre de touristes.

### **2. Les autorités compétentes**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la communauté d'agglomération Guingamp Paimpol Armor - Argoat Agglomération est compétente en matière d'urbanisme. Il lui revient donc l'instruction des autorisations d'urbanisme sur le territoire communal de Guingamp, ainsi que l'évolution des documents de planification.







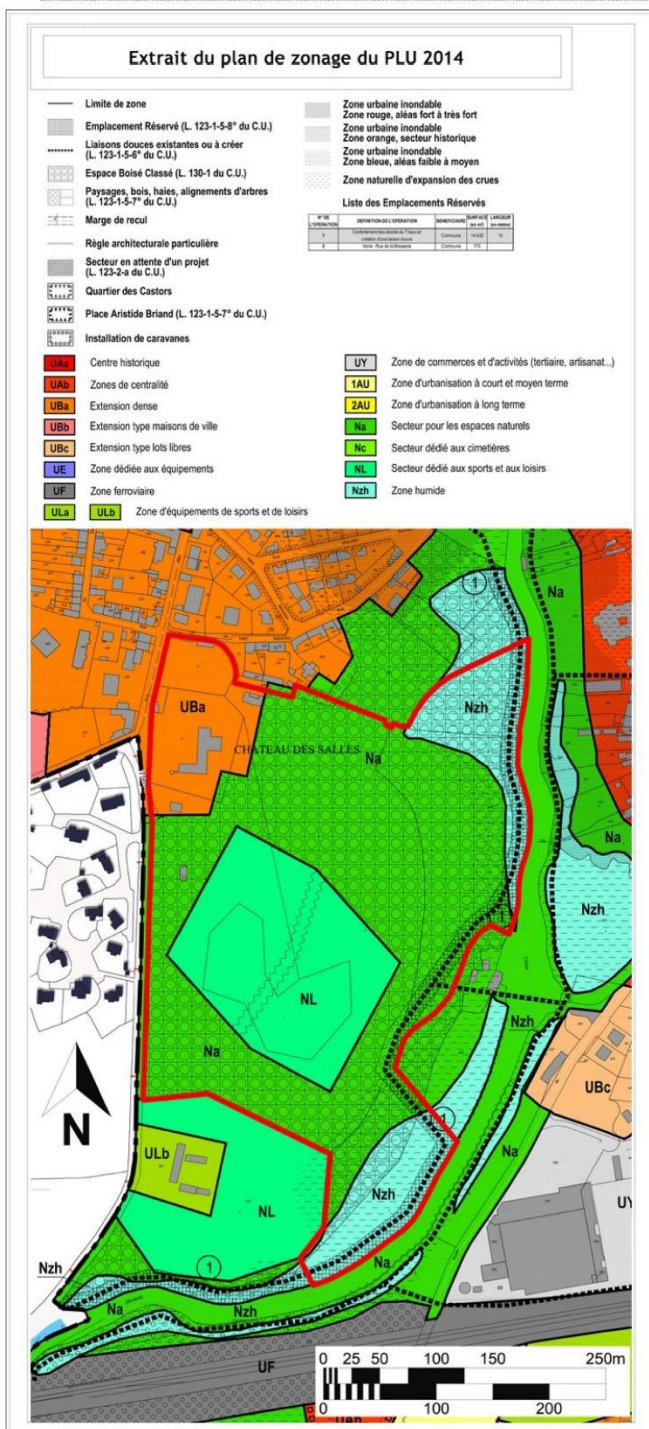


Fig. 56 : Extrait du règlement graphique du PLU actuel

### 3. État initial de l'environnement

Le domaine est aujourd'hui englobé dans l'agglomération guingampaise. Il borde la limite communale des territoires de Guingamp et de Grâces. Le parc monumental qu'il renferme est clôturé par un mur bahut en limite ouest et les bâtiments encore présents sont en plus ou moins bon état de conservation. Le parc boisé n'est entretenu que de manière extensive ; le château à l'abandon depuis plusieurs dizaines d'années, donne une apparence plus naturelle ou une ambiance plus « sauvage » au parc arboré.

La frange du domaine forme un tronçon d'environ 500m de berge en rive gauche du fleuve Le Trieux. Presque entièrement boisé, cet espace comporte moins de végétaux exotiques comme c'est le cas dans le parc du Château. Une peupleraie est plantée sur les zones humides au nord de la parcelle.

Le parc du château Les Salles est situé au cœur d'un environnement urbain, à proximité du centre historique de Guingamp au nord, des zones d'activités de Grâces à l'ouest et des zones urbanisées de Ploumagoar au sud-est. C'est donc dans un contexte fortement anthropisé que se situe le secteur étudié. La voie ferrée Rennes-Brest et la route express RN12 situées au sud du parc viennent renforcer ce caractère, en limitant les connexions écologiques avec d'autres espaces naturelles.

De par cette situation géographique, le site en lui-même et ses abords immédiats forment un ensemble unique sur le territoire ; un espace semi-naturel à dominante boisée en bordure du Trieux. Il s'agit d'une véritable « zone verte » au sein de l'agglomération.

### D. Incidences du projet et mesures d'atténuation

#### 1. Compatibilité avec les projets et documents supracommunaux

Les évolutions réglementaires proposées pour favoriser l'émergence du projet susvisé et mettre en compatibilité le PLU, sont en compatibilité avec l'ensemble des documents de planification supracommunaux et communaux (P.m. SRCE, SCoT, SAGE, SDAGE, projet d'AVAP/SPR).

#### 2. Synthèses des incidences du projet sur l'environnement

Comme tout projet d'aménagement visant à transformer ou améliorer les lieux, celui-ci porte des incidences sur l'état initial de l'environnement. Elles sont évaluées à travers différentes thématiques au chapitre IV. À précédent et rappelées brièvement ci-dessous.

**Trois incidences** portant sur les risques technologiques, les réseaux et la qualité de l'air sont considérées comme « nulles ».

**Cinq incidences** portant sur l'occupation du sol, les ressources en eau, les risques naturels, les nuisances sonores et les milieux naturels et la biodiversité sont considérées comme « faibles ».

**Une incidence** portant sur les continuités écologiques est considérée comme « positive ».

Et, **deux incidences** portant sur le paysage et le patrimoine, ainsi que sur les activités économiques, le lien social et l'emploi sont considérés comme « très positives ».



### 3. Mesures d'atténuation des incidences faibles ou de renforcement des incidences positives

Les évolutions réglementaires proposées dans la présente notice prévoient, dès leur conception, des mesures d'atténuation, d'évitement et de compensation des incidences du projet sur l'environnement. Ces mesures sont définies en proportion du projet envisagé et suivant le contexte urbain dans lequel il s'insère.

Elles portent particulièrement sur la préservation de l'ambiance paysagère perçue, tant à l'intérieur du domaine, que depuis l'espace public, et sur la protection de l'environnement naturel qui le caractérise, en apparaissant là comme une richesse singulière au cœur de l'agglomération.

Précisément, les défrichements sont limités à l'intérieur du domaine du château Les Salles et certaines parties boisées sont à conserver strictement, comme les boisements le long du mur d'enceinte et le long du Trieux. Les possibilités d'imperméabilisation du sol sont aussi extrêmement réduites au regard de la superficie global du site. Et, les constructions autorisées sont strictement encadrées par des limites de hauteur et d'emprise au sol.

### 4. Indicateurs de suivi des effets du projet sur l'environnement

Conformément au code de l'urbanisme, le PLU et ses effets doivent faire l'objet d'une évaluation triennale. Pour cette évaluation servant à mesurer l'efficacité du document d'urbanisme pour le développement de la ville de Guingamp et l'atteinte des objectifs mentionnés au PADD, un certain nombre d'indicateurs est référencé à la suite de l'évaluation environnementale.

Considérant le projet exposé dans la présente déclaration, les indicateurs ici mis en place sont principalement orientés autour de la consommation du sol et notamment de son imperméabilisation, ainsi que sur l'évolution de la trame boisée existante. Quelques critères doivent également permettre de vérifier l'insertion du projet dans l'environnement et particulièrement le paysage. Enfin, l'affluence du site et son rayonnement ou ses répercussions sur le secteur (P.ex. trafic, nuisances, etc.) pourront être relevés, notamment en considérant la dynamique économique locale.

Pour pouvoir mesurer l'évolution, l'état initial est renseigné selon l'état de fait constaté en 2017. Ensuite, des mesures devront être réalisées par la collectivité à partir des documents déclaratifs et des projets réalisés.

Après évaluation, si nécessaire des adaptations du document d'urbanisme pourront être envisagées pour conduire au mieux le développement, dans le respect de l'environnement et des objectifs poursuivis.

## Ressources bibliographiques

- *BD IGN - 2016*
- *Cadastre - Guingamp Communauté - 2016*
- *<http://www.cc-guingamp.fr/>*
- *Les Salles - Diagnostic programmatique - Plan G / atelier T. Luizard / P. Rémy / C. Muller / G. Forêt / Sunsquare / Géomat / Aménagement et territoire - 11.2016*
- *Plan Local d'urbanisme - Ville de Guingamp - 2014*
- *Plan Régional pour la Qualité de l'Air - Région Bretagne - 10/2009*
- *Projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine - Ville de Guingamp / K.urban, H. Charron, BE IDEAL, Chroniques conseils, R. Allain, SAFEGE - 20/12/2017*
- *Schéma de Cohérence Territorial - Pays de Guingamp*
- *Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne - 02/11/2015*
- *<http://www.cc-guingamp.fr/>*







***Déclaration de projet - 18 novembre 2019***

***Ville de Guingamp - Guingamp Paimpol Agglomération***

***Groupement : K.urbain - B.E. I.D.E.A.L. - M. LÉA***