

**Guingamp
Communauté**

**Gwengamp
Kumuniezh**

Grâces - Guingamp - Pabu - Plouisy - Ploumagoar - Saint-Agathon

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Guingamp, le 19 mai 2014

Monsieur Le Maire
Mairie de St-Agathon
3 place du bourg
22200 ST-AGATHON

Objet : Avis sur le projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Agathon

Monsieur le maire,

Après examen du projet de PLU de votre commune, notamment au regard de sa compatibilité avec :

- le schéma de territoire,
- la politique de transport,
- le programme local de l'habitat (PLH),

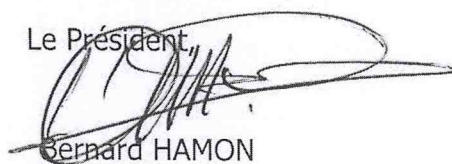
Guingamp Communauté émet un avis favorable sur ce dernier.

Il est toutefois suggéré que la commune tienne compte des propositions répertoriées ci-après.

Par ailleurs, en ce qui concerne le plan de zonage et en particulier le fait que soit prévu un zonage UYc pour la partie de la ZI de Bellevue située le long de l'avenue du Goëlo à St-Agathon, nous n'avons pas eu le temps nécessaire depuis les dernières élections pour déterminer l'avis de Guingamp Communauté. Nous vous le communiquerons donc dès que nous aurons arrêté notre position.

Je vous prie de croire, Monsieur le maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,



Bernard HAMON

Guingamp Communauté

11, rue de la Trinité - 22200 GUINGAMP - Tél. 02 96 13 59 59

E.mail : administration@cc-guingamp.fr

Propositions de modifications formulées par pièces constitutives du projet de PLU :

1- Le rapport de présentation

• **P31 (A/3.2. Transports collectifs et voies douces)**

➔ Remplacer « *Aucun arrêt de bus ne dessert le territoire communal de Saint-Agathon* »

par :

« *La commune est desservie par la ligne de bus n°1 du réseau « Axéobus » de Guingamp Communauté (9 arrêts sur la commune), et bénéficie par ailleurs des services Axéoplus (service de transport destiné aux personnes à mobilité réduite) et d'Axeophone (service de transport à la demande) »*

• **P48 (A/6.2. Logement)**

➔ Remplacer « *Ainsi, sur la période de 6 ans comprise entre 2010-2015, la commune doit assurer la réalisation de 81 nouveaux logements dont 22 logements sociaux.* »

par :

« *Ainsi, sur la période de 6 ans comprise entre 2010-2015, la commune doit assurer la réalisation de 101 nouveaux logements dont 22 logements locatifs sociaux. Sur ces 101 nouveaux logements, 20 d'entre eux sont à créer ou recréer par remobilisation du bâti existant (réhabilitation de logement vacant, division, changement de destination) »*

• **P53 : (B/2.1 Le zonage)**

➔ Remplacer « *Il convient de souligner que le zonage U favorise le mitage et ne permet aucune maîtrise des projets* »

par :

« *Il convient de souligner que la délimitation de l'actuel zonage U favorise le mitage et ne permet aucune maîtrise des projets »*

• **P56 (B/4.1.Prévisions démographiques)**

➔ Remplacer « *81 nouveaux logements dont 22 logements sociaux* »

Par :

« *101 nouveaux logements soit 81 constructions neuves et 20 logements par remobilisation du bâti existant (réhabilitation de logement vacant, division, changement de destination), dont 22 logements locatifs sociaux*»

➔ Remplacer « *12,4 ha seront à réserver pour la construction de 162 logements dont 44 sociaux* »

par

« *12,4 ha seront à réserver pour la construction neuve de 162 logements dont 35 logements locatifs sociaux » et insérer un 4^{ème} point « 40 logements devront être produits par remobilisation du bâti existant (réhabilitation, restructuration, changement de destination), dont 9 logements locatifs sociaux »*

- **P74 (D/2. Dispositions retenus pour le renforcement de l'habitat et des équipements)**
 - ➔ Remplacer « *162 logements d'ici 12 ans, soit une population supplémentaire d'environ 350 habitants sur la durée de vie du P.L.U. et des surfaces à réserver pour l'habitat s'élevant à 12,4 ha* »
par :
« *202 logements d'ici 12 ans, soit une population supplémentaire d'environ 380 habitants sur la durée de vie du P.L.U, et des surfaces à réserver pour l'habitat s'élevant à 12,4 ha pour les 162 logements produits en neuf (hors logements produits à partir du bâti existant)* »
 - ➔ Préciser l'objectif de mixité sociale avec un objectif de diversification de l'offre d'habitat : locatif/propriété occupante/accession, typologie, ... (sommairement par rapport au PADD).
 - ➔ Préciser un objectif de qualité de l'offre paysagère, environnementale,... (sommairement par rapport au PADD).
- **P77 (D/2.1. Au niveau de l'agglomération)**
 - ➔ Remplacer « *un potentiel minimum de 35 logements sur une base moyenne de 9,5 logements par hectare* ».
par :
➔ « *un potentiel minimum de 35 logements sur une base minimale de 9,5 logements par hectare* ».
- **P93 (E/1.5 La loi SRU/les dispositions complémentaires de la loi ENL)**
 - ➔ Remplacer « *La commune de Saint-Agathon utilise cette possibilité, et conformément au PLH, prévoit un pourcentage de 22% de logements sociaux pour les projets de plus de 8 logements en zones urbaines et en zones à urbaniser* »
par :
« *La commune de Saint-Agathon utilise cette possibilité, et conformément au PLH, prévoit un pourcentage de 22% de logements locatifs sociaux pour les projets de plus de 8 logements neufs en zones urbaines et en zones à urbaniser* ».
 - ➔ La distinction entre logement locatif social et logement en accession sociale peut évidemment être mentionnée mais il convient toutefois, en termes de fixation d'objectifs, de distinguer les logements locatifs sociaux des logements en accession, tel que le fait le PLH à propos de l'objectif de 22% qui ne s'applique qu'à la première catégorie.
 - ➔ Un objectif de création de logements en accession sociale à la propriété (type PSLA) peut être précisé si besoin (facultatif : le PLH prévoit 16 logements en 6 ans sur la communauté de commune mais ne prévoit pas d'objectifs territorialisés à l'échelle des communes qui la composent).
- **P97 (E/2.2 Compatibilité avec le PLH)**
 - ➔ Indiquer « *Réalisation de 20 nouveaux logements par remobilisation du bâti existant* » en dessous de « *Réalisation de 81 nouveaux logements* »
 - ➔ Remplacer « *Réalisation de 22 logements sociaux* »
Par :
« *Réalisation de 22 logements locatifs sociaux* »
 - ➔ Remplacer « *Le règlement demande l'affectation de 22% des programmes de plus de 8 logements à du logement social* » par
« *Le règlement dispose que les programmes de plus de 8 logements neufs fassent l'objet d'une programmation de logement locatif social à hauteur minimale de 22%* »

2- Le projet d'aménagement et de développement durable

- **P11 (Maîtriser la croissance de la population sur la base des objectifs du P.L.H. et renforcer la mixité sociale)**
 - ➔ Remplacer « *répondre aux besoins en logements, estimés à environ 162 logements d'ici 12 ans, soit une population supplémentaire d'environ 350 habitants sur la durée de vie du P.L.U.* »
par :
« *répondre aux besoins en logements, estimés à environ 202 logements d'ici 12 ans, soit une population supplémentaire d'environ 380 habitants sur la durée de vie du P.L.U.* »
 - ➔ Remplacer « *Afin de renforcer la mixité sociale, le PLH prévoit que la collectivité réalise environ 44 logements sociaux pour faciliter l'accès au logement des ménages jeunes et/ou modestes.* »
par :
« *Afin de renforcer la mixité sociale, le PLH prévoit que la collectivité réalise 44 logements locatifs sociaux.*
Cette programmation locative sociale est ventilée en logements sociaux et très sociaux selon la programmation figurant au PLH en vigueur. »
 - ➔ A défaut de préciser un nombre de logements en accession à la propriété (aidée type PSLA ou accession libre), il conviendrait de mentionner cet objectif (éventuellement en lien avec la programmation de logement locatif favorisant les parcours résidentiels, notamment pour les « *ménages jeunes et/ou modestes* »)
 - ➔ La diversité des typologies de logements est mentionnée mais elle pourrait également évoquer l'intérêt d'une diversité des superficies (T1,T2, T3 etc.) afin de prévoir l'accueil d'un public diversifié et de répondre à l'objectif de mixité intergénérationnelle (des personnes seules : personnes âgées, étudiants... aux ménages plus importants : familles nombreuses...).
 - ➔ Préciser un objectif qualitatif relatif à l'offre nouvelle de logements (qualité architecturale, thermique, environnementale, ...) tel que cela est le cas dans les paragraphes suivants à l'échelle des quartiers (approche multi-scalaire de l'objectif de qualité).

3- Les orientations d'aménagement et de programmation

- **P4 (1.1. Répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale)**
 - ➔ Remplacer « *Pour que tous types de ménages puissent se loger à Saint Agathon et conformément au Programme Local de l'Habitat de Guingamp Communauté, un projet d'aménagement d'ensemble de plus de 8 logements devra affecter 22% minimum de son programme de logements à du logement à caractère social. Pour types de « logement à caractère social » existent notamment le logement construit et géré par un bailleur social, le logement locatif communal, le logement locatif conventionné, construit (ou rénové) directement par les particuliers ou par un autre aménageur; mais également: les logements familiaux, les logements pour les étudiants, qui seront réalisés en priorité selon le financement en vigueur, les résidences pour personnes âgées non médicalisées, les résidences service.* »
Par :
« *Pour que tous types de ménages puissent se loger à Saint Agathon et conformément au Programme Local de l'Habitat de Guingamp Communauté, un projet d'aménagement d'ensemble de plus de 8 logements neufs devra affecter 22% minimum de son programme de logements, à du logement locatif social.* »
Les autres types de logement sociaux évoqués dans la rédaction initiale peuvent évidemment être mentionnés comme programme, mais ne doivent pas être comptabilisés au titre des 22% de

logements locatifs sociaux (familiaux) sauf à être financés par l'un des prêts (produits-logement) prévus dans le PLH en vigueur (cf. programmation PLAI, PLUS, LCS, LCTS, PLS/LI).

4 -Le règlement

- **Dispositions générales**

- ➔ Plutôt que de préciser les densités prévues par le PLH actuel (9.5, 14, 17logt/Ha), au sein de chaque article 2 des règlements des zones UA, UC et 1AU, et étant donné que leur délimitation ne correspondent pas exactement au zonage des densités figurant dans le PLH actuel (et celui-ci étant susceptible d'évoluer lors de sa prochaine version), il est proposé qu'apparaisse une mention du type :

« Les opérations neuves prévues au sein des zones UA, UC et 1AU doivent respecter les densités prévues par le PLH en vigueur »

- **Article UA2 (mixité sociale)**

- ➔ Prévoir que « Toute opération de plus de 8 logements neufs, y compris par remobilisation du bâti existant, doit faire l'objet de l'application de la clause de mixité sociale de 22% de logement locatif social par opération »

- **Article UA2 et UC2 (terrains familiaux)**

Par nécessité de distinction vis-à-vis des dispositions des articles UA1 et UC1, s'appliquant aux terrains de caravaning/age, il conviendrait, conformément aux propositions de règlement formulées par le cabinet Aurès dans le cadre de l'étude portant sur l'ancrage et la sédentarisation des gens du voyage, qu'au moins une des deux zones urbaines* (UA ou UC) puisse autoriser : « *l'aménagement de terrains familiaux tels que définis par la circulaire UHC/IUH1/26 No 2003-76 du 17 décembre 2003, relative aux terrains familiaux permettant l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ainsi que des équipements explicitement liés à cette fonction* ». A défaut, une annexe graphique trame peut être annexée au PLU pour prévoir une implantation possible en zone U (esprit du projet de charte Aurès ne limitant pas cette possibilité aux seules zones AU)

- ➔ Au sein de la/des zone(s) U définie(s) – ou de la trame s'y substituant et chevauchant au moins l'une des 2 zones- afin de pouvoir accueillir les terrains familiaux susmentionnés, il conviendrait :
 - que l'article 4 mentionne idéalement « *un coefficient d'imperméabilisation maximal de 60%* »
 - que l'article 5 impose « *une superficie minimale de 75m² par emplacement* ».

Note : la loi ALUR prévoit désormais une dénomination plus englobante de « résidences mobiles »

- **Article UC2 (mixité sociale)**

- ➔ Remplacer « *Toute nouvelle opération, telle que définie dans le Code de l'Urbanisme, qui prévoit la création de plus de 8 logements, (y compris les résidences étudiantes, de service et de personnes âgées non médicalisées), doit comporter au minimum 22% de logements sociaux.* » par :

« Toute nouvelle opération, telle que définie dans le Code de l'Urbanisme, qui prévoit la création de plus de 8 logements neufs, doit comporter au minimum 22% de logements locatifs sociaux. »

- ➔ Remplacer : « *L'obligation de réaliser 22% de logements sociaux s'applique aux logements tels que définis par l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation à savoir :*
 - les logements familiaux,
 - les logements pour les étudiants, qui seront réalisés en priorité selon le financement en vigueur,
 - les résidences pour personnes âgées non médicalisées,
 - les résidences service. »

par :

« Les logements locatifs sociaux visés par l'objectif de mixité sociale de 22% de la production neuve sont les logements financés selon la programmation figurant au PLH en vigueur. »

- **Article 1AU2 (mixité sociale)**

➔ Remplacer « *La création d'au minimum 22% de logements sociaux pour toute nouvelle opération, telle que définie dans le Code de l'Urbanisme, de plus de 8 logements, (y compris les résidences étudiantes, de service et de personnes âgées non médicalisées)* »

par :

➔ « *La création d'au minimum 22% de logements locatifs sociaux pour toute nouvelle opération, telle que définie dans le Code de l'Urbanisme, générant la création de plus 8 logements ou plus* »

➔ Remplacer : « *L'obligation de réaliser 22% de logements sociaux s'applique aux logements tels que définis par l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation à savoir :*

- *les logements familiaux,*
- *les logements pour les étudiants, qui seront réalisés en priorité selon le financement en vigueur,*
- *les résidences pour personnes âgées non médicalisées,*
- *les résidences service. »*

par :

« Les logements locatifs sociaux visés par l'objectif de mixité sociale de 22% de la production neuve sont les logements financés selon la programmation figurant au PLH en vigueur. »

(PLUS, PLAI, PLS, ...)

- **ARTICLE UY 11 (aspect extérieur des constructions)**

2. ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS

La phrase « *Les couleurs de façade (hors enseigne) seront choisies parmi la palette figurant p 12 de l'annexe 4 du présent règlement* » fait doublon avec la disposition plus précise mentionnée plus loin et qui concerne également la couleur des bardages extérieurs ou des murs. Seule suffit cette dernière disposition qui a le mérite de faire précisément référence à des gammes de couleurs.

5- Le plan de zonage

Avis en attente.

6- La liste des emplacements réservés

Sans objet

7- Les annexes littérales

Sans objet

8- Les annexes graphiques

Sans objet

9 -L'évaluation environnementale

Sans objet