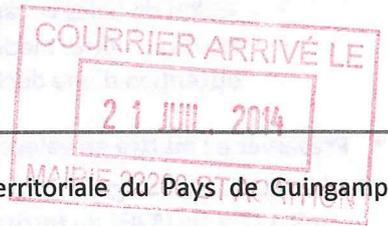




## Avis du Groupe Technique SCOT du Pays de Guingamp

### PLU de la commune de Saint-Agathon



La commune de Saint-Agathon fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp approuvé le 11 juin 2007. Le SCOT du Pays de Guingamp fixe des orientations afin de:

- **Maitriser la consommation foncière par une nouvelle approche de l'urbanisation**
    - ⇒ Le PLU de Saint-Agathon intègre des dispositions permettant de favoriser la densité
      - Élévation des hauteurs de construction admissibles
      - Assouplissement des règles d'implantation des constructions
- Cependant cette densité n'est pas très élevée pour les zones future d'urbanisation : potentiel de 142 logements, dont 27 logements sociaux, soit 12 logements/ha
- ⇒ Le PLU de Saint-Agathon réduit de moitié la surface à urbaniser : **76 ha urbanisés en 11 ans** entre 2001 et 2012 ; potentiel constructible inférieur ou égal à 38 ha toutes vocations confondues pour le nouveau PLU.
- **Maîtriser les constructions neuves dans les zones agricoles et naturelles pour éviter le mitage : permettre par le classement en zone Nh ou Ah, l'entretien et l'extension des maisons isolées et petits hameaux inclus dans la zone agricole ou naturelle.**
    - ⇒ Le PLU de Saint-Agathon a identifié des secteurs Ah correspondant à l'habitat diffus en campagne soit 73,7 ha
  - **Protéger les sièges d'exploitation agricole existants et pérennes, et les terres nécessaires au maintien de leur activité**
    - ⇒ Le PLU de Saint-Agathon a identifié des secteurs Aa, inconstructibles pour une mobilisation ultérieure des terrains pour le développement de l'agglomération et l'aménagement d'un parc d'activités communautaire au Cozen (après étude d'opportunité). Cet affichage Aa permet aux agriculteurs d'anticiper cette évolution potentielle
    - ⇒ Une étude a été réalisée pour mesurer l'impact des espaces ouverts à l'urbanisation sur l'activité agricole :
      - 12,9 ha utiles ou potentiellement utiles à l'agriculture sont impactées par les projets de développement urbain dont 8,4 ha de terres de bonne qualité et 4,8 ha de terres de très bonne qualité. Cependant, ce potentiel de 12,9 ha est très théorique car seuls 6,4 ha ont aujourd'hui un usage agricole réel et impacteront effectivement des exploitations agricoles.
      - 3 exploitations agricoles sont impactées. Pour 2 d'entre elles, cet impact est limité, puisque moins de 5% des terres qu'elles exploitent sont affectées. Ces terrains sont localisés en interface directe avec l'agglomération. Pour la dernière exploitation, l'impact est fort puisque 16% de terres qu'elle exploite sont impactées. Cependant, cet impact porte sur des terrains déjà détenus par un promoteur avec un permis d'aménager en cours.
  - **Privilégier le classement des zones d'urbanisation futures en zonage strict AUS (actuel 2AU), nécessitant un schéma d'aménagement ou des orientations d'aménagement et un modificatif avant ouverture à l'urbanisation, plutôt que le zonage AUr (actuel 1AU) urbanisable immédiatement.**
    - ⇒ A Saint-Agathon, compte tenu du petit nombre de zones AU et de l'existence de projets en cours sur les deux plus grandes d'entre elles, seules des zones 1AU ont été identifiées, au nombre de 4, pour une surface de 11,4 ha.
  - **Préserver les zones humides sur l'ensemble du territoire et mettre en valeur leur rôle tampon.**
    - ⇒ Le PLU de Saint Agathon reprend dans le zonage l'inventaire des zones humides : 336,6 ha de zones humides recensés, soit 23 % du territoire communal, identifiées par une trame spécifique au plan de zonage et classées majoritairement en N ou en A en fonction de leurs caractéristiques
    - ⇒ Trois zones humides sont maintenues en zones urbaines à vocation d'activités :
      - A Bellevue, une zone humide dégradée de 6060 m<sup>2</sup> (dernier lot disponible, au cœur de la zone).
      - A Bellevue, une zone humide de 7538 m<sup>2</sup> située dans l'emprise du projet de plateforme rail-route (2500m<sup>2</sup> concernés par le projet)
      - A Kerhollo Est, une zone humide de 8140m<sup>2</sup> inventoriée postérieurement à la délivrance d'un permis d'aménager pour l'extension de la zone commerciale de Kerhollo
- Des mesures compensatoires à hauteur de 100% prévues pour ces zones humides.

- **Poursuivre la gestion pérenne du bocage : Repérer et Identifier l'ensemble des haies et talus comme le permet la loi paysage, (articles L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme),**
  - ⇒ Le PLU de Saint Agathon identifie les haies bocagères et bois repérés au titre de l'article L123.1.5.7
    - 73 km de haies bocagères et 122,52 ha de bois, soit 8,4% du territoire communal
    - Pouvant être modifiés sous certaines conditions précisées à l'article 13 du règlement du P.L.U., après obtention d'une déclaration préalable délivrée par la mairie.
- **Préserver et mettre en valeur les sites et les espaces naturels majeurs**
  - ⇒ Le PLU de Saint-Agathon reconduit sans réduction ni extension les espaces boisés classés identifiés au POS précédent soit 122,5 ha (8,4% du territoire communal) et un linéaire de 3,6 km.
- **Favoriser le maintien ou la création des cheminements piétonniers entre les zones d'habitat et les centres bourgs, et centre ville et dans les zones commerciales périphériques.**
  - ⇒ Le PLU de Saint-Agathon recense plusieurs sentiers de randonnées et des cheminements piétonniers dans les voiries récentes (en lotissement) ou requalifiées. En réflexion : un projet de liaisons douces entre le bourg et Kerhollo, ainsi que vers la zone de Bellevue. Un projet d'aménagement est en outre prévu entre l'église et le Frouit. Il s'agit d'un aménagement d'espaces verts, de zone de loisirs avec des cheminements piétons, etc.
- **Apporter des réponses à l'accueil permanent et temporaire des gens du voyage**
  - ⇒ Le PLU de Saint-Agathon prend en compte des terrains occupés depuis plus de 5 ans par un zonage Atf pour les terrains familiaux existants, pour y autoriser l'aménagement de terrains familiaux permettant l'implantation de caravanes et installations.
- **Maintenir les coupures d'urbanisation à l'échelle du Pays : il s'agit de préserver la fonction des corridors écologiques**
  - ⇒ Le PLU de Saint-Agathon a traduit la trame verte et bleue :
    - Identification et préservation affichées au PADD et dans le rapport de présentation du P.L.U.
    - Protection de l'ensemble des éléments paysagers de qualité (surfaces boisées et haies ou talus bocagers), soit par classement au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, soit par repérage au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.
    - Protection des zones humides (identification au règlement graphique, dispositions réglementaires).
  - ⇒ Le PLU de Saint-Agathon a identifié des zones de vulnérabilité :
    - Les RD 9 et 86 coupent ainsi la vallée du Frouit
    - Ancienne décharge dans le massif boisé situé en limite Nord du territoire communal
    - Absence de bocage entre le bois de Pommerit et la forêt de Malaunay. Cependant la continuité écologique se fait en limite communale, au niveau de la vallée du Traou
- **Développer et rationaliser le réseau des infrastructures d'accueil d'entreprises :**  
**Deux grands pôles préférentiels de développement seront privilégiés : un à l'est de Chatelaudren-Plouagat qui bénéficie de la proximité de l'agglomération de Saint-Brieuc et peut capter des entreprises ; un second au carrefour de la RN12 et de la RD 767, à l'ouest de l'agglomération de Guingamp. Cette dernière localisation favorisera un rééquilibrage vers l'ouest, facteur de retombées pour l'ensemble du Pays. Leur développement sera mis en œuvre dans le cadre d'une démarche concertée favorisant notamment la coopération intercommunautaire.**
  - ⇒ Le PLU de Saint-Agathon reclasse les constructions à vocation commerciale dans le secteur de Kerhollo en zone UYc à vocation commerciale. Cette affectation commerciale (UYc), distincte de la vocation industrielle (UY) est nouvelle.
  - ⇒ Si la partie "ouest" de l'Avenue du Goëlo a changé de destination pour muter vers le commerce, c'est en dépit de la vocation strictement industrielle qui était fixée. Ce changement de zonage viendrait entériner une vocation (commerciale) qui n'aurait pas du se développer sur cette zone.
  - ⇒ En outre, elle ouvre la voie à un potentiel de développement alors même qu'il existe d'autres alternatives sur le territoire communautaire pour l'accueil d'unités commerciales, notamment sur la zone commerciale de Saint Loup).
  - ⇒ D'autre part, le SCOT met l'accent sur l'importance d'une démarche concertée pour le développement des zones économiques. Or, il semble que ce zonage soit contraire à la position constante de Guingamp Communauté lors des réunions du PLU. Développement économique et aménagement de l'espace étant des compétences communautaires, le schéma et les orientations fixés par la Communauté de communes doivent être pris en compte par la commune de Saint-Agathon.

- **Prendre en compte les capacités épuratoires globales du territoire et mise en œuvre d'un plan de modernisation et de développement des filières et équipements d'assainissement (réseaux, stations, traitement des boues,...) afin d'accroître le potentiel de développement et d'accueil des entreprises dans le respect de l'environnement.**
  - ⇒ Le PLU de Saint-Agathon par le zonage UYc ouvre la possibilité à des installations commerciales et écarte les installations industrielles.
  - ⇒ Or, la vocation strictement industrielle avait conduit à l'implantation d'une canalisation d'assainissement spécifique dédiée aux effluents industriels, lourd investissement supporté par la Communauté de communes, entre la Zone Industrielle de Bellevue et la STEP de Grâces.
  
- **Dans leurs études préparatoires, les projets à dominante d'habitat, les zones d'activités, les équipements générateurs de flux, quelle que soit leur localisation, devront présenter et expliciter les conditions de desserte envisagées, et notamment :**
  - l'impact sur le trafic et les voies d'accès à créer,
  - les besoins de stationnement,
  - les conditions de livraison,
  - les besoins de desserte par les transports collectifs et les besoins d'aménagement de voirie qui y seront liés.
- ⇒ Le PLU de Saint-Agathon reclasse les constructions à vocation commerciale dans le secteur de Kerhollo en zone UYc à vocation commerciale. Cette affectation commerciale (UYc), distincte de la vocation industrielle (UY) est nouvelle. Elle aura des incidences en termes de circulation et de besoins de stationnement.
- ⇒ Or, la circulation à cet endroit est déjà très intense. L'avenue du Goëlo constitue un axe de transit et de délestage, ce qui implique une réglementation bien identifiée et oblige à une vigilance particulière.
- ⇒ L'ouverture de la future déchèterie-ressourcerie à Kerhollo générera également une circulation accrue dont il convient de prendre toute la mesure dès à présent.

**Remarques du Groupe technique du SCOT :**

- ⇒ *Le pastillage Ah en secteur agricole est relativement important sur la commune de Saint-Agathon. La loi ALUR, avec laquelle le SCOT du Pays de Guingamp devra être mis en compatibilité, rend exceptionnelle la possibilité d'utiliser le « pastillage » afin de renforcer la maîtrise de l'urbanisation.*
- ⇒ *Si les zones à urbaniser sont limitées sur la commune de Saint-Agathon, il n'en demeure pas moins qu'elles sont toutes classées en 1AU. Une programmation de ces zones en différentes phases permettrait de gérer de manière progressive leur urbanisation.*

**Réserves du Groupe technique du SCOT :**

*Le zonage UYc soulève plusieurs questionnements et points de vigilance :*

- ⇒ *Cette destination commerciale – de fait à ce jour – est contraire à la vocation qui avait été donnée initialement à cette zone (industrielle).*
- ⇒ *Il existe d'autres alternatives sur le territoire communautaire pour l'accueil d'unités commerciales*
- ⇒ *Ce zonage va à l'encontre du schéma communautaire et des orientations de la Communauté de communes.*
- ⇒ *La vocation industrielle a justifié des aménagements lourds en termes d'assainissement (canalisation d'assainissement spécifique dédiée aux effluents industriels)*
- ⇒ *La vocation commerciale accroîtrait encore davantage les flux de circulation*

Le PLU est donc compatible avec les orientations du SCOT du Pays de Guingamp.

Le Syndicat Mixte de développement du Pays de Guingamp émet donc un **avis favorable, avec réserves.**

