

**Département des Côtes d'Armor**

**COMMUNE DE SAINT-AGATHON**

-----

**Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme**

**Enquête publique**

**Du 22 septembre 2014 au 22 octobre 2014**

-----

**Arrêté municipal du 28 août 2014**

-----

**Tribunal Administratif de Rennes**

**Ordonnance n° E 14000136 / 35**

-----

**2ème partie**

**AVIS et CONCLUSIONS**

-----

Commissaire enquêteur  
Martine VIART

# **SOMMAIRE**

## **I – GENERALITES**

- I-a- Contexte du PLU et projet communal
- I-b- Bilan de l'enquête

## **II - ANALYSE DU PROJET DE REVISION GENERALE DU PLU**

- II-a- En référence aux documents d'urbanisme
- II-b- En compatibilité avec les autres documents d'urbanisme
- II-c- Analyse des projets – Orientations d'Aménagement et de Programmation
  - Le projet de La Source – zone 1AU1
  - Kerauter – zone 1AU2
  - Vallée du Frouit – zone 1AU3
  - La Métairie Neuve – zone 1AU4
  - Hent Meur (UE et 1AUe)
  - Secteur du Cozen (Aa)

## **III- ANALYSE DES OBSERVATIONS**

- III-a- Formulés par les Personnes Publiques Associées
- III-b- Formulés par le public
- III-c- Rapport de synthèse
- III-d- Mémoire en réponses

## **IV- CONCLUSIONS ET AVIS**

- IV-a- Inconvénients du projet
- IV-b- Avantages du projet
- IV-c- Conclusions
- IV-d- AVIS

## **I – GENERALITES**

### **I-a- Contexte du PLU et projet communal**

Saint Agathon fait partie de la communauté de communes de Guingamp communauté, qui couvre une population de 21 045 habitants, elle se situe à 3km de Guingamp, 36km de Saint Briec et 25km du littoral .

La commune de Saint Agathon s'étend sur 1 456 hectares avec une population avoisinant les 2 110 habitants. Tout en conservant une vocation agricole, elle a développé sur son territoire, sous l'influence du pôle urbain de Guingamp, des zones industrielles et commerciales. La proximité de la RN12 et de la voie ferrée « Rennes Brest » ont contribué à ce développement.

La commune de Saint Agathon a décidé, par délibération, en séance du conseil municipal du 10 décembre 2008, de réviser le Plan d'Occupation du Sol, valant Plan Local d'Urbanisme, voté en janvier 2001.

Le plan Local d'Urbanisme a comme objectif d'exprimer une stratégie globale d'aménagement urbain et de développement durable sur l'ensemble du territoire. Il délimite un certain nombre de zones (zones urbaines, zones à urbaniser, zones industrielles et artisanales, zones naturelles, zones agricoles...) et définit des modes de gestion à l'intérieur de chacune d'elles.

La commune de Saint Agathon souhaite donc redéfinir le projet global de développement et d'aménagement de son territoire traduisant au mieux les objectifs fixés pour les 12 prochaines années. Les objectifs principaux étant de préserver la qualité du cadre de vie communal tout en anticipant sur les besoins d'aménagements futurs : volonté de diviser par deux les zones à urbaniser prévues dans le POS, mettre un frein à l'étalement urbain, répondre aux besoins de logements vu la croissance démographique constante depuis les dix dernières années, renforcer des activités économiques dynamiques tout en préservant le maintien d'une activité agricole importante ainsi que des zones naturelles et des milieux sensibles dans la perspective d'un développement durable.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint Agathon a été arrêté le 19 février 2014 par délibération du conseil municipal, en considération du bilan de la concertation qui a été menée avec le public pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Le projet ainsi arrêté a été communiqué pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.123-6 et L.121-4 du Code de l'Urbanisme. Le bilan de ces avis faisant partie des pièces du dossier d'enquête publique consultables en mairie durant toute la période d'enquête.

Ce projet de plan local d'urbanisme doit être compatible avec un certain nombre de documents supra-communaux tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Guingamp approuvé en 2007, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Guingamp Communauté et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

## **I-b Bilan de l'enquête**

### 1/ Appréciations sur l'organisation de l'enquête

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été pris le jeudi 28 août 2014 par le Maire de Saint Agathon.

L'affichage de l'avis d'enquête publique (conforme à l'arrêté du 24 avril 2012 mentionné à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme) sur 12 sites de la commune, à partir du 3 septembre 2014, ont été constatés par le commissaire enquêteur.

Les avis dans la presse ont respecté les obligations réglementaires : 1<sup>er</sup> avis, parutions le mercredi 3 septembre 2014, dans les journaux suivants, Ouest France, le Télégramme, l'Écho de l'Armor et Argoat ; 2<sup>ème</sup> avis, parutions le mercredi 24 septembre 2014 dans les journaux suivants, Ouest France, le Télégramme, l'Écho de l'Armor et Argoat, la semaine suivant la 1<sup>ère</sup> permanence.

L'enquête publique, d'une durée de 31 jours, a été ouverte du lundi 22 septembre 2014 et close le mercredi 22 octobre 2014, à 18h00.

Cinq permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur titulaire.

#### **Dates des permanences :**

Lundi 22 septembre 2014 de 9h00 à 12h00

Samedi 4 octobre 2014 de 9h00 à 12h00

Vendredi 10 octobre 2014 de 14h00 à 17h00

Samedi 18 octobre 2014 de 9h00 à 12h00

Mercredi 22 octobre 2014 de 14h00 à 18h00 (en annexe le procès-verbal du Brigadier de police municipale, constatant la présence du commissaire enquêteur jusque 18h00 dans les locaux de l'Hôtel de Ville)

Avant l'enquête publique, j'ai pu rencontrer à plusieurs reprises la responsable du service urbanisme, Monsieur le Maire ainsi que le Maire Adjoint en charge de l'urbanisme.

Tous les documents constituant le dossier d'enquête publique ont été vérifiés et paraphés par le commissaire enquêteur ainsi que le registre mis à la disposition du public.

La salle du conseil municipal a été mise à la disposition du commissaire enquêteur qui a pu déployer sur les tables, à chaque permanence, tous les documents du dossier afin que le public puisse en prendre connaissance aisément.

### 2/ Appréciations sur le déroulement de l'enquête

Dès la première permanence, le public a souhaité s'exprimer sur les modifications du POS, bien souvent en déposant sur le registre leurs observations mais également en y joignant un courrier et/ou un plan cadastral.

Quatre courriers ont été expédiés par la poste, dont un recommandé. Un courriel a également été reçu sur la boîte e-mail du service urbanisme. Tous ces courriers m'ont été remis dès mon arrivée en mairie aux dates des permanences.

Quelques personnes ont parfois manifesté un sentiment de « rancœur », de grande désapprobation par rapport aux choix effectués par les orientations du PLU. Ils ont eu la possibilité de l'exprimer oralement et/ou sur le registre et/ou par courriers. (pièces annexées dans le procès verbal de synthèse)

### 3/ Appréciations sur le projet

La commune de Saint Agathon, du fait de sa proximité avec Guingamp, des voies d'accès structurantes, a connu sur les dernières décennies un développement urbain consommateur de terres agricoles.

L'obligation de la mise en compatibilité avec un certain nombre de documents supra-communaux a incité les élus à engager la révision du POS valant PLU : mise en compatibilité avec le SCOT du Pays de Guingamp approuvé en 2007, le Programme Local de l'Habitat arrêté par Guingamp communauté pour 2010-2015, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (2009-2015) se déclinant localement par le SAGE.

Dans le respect de la loi constitutionnelle de 2005 sur la « Charte de l'environnement », le projet politique de la commune pour les 12 prochaines années s'est édifié autour des principes suivants : limiter l'étalement urbain par un repérage du foncier dans l'enveloppe de l'agglomération afin de répondre aux besoins de l'habitat, anticiper sur le développement économique, les besoins en équipements, déplacements, transports, repérer et protéger les éléments paysagers comme les bocages, les boisements, les talus, les zones agricoles, les zones humides, le réseau hydrographique, les sentiers pédestres, VTT et prendre en compte les espaces urbains majeurs, comme les entrées de bourg.

## II - ANALYSE DU PROJET DE REVISION GENERALE DU PLU

### II-a En référence aux documents d'urbanisme

\* La « *loi sur la Protection et la mise en valeur des paysages* » du 8 janvier 1993, qui prévoit des mesures pour renforcer la protection du paysage et du patrimoine, cela s'exprimant dans les plans graphiques et le règlement par :

- L'identification d'espaces boisés classés dans certaines zones naturelles ;
- L'identification des haies bocagères situées dans la trame verte et bleue, dans les vallées et le long des voies et chemins ;
- L'application du 7° alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, en indiquant que leur modification est subordonnée à l'obtention d'une déclaration préalable délivrée par le Maire après examen de la demande par une commission ;
- La préservation du patrimoine bâti ;
- Le report des chemins de randonnées existants.

**Observation du commissaire enquêteur :**

Le PLU de Saint Agathon a souhaité reconduire sans réduction, ni extension les espaces boisés classés à conserver, protéger ou créer. La surface d'espaces boisés classés est ainsi maintenue à 122,5ha ce qui correspond à 8,4 % du territoire communal avec un linéaire de 3,6km.

Pour les haies bocagères, 73km ont été repérés sur la commune, elles pourront être modifiées sous certaines conditions précisées dans le règlement.

La commune possède sur son territoire des sites archéologiques identifiés par le service régional archéologique de la DRAC, qui mentionne qu'ils sont identifiés par un numéro, avec la nature de la protection demandée et les références cadastrales des parcelles. Sous forme de tableau, ces repérages devront accompagner les documents graphiques. Une mise à jour pourra être nécessaire en fonction de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune.

Quelques chemins sur la commune ont été répertoriés au titre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnée (PDIPR). Cependant, aucune actualisation n'a été réalisée depuis la première inscription en 1993. Une mise à jour sera donc nécessaire et communiquée aux services du Conseil Général (DAERN / SREN)

\* La *loi d'Orientation agricole du 9 juillet 1999* par laquelle les surfaces utilisées pour l'agriculture doivent être préservées. Ce qui se traduit dans le projet du PLU par une augmentation de 47ha des surfaces agricoles et naturelles. Le zonage constructible (U ou AU) a fait l'objet d'une évaluation des parcelles en « dents creuses » ou situées au plus près de l'agglomération, donc de faible intérêt pour l'agriculture, cela représente 3,7ha.

**Observation du commissaire enquêteur :**

Bien qu'il y ait eu une volonté de freiner l'étalement urbain, le classement en zone Aa de sept sites, sur une superficie de 12,15ha, correspondant à des réserves foncières pour une urbanisation future, n'est pas conforme aux orientations des lois Grenelle et ALUR. Cependant, comme elles se situent dans l'enveloppe de l'agglomération, le zonage 2AU correspondrait davantage à la réalité de terrain, sauf pour la zone Aa de Cozen (dans le nord de l'agglomération) qui elle pourrait redevenir zone A.

\* La « *loi sur l'eau du 3 janvier 1992* » et la « *loi sur l'eau et les milieux aquatiques* » du 30 décembre 2006.

Guingamp Communauté a réalisé une étude de zonage d'assainissement en 2009 qui définit les zones d'assainissement collectif et individuel. Les zones d'urbanisations futures seront raccordées au réseau d'assainissement collectif. Deux stations d'épuration reçoivent les eaux usées, l'une sur Pont-Ezer à Plouisy et l'autre sur Grâces.

**Observation du commissaire enquêteur :**

Une enquête publique conjointe va être instruite au titre des installations classées pour la protection de l'environnement relative à la révision de la capacité de traitement de la station d'épuration de Grâces et l'autre, aux adaptations de la station d'épuration de Pont Ezer à

**Plouisy. Les conclusions de cette enquête devront être prises en compte dans les documents d'urbanisme et le zonage d'assainissement, qui devra être mis à jour, car certains quartiers sont raccordés (ex. Kerauter) et ne figurent pas sur le plan de zonage.**

Le service du SPANC, mis en place au niveau communautaire, assure le contrôle des installations d'assainissement non collectif en zone rural.

**Observation du commissaire enquêteur :**

**Les contrôles mettent en avant que 45 % des 263 installations individuelles d'assainissement diagnostiquées (sur 305) peuvent engendrer des pollutions du milieu naturel récepteur. Bien que ce soit de la compétence de Guingamp communauté, la commune devra inciter la mise en conformité des stations de traitement individuelles.**

La préservation des zones humides doit être prise en compte dans les documents d'urbanisme. Les zones humides doivent être identifiées sur l'ensemble du territoire dans le zonage par une trame spécifique, assortie d'un règlement protecteur.

**Observation du commissaire enquêteur :**

**Le rapport de présentation et certaines dispositions générales du règlement devront faire référence au SDAGE, dont l'article 8B-2 évoque les mesures compensatoires à prévoir, dans le même bassin versant, dans le cas où un projet reconnu d'intérêt général, n'aurait pas d'alternative à la disparition de zones humides.**

**Cependant, plusieurs zones humides sont concernées par l'urbanisation, l'une pour un projet futur communautaire dans la zone industrielle de Bellevue, l'autre dans la zone artisanale et commerciale de Kerhollo. Bien que ce soit de la compétence de Guingamp communauté, la commune devra être vigilante pour qu'un dossier d'incidence R214-1 CE soit réalisé avant tout travaux.**

**Dans la vallée du Frouit (partie nord-est de la commune) un projet de parc de loisirs et de liaisons douces est prévu. La présence de zones humides dans ce secteur méritera une étude affinée des aménagements afin de respecter leur valeur écologique.**

Un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, a été établi à l'échelle de Guingamp Communauté en 2012. Ce schéma a pris en compte les projets d'urbanisation sur 20 ans. Le règlement du PLU permet la réalisation des ouvrages de rétention prévus.

**Observation du commissaire enquêteur :**

**La gestion du pluviale peut également être envisagée par la réalisation de noues (ce qui a été fait le long de la rue du Stade) mais également par des mesures inscrites dans le règlement concernant les coefficients d'imperméabilisation des parcelles. Tout projet de lotissement devrait envisager des places de stationnements, des aménagements d'espaces verts, des noues permettant d'offrir des zones perméables afin de diminuer les rejets vers le réseau public.**

\* La « *loi Solidarité Renouvellement Urbain* » du 13 décembre 2000

Les nouvelles dispositions du P.L.U. prévoient un développement urbain concentré dans et en limite de l'agglomération, des surfaces constructibles limitées répondant aux critères du PLH, l'instauration d'une densité minimale de constructions pour les zones à urbaniser et zones urbaines, la réalisation d'un document d'orientations d'aménagement et de programmation pour chaque projet d'aménagement.

La collectivité envisage également de mettre en place une politique foncière en partenariat avec l'établissement Public Foncier Régional (EPFR) dans le cas d'opérations d'urbanisme publiques, comme pour la zone 1AU4 près du centre-bourg, des écoles et des équipements sportifs.

Le P.L.U. de Saint Agathon étant établi à un horizon de 12 ans, 12,4 ha seront à réserver pour la construction 162 logements dont 44 sociaux.

Le « point mort » a été calculé à partir de trois données fournies par le SCOT et le PLH, il en ressort les informations suivantes :

La composition des ménages est estimée à 2,17 personnes en 2015 en moyenne pour Guingamp Communauté (PLH). Le SCOT propose quant à lui un chiffre de 2,2 personnes par ménage d'ici 2020. Sur la commune de Saint-Agathon, on estime pour 2020 un chiffre de 2,32 personnes par ménage. Ce sont donc 29 logements supplémentaires d'ici 10 ans qui seront nécessaires uniquement pour assurer le desserrement des ménages (77 logements selon le desserrement prévu par le SCOT en 2020, 90 selon le PLH en 2015).

Entre 1999 et 2006, 15 résidences secondaires ont disparu pour devenir des résidences principales, 14 logements vacants supplémentaires ont été repérés. En extrapolant, on peut considérer que 1,4 logements du parc existant permettront d'accueillir de nouveaux ménages dans les 10 années à venir. Durant les dix dernières années, 16 logements ont ainsi été créés suite à des rénovations (13) ou des changements d'affectation de bâtiments (3)

En prévoyant 162 logements pour les 10 ans à venir, conformément au PLH, Saint Agathon devrait donc disposer d'environ 348 habitants supplémentaires pour une population totale en 2020 d'environ 2 388 habitants.

Le mode d'habiter des gens du voyage a également été pris en compte dans le PLU, par un zonage spécifique, (ATF) au sud de l'agglomération.

#### **Observation du commissaire enquêteur :**

**La commune de Saint Agathon a voulu mettre un frein à l'étalement urbain en secteur rural en concentrant les zones d'urbanisations dans l'enveloppe du bâti existant.**

**Considérant l'estimation de la croissance annuelle à 1,5 % dans le PADD, il est prévu une augmentation de 350 habitants d'ici 12ans, durée du PLU. Il est donc envisagé la construction de 162 nouveaux logements ce qui est compatible avec le Programme Local de l'habitat (2010-2015) qui fixe un objectif de 16,2 nouveaux logements par an pour la commune de Saint Agathon.**

**Cependant, la loi ALUR sera plus contraignante car elle propose une densité de 15 à 20 logements à l'hectare pour les zones situées en 1ère couronne et centre bourg. Ce sera donc**



aux élus d'être attentifs aux projets de lotissements proposés afin d'y adapter la densité en fonction de la situation géographique du site.

La situation des gens du voyage souhaitant se sédentariser, installés sur la commune depuis plusieurs années, sera identifiée et réglementée afin de permettre des aménagements « légers » contrôlés .

\* La *loi « Engagement National pour le logement »* (ENL) donne au P.L.U. un nouvel outil pour favoriser la mixité sociale.

**La commune de Saint-Agathon, 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.**

\* la *loi « Urbanisme et Habitat »* du 2 juillet 2003 qui complète la loi SRU, clarifie le contenu du P.L.U. en précisant la fonction du P.A.D.D, prenant en compte les questions d'habitat, de dessertes et de liaisons (automobile ou piétonne), de densité, de forme urbaine, de mixité sociale, de gestion des eaux de ruissellement, d'intégration paysagère.

**Observation du commissaire enquêteur :**

**Tout nouveau projet devra tenir compte de ces problématiques dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

\* La « *loi Grenelle I du 3 août 2009* » fixe comme priorités nationales la lutte contre le changement climatique, la préservation de la biodiversité, la préservation et la mise en valeur les paysages.

**Observation du commissaire enquêteur :**

**Le P.L.U. de Saint-Agathon prend en compte les continuités écologiques , la trame verte et bleue, les espaces naturels et agricoles.**

**Le Schéma Régional de Cohérence Écologique viendra très certainement renforcer les orientations prises sur les espaces recensés « corridors écologiques » dans le PLU, dans le règlement graphique par un zonage N dans la vallée du Frou et la forêt de Malaunay.**

**Les deux continuités écologiques référencées pourront également bénéficier d'un renforcement de protection par un classement en zone N, sur la frange nord-est de la commune.**

**Pour une meilleure performance énergétique du bâti, une attention particulière devra être apportée à tout projet d'urbanisme et d'aménagement afin de prendre en compte l'orientation et l'implantation des constructions.**

\* La « **loi relative à la lutte contre le bruit** » du 31 décembre 1992 a mis en place un nouveau dispositif qui prévoit le recensement puis le classement des différentes infrastructures routières. La RN12, la rocade et la RD9 ont été classées par arrêté préfectoral du 13 mars 2003 en catégorie 2 (RN12) et 3 (rocade et RD9). Des dispositions d'isolement acoustique sont ainsi imposées dans une bande de bruit respective de 250m (catégorie 2) et de 100 m (catégorie 3) à partir des bords extérieurs de la chaussée de ces voies.

**Observation du commissaire enquêteur :**

**Saint Agathon se situe à proximité immédiate de Guingamp et bénéficie de dessertes routières importantes supra-communales, comme la RN12 , la rocade est de Guingamp et la RD9 qui mène à Lanvollon. Ces axes à « grande circulation » sont concernés par les arrêtés préfectoraux du 13 février 2009 et du 13 mars 2003 relatifs « aux cartes de bruit stratégiques » dont il faudra tenir compte dans les projets d'urbanisation.**

**Un plan de prévention du bruit a été mis à la disposition du public durant deux mois en mairie de Saint Agathon pour les voies communales concernées par un trafic supérieur à trois millions de véhicules par an sur la rue de la Métairie Neuve. Les conclusions devront être prises en compte dans le règlement d'urbanisme.**

\* La **loi « Barnier »** relative au renforcement de la protection de l'environnement

La RN 12 est concernée par les dispositions de la loi Barnier, qui dans le Code de l'Urbanisme, vise à maîtriser le développement urbain le long des principaux axes routiers.

Le zonage du PLU reporte les marges de recul selon les axes routiers traversant la commune (RD9, RD172)

**Observation du commissaire enquêteur :**

**Aucun nouveau développement urbain n'est envisagé aux abords de la RN12. Pour les deux départementales, les marges de recul devront être prises en compte dans tout projet d'aménagement.**

## ***II-b En compatibilité avec les autres documents d'urbanisme***

La commune de Saint-Agathon est couverte par le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Guingamp. Les travaux du SCOT ont été pris en compte dans l'élaboration du P.L.U., notamment en ce qui concerne la maîtrise de la consommation foncière, la suppression des secteurs constructibles en campagne, et la retranscription du corridor écologique entre les bois de Malaunay et Pommerit-le-Vicomte.

La commune de Saint Agathon est couverte par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2010-2015 de Guingamp Communauté qui s'impose au P.L.U. dans une relation de compatibilité.

Le PLH fixe un certain nombre d'objectifs chiffrés concernant Saint-Agathon pour une durée de 6 ans, la durée de vie du PLU étant de 12ans les objectifs du PLH ont été multipliés par deux.

Les disponibilités pour l'habitat des zones U et AU représentent 177 logements et le règlement demande l'affectation de 22% des programmes de plus de 8 logements à du logement social.

La commune de Saint-Agathon fait partie du périmètre du SDAGE Loire Bretagne et de celui du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo en phase d'élaboration.

Le P.L.U. de Saint-Agathon doit donc être compatible avec les objectifs du SDAGE. Le SAGE Argoat-Trégor-Goëlo déclinera ces objectifs à une échelle territoriale plus adaptée. Le PLU a intégré l'inventaire des zones humides et cours d'eau, en annexe et sur le plan de zonage. Il a préservé la majorité des bois, haies et talus jouant un rôle hydraulique majeur en les classant en Espaces Boisés Classés ou par repérage au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

#### **\* *Prise en compte des servitudes d'utilité publique***

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé 4 sites archéologiques sur la commune de Saint Agathon : les stèles du Second Age du fer au Boulbin (protection 2, classement Monument Historique), l'enclos d'une époque indéterminée à Coat Briand (protection 1), une stèle du Second Age du fer à Maudez-Bihan (pour information) et la stèle du Second Age du fer au Ru Potin (pour information).

Le site des stèles du Boulbin étant classé Monument Historique d'un degré de protection 2 a été classé en zone Naturelle au règlement graphique du P.L.U.

Les servitudes relatives aux canalisations électriques ;

Les servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques ;

Les servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État ;

Les servitudes relatives aux chemins de fer qui s'appliquent aux propriétés riveraines de la voie Paris-Brest.

### **II-c- Analyse des projets OAP**

Le projet de La Source – zone 1AU1 - sur 2,6ha – il est situé dans le prolongement d'un lotissement communal et s'intègre bien dans l'existant.



Il bénéficie de l'assainissement collectif.

La gestion des eaux pluviales demandera une attention particulière et précisera le coefficient d'imperméabilisation des parcelles.

Les haies bocagères seront à préserver.

Des liaisons douces à créer pour rejoindre le centre bourg.

**Observation du commissaire enquêteur :**

**La densité de 9,5 logements/ha semble faible car proche du centre bourg.**

Le projet de Kerauter – zone 1AU2 – sur 6,5ha localisé au nord de la RD9



Marge de recul de 35 m imposée par la RD9, voie à grande circulation.

La densité minimum de 9,5logments /ha est faible pour ce type de lotissement.

22 % minimum du programme sont affectés à du logement à caractère social ;

#### **Observation du commissaire enquêteur :**

**Ce projet est déjà bien engagé puisque des travaux de nivellement sont en cours. Cependant ce n'est pas la zone la mieux adaptée pour ce type de projet. En effet, c'est une zone agricole toujours utilisée pour un élevage laitier, elle est coupée du bourg de Saint Agathon par la RD9 (axe à grande circulation entre Lanvollon et Saint Agathon), plus proche de la commune de Guingamp.**

**Il est important que le lotisseur, pour ce projet, prenne contact avec l'Agence Technique du Département pour finaliser et sécuriser aux mieux les aménagements d'accès.**

**Je préconise donc : qu'une attention particulière soit apportée aux aménagements de voiries avec la réalisation d'un tourne à gauche à partir de la RD9 et un second accès sur la VC5, que l'entrée de l'agglomération soit décalée et que des liaisons douces soient prévues pour se rendre dans la zone commerciale de Kerhollo.**

**Des solutions de cheminements sécurisés seront à trouver pour que les enfants résidant dans ce lotissement puissent se rendre à l'école en centre bourg.**

**La densité de 9,5 logements pourra être revue à la hausse par le lotisseur.**

Vallée du Frout – zone 1AU3 - sur 1,4ha



Ce projet est proche du centre bourg et répond à une demande de concentration de l'urbanisation.

La densité prévue est de 17,5 logements /ha.

Un programme en partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne est en projet.

Cependant, il se situe à proximité de la Vallée du Frou en contrebas.

#### **Observation du commissaire enquêteur :**

**Le projet d'aménagement devra prendre en compte de façon pertinente la topographie du site et la proximité de la zone naturelle, Trame Verte et Bleue**

La Métairie Neuve – zone 1AU4 sur 0,8ha, localisée à proximité de Guingamp et du pôle commercial de Kerhollo ;



Située dans une zone UC, elle complétera l'habitat existant. Sa situation enclavée nécessitera un aménagement particulier pour l'accès à la zone commerciale de Kerhollo. Les haies bocagères au nord du site seront à préserver. Des liaisons douces seront à prévoir.

**Observation du commissaire enquêteur :**

**La densité de 9,5 logements/ha semble faible au vu de sa proximité de Guingamp et des nouvelles dispositions de la loi ALUR.**

Hent Meur (UE et 1AUe) sur 2,8ha, localisée entre le centre bourg au nord et la zone industrielle de Bellevue, ainsi que la voie ferrée au sud



Une partie de la zone est déjà occupée par la salle multifonction.

**Observation du commissaire enquêteur :**

**Le projet de liaison entre le cimetière et la salle est intéressant et peut répondre aux orientations de la loi ALUR, qui préconise «un inventaire des capacités de stationnement en vue d'une mutualisation des équipements publics, espaces publics et surfaces commerciales »,**

**ce qui sera le cas de ce site, puisque pour des cérémonies civiles, la salle multifonctions sera utilisée à proximité du cimetière.**

**Ce projet permet également de créer une zone tampon entre la partie sud, zone industrielle de Bellevue (sur laquelle un projet de ferroutage est envisagé) et l'agglomération de Saint Agathon.**

Secteur du Cozen (Aa), sur 7ha, localisé entre les agglomérations de Guingamp/ Saint Agathon/ Pabu



Guingamp communauté y aurait un projet sur le long terme pour la création d'une zone artisanale et commerciale.

#### **Observation du commissaire enquêteur :**

**Il faut noter que :**

- c'est un espace agricole important sur lequel ont été repérées des zones humides et des haies bocagères de qualité,
- l'accès à la RD172 est dangereux,
- ce projet n'est pas compatible avec les orientations du PADD, ni celles du SCOT en matière d'implantation des infrastructures économiques.

**Cette zone doit donc figurer en zone agricole (Zone A) dans le PLU et nécessitera une révision si un projet plus précis est envisagé.**

### **III- Analyse des observations**

#### **III-a- Analyse des observations formulées par les Personnes Publiques Associées**

Les observations et remarques des services de l'État et des différentes instances ont été nombreuses, certaines d'entre elles impliquant une modification des orientations du projet de PLU, d'autres de simples ajustements du règlement.

L'ensemble de ces éléments ont été repris et inscrits, de façon rigoureuse par le commissaire enquêteur, dans la 1ère partie du rapport.

Dans sa globalité le projet de révision générale du PLU a obtenu un « avis favorable » avec des « recommandations » et des « réserves ».

Les thématiques essentiellement abordées sont liées aux respects et interprétations des textes supra-communaux : compatibilité avec le PLH (densité pas suffisamment importante dans certains

secteurs), avec le SCOT (zone Aa du Cozen), avec le SDAGE (protection des zones humides dans les zones industrielles et commerciales).

D'autres observations concernent, les espaces agricoles et les choix de zonages (zones Aa qui pourraient être classées en zone 2Au), la protection du bocage, des formations boisées, le pastillage en zone rural (Ah et Nh non conformes aux orientations de la loi ALUR), les sites archéologiques, la modification de la zone industrielle de Bellevue, zone Uy et zone Uyc. Les aménagements du réseau routier, le respect de la marge de recul sur certains axes routiers, la mise à jour du plan de zonage d'assainissement des eaux usées ont également été abordés.

Les réponses apportées par la commune de Saint Agathon aux remarques et observations, sont annexées au présent rapport dans un document séparé.

### III-b- Analyse des observations formulées par le public

<i>Synthèse des observations et propositions relevées sur le registre d'enquête par le commissaire enquêteur et remise dans un procès-verbal à Monsieur le Maire de Saint Agathon le mercredi 28 octobre 2014</i>	<i>Réponse du maître d'ouvrage dans son « mémoire en réponse » reçu le 18 novembre 2014</i>
<p><b>N°1 - Monsieur Christian LE BRAS</b> - Propriétaire du côté de la Métairie Neuve à St Agathon. Une partie de son terrain qui était constructible se retrouve en N, il se demande quelle incidence cela va avoir sur la valeur locative de ce terrain qui devient donc inconstructible ?</p>	<p>- Le statut d'un terrain au Plan Local d'Urbanisme n'a pas d'incidence sur le calcul de la taxe foncière.</p>
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>la question est hors sujet de l'enquête publique</i></p>	
<p><b>N°2 et N°23 - Madame LE GUEVELLOU Josyane</b> s'est également exprimée au nom de <b>Madame BLAD Nicole</b>. Toutes deux contestent le changement d'orientation des terrains AN5 et AN6 de Na en 1AUe. Par courriers elles en exposent les raisons : « <i> Ils sont situés en zone urbaine et nous souhaitons qu'ils redeviennent constructibles.</i> - Lors de la construction du cimetière, un terrain avait été préempté et le maire s'était engagé auprès de notre père pour que ces terrains soient constructibles, <b>une sorte de compensation pourquoi cela n'a pas duré</b> - Jusqu'en 2001 les terrains étaient constructibles ils ont été modifiés en NAer dans le POS . Depuis aucun projet n'a été concrétisé sur ces parcelles ». Courriers joints : celui de Madame LE GUEVELLOU Jules, une pétition des six</p>	<p>- La vocation de ces terrains est liée à la volonté de définir une bande tampon entre l'agglomération et la zone d'activités de Bellevue pour préserver la population des nuisances (pas de développement de l'habitat) tout en profitant de la proximité du centre-bourg pour y développer des équipements publics moins sensibles aux nuisances. Une voie nouvelle faisant l'objet d'un emplacement réservé permettra notamment de favoriser la mutualisation des équipements de la salle multifonctions et du cimetière (cf pièce n°3 Orientations d'aménagement p 18).</p>

<p>propriétaires datée de 1999 demandant à ce que soit pris en compte la valeur estimée du terrain pour toute acquisition envisagée, un de 2000 de Josyane LE GUEVELLOU et Nicole BLAD rappelant également l'estimation du prix au m2 du terrain par le notaire (80F en 2000).</p>	
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>l'aménagement des entrées de bourg fait partie des orientations préconisées dans le Grenelle II ; le terrain mentionné dans la requête ci-dessus se situe dans une des entrées du bourg de Saint Agathon. De plus, un projet global d'aménagement, entre le cimetière, la salle multifonctions et les équipements futurs, est prévu dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». La mutualisation du stationnement pour des équipements publics est préconisée dans la loi ALUR.</i>  <i>Avis défavorable pour la demande de modification de zonage.</i></p>	
<p><b>N°3 - Madame BOLLOCH, maire adjointe à Pabu.</b> La commune de Pabu fait part de son inquiétude à la zone qui pour l'instant est en Aa, située à Ar Cozen-Goas Vran dont l'orientation est une réserve pour une zone d'activités.</p>	<p>- La commune a pris en compte les orientations de Guingamp Communauté qui détient la compétence économie et considère ce site comme un emplacement potentiel pour répondre aux besoins futurs. Comme précisé p84 du rapport de présentation, son opportunité devra être confirmée préalablement à sa mobilisation. La zone humide inventoriée sera préservée et diminue effectivement l'emprise utilisable. Le maintien des haies bocagères vise à favoriser l'intégration paysagère du site tandis que la marge de recul pourra être ramenée à 25m après élaboration d'un projet urbain détaillant des mesures en matière d'architecture, de paysage, de sécurité et de limitation des nuisances. L'impact agricole sera étudié avant classement éventuel en zone constructible et fera partie des critères d'opportunité. Suite à la demande de la DDTM, la zone est reclassée de Aa en zone A.</p>
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>bien que ce PLU soit programmé sur 12 ans, la réduction de la consommation des terres agricoles doit rester un objectif fort. Si le projet est maintenu, la zone Aa du Cozen , considérée comme emplacement potentiel de zone d'activités par Guingamp communauté, demandera une analyse des besoins actualisés et des incidences. Il faut rappeler que le SCOT du Pays de Guingamp (orientation générale 2-1) souhaite limiter l'impact visuel de tout projet le long des axes routiers, ce qui ne sera pas le cas si ce projet se réalise.</i>  <i>Avis favorable pour que cette zone soit maintenue en zone agricole. Zone A</i></p>	
<p><b>N°4 - M. ROCABOY – Quartier Rest quelen.</b> Propriétaire de la parcelle n° 271 au</p>	<p>- Avis défavorable. La limite entre la zone Ah anciennement UD et la zone naturelle</p>



<p>cadastre (1ha) ; création d'une zone N sous son habitation. Cette zone N affleure la terrasse de leur maison. Souhaite que le pastillage soit revu, faire disparaître le renforcement, que la limitation se fasse à partir des pointes des deux terrains voisins. (2 photocopies des plans jointes)</p>	<p>n'a pas été modifiée.</p>
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>Avis défavorable compte tenu des explications apportées par la commune.</i></p>	
<p><b>N°5 - Monsieur Le Goff – quartier Rest Quelen :</b>  1/ relevé cadastral sur cadastre.gouv, laisse apparaître sur la parcelle n°99, 2 zones a et b ; or sur le plan du PLU cette division n'apparaît pas de la même façon. Quelle signification a et b ?  2/ le pastillage Ah parcelle n°99, le terrain est divisé en deux parties au nord incluant son garage zone A et au sud partie construite avec l'habitation en zone Ah. La zone en partie A pourra-t-elle devenir constructible ?  Ce passage en zone A d'une partie du terrain a-t-il un impact sur la taxe foncière ? (terres agricoles)</p>	<p>- a et b sont des subdivisions fiscales.   - La localisation de ce secteur en dehors de l'agglomération et à proximité d'une exploitation en activité fait qu'il n'a plus vocation à être constructible. Le garage n'a pas fait l'objet d'une zone Ah car il est très éloigné de l'habitation et l'inclusion de la totalité de la parcelle dans la zone Ah aurait laissé croire à une constructibilité qui n'existe pas (seules les extensions et annexes sont autorisées).</p>
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>Avis défavorable compte tenu des explications apportées par la commune.</i></p>	
<p><b>N°6 - Messieurs LE GUYADER Pascal, Régis, Didier :</b> Quartier Nazareth : propriétaires d'un terrain parcelle 234 de 7 000m<sup>2</sup>. Précédemment en zone constructible se trouve en zone Aa dans le futur PLU. Ce terrain est cerné d'habitations. Quand on vient de St Jean Kerdaniel, le panneau d'agglomération « Saint Agathon » se trouve avant le terrain. Toutes les servitudes sont à proximité, eau, téléphone, électricité, tout à l'égout.  Un certificat d'urbanisme demandant la division du terrain en 6 parcelles de 1 000m<sup>2</sup> a été déposé à la mairie en septembre.  Les 1 000m<sup>2</sup> restants ne seront pas construits ; pas de réponse de la mairie. Les propriétaires ont appris cette modification de zonage par voie de presse, dans le bulletin municipal de juillet 2014. Aucun contact avec la mairie.  Lors de la 1<sup>ère</sup> réunion publique ce terrain n'était pas concerné par la modification.</p>	<p>- Au regard du certificat d'urbanisme opérationnel demandé pour la division en 3 lots sur les bases du POS encore en vigueur, cette parcelle située en agglomération sera reclassée en zone UC ou 1AU.</p>

<p>Imposés en 2013 sur la base d'un terrain constructible avec une augmentation de 240% sur la taxe foncière.</p> <p><b>Pourquoi cette zone n'a pas été mise en 1AU à urbaniser dans le futur ?</b>(1 extrait de plan cadastral joint)</p>	
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>les propriétaires souhaitent que ce terrain redevienne constructible pour le diviser en 6 parcelles de 1 000m<sup>2</sup>. La commune de Saint Agathon accepte de revoir le zonage (en UC ou 1Au) mais pour trois lots, au vu « du certificat d'urbanisme opérationnel ». Cette zone se situe effectivement en agglomération mais un programme d'aménagement devra prendre en compte la dangerosité des sorties et l'aménagement des voiries. Cette zone devrait être mise en 2Au .</i></p> <p><i>Avis favorable pour que cette zone soit en 2Au. Une délibération motivée prise en conseil municipal permettra son ouverture à urbanisation et la réalisation d'aménagements adaptés.</i></p>	
<p><b>N°7 – Monsieur GOUDIGAN Daniel – rue du Stade.</b> Nous demandons à ce que la parcelle <b>AL 124 de Hent Meur</b> actuellement en NAs soit mise en <b>terrain constructible</b>.</p>	<p>- La nécessité de faire correspondre strictement les surfaces constructibles avec les besoins identifiés par le PLH a conduit à supprimer la constructibilité de ce secteur qui n'apparaît pas prioritaire au regard de sa proximité du gymnase (risque de conflits d'usage), de son absence de desserte et de sa continuité avec la bande tampon définie vis-à-vis de la zone d'activités au Sud. En outre, la division en 2 n'est pas souhaitable car il est préférable de concevoir un projet d'ensemble sur cette parcelle de plus de 1,5ha pour garantir une gestion économe du sol. Enfin, cette parcelle, située également proximité de la salle de La Grande Ourse. pourrait, à long terme, permettre la mutualisation d'équipements sportifs (acquisitions foncières dans le secteur en cours).</p>
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>le nombre d'hectares à urbaniser identifié par le PLH (document supra-communal) s'impose dans ce PLU et ne permet pas d'envisager cette zone en « zone constructible », pour de l'habitat. Avis défavorable.</i></p>	
<p><b>N°8 – Monsieur ROPERS Nicolas – Pommerit le Vicomte.</b> Dans le quartier Goas ar Gres – parcelle 1648. Se situe entre deux habitations les 3 terrains ont été viabilisés. <b>Cette parcelle peut-elle redevenir agricole ?</b> Projet de construction sur cette parcelle, l'agriculteur est prêt à la vendre. Dent creuse dans le hameau. L'agriculteur encore en</p>	<p>- Ce secteur d'habitat diffus n'a pas été maintenu constructible pour ne pas favoriser le mitage.</p> <p>- L'acquisition des terrains classés en zone 1AUe et UE se fera lorsqu'un accord aura été négocié avec le propriétaire. Des indemnités d'éviction seront prévues si ces</p>

<p>activité à qui on soustrait plusieurs parcelles : zones 1AUe, UE (2) extension du cimetière. Quelles compensations lui donne-t-on pour cette perte d'exploitation ? (vaches laitières) <b>Le projet de construction est abouti, le permis de construire peut-il être accordé ?</b></p>	<p>terrains sont toujours exploités.</p>
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>il faudra appliquer les orientations de la loi ALUR, qui redéfinit « exceptionnellement, les délimitations de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) en zones A et N. Voir étude au cas par cas.</i></p>	
<p><b>N°9 – Madame Thoraval Mireille</b> 7 Kerauter – Saint Agathon. Actuellement la zone 1AU2 est partiellement exploitée par un agriculteur toujours en activité. Je m'étonne que l'on puisse urbaniser 6,5ha alors que l'on parle de préservation des terres agricoles et des boisements. <b>Est-ce que le chemin qui mène à Kerauter va bien rester en l'état ?</b> Pas de transformation en voie d'accès au lotissement ?</p>	<p>- Ce terrain a été classé en zone 1AU pour prendre en compte un permis d'aménager délivré. Les travaux de viabilisation sont en cours.</p> <p>- Les orientations d'aménagement (p 12) précisent la desserte envisagée qui a fait l'objet d'une concertation avec l'agence technique départementale. La voie de Kerauter restera en l'état et permettra d'accéder au lotissement qui bénéficiera d'un autre accès créé sur la RD9.</p>
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>dans les principes d'aménagement il est prévu un 2ème accès depuis la VC5 donnant sur la RD9. La commune s'engage à ce que le chemin qui mène à KERAUTER ne soit pas modifié.</i></p>	
<p><b>N°10 – Monsieur Michelet Joseph</b> . Forain sédentaire DOUAR AN AUTRACH – zone ATF entre deux zones habitées. Il y a 8 ans, il a eu l'autorisation de construire un chalet de 20m2 avec toilettes. Demande de démolir et <b>reconstruire 1 autre chalet sur cette parcelle.</b></p>	<p>- La zone Atf permet des constructions dans le respect du règlement (40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée par unité foncière de terrain familial).</p>
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>Avis favorable pour qu'une construction soit accordée avec une emprise au sol de 40m2.</i></p>	
<p><b>N°11 – Monsieur LE BARS Jean François</b> – KERLAN - A envoyé un courrier au Maire en 2011 pour demander que les <b>parcelles C212, C639, C372 deviennent constructibles.</b> Pas de réponse à ce jour. (Courrier + plan joints)</p>	<p>- Avis défavorable car la commune ne souhaite pas favoriser le mitage de la zone agricole (parcelles cultivées dans un secteur d'habitat diffus).</p>
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>Avis défavorable car ces parcelles se trouvent trop éloignées du bourg.</i></p>	
<p><b>N°12 – Monsieur et Madame RAOULT François</b> – 27 rue de Toul Lan –</p>	<p>- La nécessité de faire correspondre strictement les surfaces constructibles avec</p>

<p>Propriétaires des parcelles B 1001 et B n°554. Le P.O.S en 2001 avait autorisé l'ouverture à urbanisation de l'ensemble de la parcelle 1001 – cela n'a jamais eu d'effet. A ce jour M. et Mme Raoult s'aperçoivent que dans le projet de P.L.U cette parcelle sera en zone Aa, « <i>agricole non constructible</i> ». Pour quelles raisons ce changement ? Ils demandent à ce que la parcelle 1001 redevienne constructible. Si cela leur est refusé, ils demandent que cette parcelle soit divisée en deux, 1 partie à l'ouest en zone Aa et <b>une partie à l'est en zone constructible</b>, avec droit d'accès par le haut et par le bas. M et Mme Raoult n'ont pas d'autres terrains sur la commune.</p>	<p>les besoins identifiés par le PLH a conduit à supprimer la constructibilité de ce secteur. La commune a donné la priorité à des secteurs sur lesquels des projets étaient déjà lancés (1AU1 et 1AU2), situés en centre-bourg (1AU3) ou complètement inséré dans l'agglomération (1AU4). En outre, la division en 2 n'est pas souhaitable car il est préférable de concevoir un projet d'ensemble sur cette parcelle de plus de 9000m<sup>2</sup> pour garantir une gestion économe du sol.</p>
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>la désignation des zones en Aa, « terres agricoles non constructibles », ne se justifie pas pour ce type de parcelles incluses dans une zone UC. L'exploitation de ces parcelles en terres agricoles semble déjà actuellement difficile. Avis favorable pour que ces parcelles soient classées en 2Au.</i></p>	
<p><b>N°13 – Monsieur et Madame LORGERE</b> - Parcelles AM47, AM46, AK32, AK33 dans le bourg. L'AK32 était précédemment en NL ; B22/3 et la B22/6 en zone agricole. Quels sont les terrains constructibles dont ils sont propriétaires ?</p>	<p>- La collectivité avait intégré cette parcelle pour englober une partie cohérente de l'unité foncière, se terminant sur une haie bocagère. La prise en compte de la topographie pour limiter les mouvements de terre est inscrite aux orientations d'aménagement. La commune sera vigilante à ce que le projet d'aménagement s'inscrive dans le respect du site et de la vallée en contrebas. La parcelle la plus au nord n'est pas destinée à accueillir des constructions mais un ouvrage de rétention des eaux pluviales dimensionné pour récupérer les eaux pluviales de la zone, mais aussi d'une partie du bourg, conformément au schéma pluvial (pas exemple sous forme de noue ou de bassin aménagé par un simple merlon sur le côté bas).</p>
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>Avis favorable pour que les parcelles constituant la zone 1Au3 soient constructibles. Une attention particulière devra être apportée à la parcelle jouxtant la zone N qui surplombe la vallée du Frouit. Une zone tampon devra être envisagée.</i></p>	
<p><b>N°14 – Monsieur ROBERT Didier</b> – Conseiller Général Canton de Guingamp. Y a-</p>	<p>Les dents creuses situées en secteurs constructibles peuvent accueillir plusieurs</p>

<p>t-il possibilité de réaliser plusieurs constructions dans les parcelles identifiées comme « dents creuses » ?</p>	<p>constructions. Un nombre minimal est fixé par le règlement du PLU, conformément au PLU mais il n'y a pas de maximum, la densification permettant d'économiser le foncier et donc de préserver à terme des espaces agricoles et naturels.</p>
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> 3,7ha de superficies disponibles ont été repérés dans l'agglomération de Saint Agathon. Ces « dents creuses » seront urbanisées selon le règlement du PLU et les densités de logements /ha imposées dans le PLH. Avis favorable pour les constructions dans les dents creuses identifiées.</p>	
<p><b>N°15 – Monsieur Gilbert LE GUILLOU – 9 rue Hent Meur</b> - « Je sollicite le reclassement de la <b>parcelle a123 en terrain constructible</b> et refuse le morcellement prévu dans le PLU ». <i>Rappel des faits antérieurs :</i> cette parcelle se situe à proximité de son habitation, achetée en 1978 comme « <i>terrain constructible</i> », cela représentera une perte financière (si elle passe en terre agricole) évaluée à 80 000€; il avait un projet de construction qui a été différé, désormais d'actualité; Monsieur LE GUILLOU a du saisir la CADA pour obtenir des documents administratifs d'urbanisme concernant son terrain, la CADA lui a donné raison. En pièces jointes, il a fourni : le plan cadastral de sa propriété, parcelle a123; un certificat d'urbanisme du Directeur Départemental de l'Équipement, datant du 5 mai 1978, notifiant que son terrain est constructible et utilisable pour la réalisation d'une maison d'habitation; un courrier destiné au Maire de Saint Agathon daté du 11/02/2014; les courriers de la CADA du 4/02/2014 répondant favorablement à sa demande; un courrier en réponse du Maire de Saint Agathon indiquant que les trois documents administratifs demandés n'existent plus, que la réponse de la DDTM évoque une délibération en date du 27/10/1980 alors que le POS devait être en cours d'élaboration qui fait état d'un changement de zonage dans le secteur de Pors ar bornic en zone Na. Il sollicite donc le reclassement de la <b>parcelle a123 en terrain constructible</b> et refuse le morcellement prévu dans le PLU.</p>	<p>- La nécessité de faire correspondre strictement les surfaces constructibles avec les besoins identifiés par le PLH a conduit à supprimer la constructibilité de la partie ouest de la parcelle qui n'avait pas d'usage lié à l'habitat. La taille de ce terrain reclassé en A (2715m<sup>2</sup>) ne pourrait plus faire l'objet d'une seule habitation mais de 5 comme le demande le PLH. Le statut d'un terrain 36 ans plus tôt ne présage pas de son statut actuel.</p>

<b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>Avis défavorable compte tenu des explications apportées par la commune.</i>	
<p><b>N°16 - Madame LE MERCIER Martine</b> (commerçante ambulante) 7 Bellevue –  A acheté un terrain en 2009 parcelle section APn°86 de 862m2 et obtenu un permis de construire en 2010. Acte de vente du notaire autorisant un hangar + une habitation sur la parcelle. (Article 1 du dit acte de vente) Dans le projet du PLU, ce terrain se situe dans une « zone ATF – terrains familiaux » communauté des gens du voyage. Mme LE MERCIER considère que cette appellation dévalorise son terrain. Mme LE MERCIER stocke sa marchandise dans un hangar qu'elle souhaite agrandir et aménager en habitation, comme l'autorise l'article 1 de l'acte de vente. Cela deviendrait son habitation principale. Peut-elle construire son habitation principale sur ce terrain ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le statut Atf permet de prendre en compte le mode d'habitat des gens du voyage.</li> <li>- La zone Atf permet des constructions dans le respect du règlement (40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée par unité foncière de terrain familial). C'est le document d'urbanisme communal qui définit la constructibilité d'une parcelle et non l'acte de vente.</li> </ul>
<b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>Avis favorable pour une construction ayant une emprise de 40m2 au sol.</i>	
<p><b>N°17 et 21 Messieurs BONO Philippe – FEGER Dominique – RAOULT David</b> sont passés à deux reprises durant les permanences, le samedi 18 octobre et le mercredi 22 octobre 2014. Ils ont fait les remarques suivantes sur les erreurs dans le plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erreur matérielle sur le marquage des talus boisés, cela avait déjà été signalé. Pas de haies, ni de bocages, quelques bosquets sur les parcelles B2228, C844, B2234, C154.</li> <li>- Parcelle 185, non boisée (mise en zone N sur le plan)</li> <li>- le devenir du pastillage des zones Ah : <b>possibilité de réhabiliter du bâti existant dans les quartiers Saint Patern, Guermo, et Kerbert ?</b></li> <li>- bâtiments « étoilés » en rouge. Ils sont répertoriés comme bâtiments anciens constituant un patrimoine architectural pouvant changer de destination sous réserve de la cessation d'activité de l'exploitation agricole située à moins de 100m. Certains bâtiments répondant à ce critère n'ont pas été répertoriés sur la commune.</li> <li>- sur Crest Hent : marquage d'une fontaine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les erreurs seront rectifiées.</li> <li>- Cette erreur sera rectifiée.</li> <li>- La réhabilitation du bâti existant est possible, dans le respect du règlement et du code rural (p45).</li> <li>- Les oublis signalés seront rectifiés.</li> <li>- Cette mention d'une fontaine figure au cadastre mais pourra être supprimée. La fontaine à cet endroit effectivement n'existe pas mais subsiste une source au bord du chemin. Par ailleurs, une personne (Mr Riou) a relevé que le ru de Traou an Dour n'existe pas, ce qui sera</li> </ul>

qui n'existe pas.	également pris en compte.
<b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>Avis favorable pour les demandes, compte tenu des réponses apportées par la commune.</i>	
<p><b>N°18 – Monsieur Ronan CAILLEBOT</b> – Conseiller communautaire rappelle que : « Le PLU de Saint Agathon doit être conforme aux orientations du Schéma de territoire 2010-2030, schéma validé à l'époque par le conseil communautaire et l'ensemble des conseils municipaux des 6 communes de Guingamp Communauté ». A son observation il joint le procès-verbal du conseil de Guingamp communauté du 5 juin 2014. Ce procès-verbal reprend les propos tenus par les conseillers communautaires concernant le point suivant, abordé lors de cette séance : « l'avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Agathon ». Après un rappel de l'historique, il est précisé que : « le 12 juin 2013, la commission aménagement de l'espace a émis un avis défavorable sur le zonage commercial UYc pour la partie de la ZI de Bellevue située le long de l'avenue de Kerhollo, qui autorise des activités commerciales ; l'avis défavorable de la commission respecte totalement les orientations du schéma de territoire 2010-2030, voté par la communauté de communes et l'ensemble des conseils municipaux en 2010 ; on doit se conformer à ce schéma sinon quel est l'intérêt pour Guingamp communauté de définir des orientations d'aménagements économiques ? Arguments développés contre cette modification :</p> <p>1/ cette zone d'activités a une vocation industrielle exclusive et en aucun cas commerciale ;</p> <p>2/ la circulation est déjà très intense à cet endroit, Guingamp communauté a déjà amélioré cet itinéraire en valorisant et sécurisant l'axe au droit du secteur commercial de Kerhollo d'une part et en aménageant les abords de l'échangeur de Bellevue, d'autre part ;</p> <p>3/ les entreprises industrielles implantées sur la zone de Bellevue développent une</p>	<p>- Cf réponse à l'avis de Guingamp Communauté : La collectivité ne souhaite pas modifier ce classement qui avait pour but de séparer au sein de la zone d'activités de Bellevue (non exclusivement industrielle) les activités commerciales, tertiaires et de bureaux, etc. (au POS les commerces étaient acceptés dans la zone UY) et d'affirmer le caractère déjà commercial de la rue du Goëlo. Le secteur UYc précédemment occupé par Odilsor est une friche commerciale encerclée de commerces. Il est préférable de valoriser ces friches plutôt que de développer une nouvelle zone commerciale sur des espaces agricoles. En outre, cette zone n'est pas connectée à la canalisation d'assainissement réservée aux entreprises agroalimentaires (300m). Une vocation tertiaire ou industrielle sera également génératrice de trafic. L'argument d'accroître la circulation remet en cause la ZA de la Saint-Loup consommatrice d'espaces agricoles.</p> <p>- En outre, le schéma de territoire n'est pas opposable aux tiers.</p>

<p>circulation importante de camions tous gabarits.</p> <p>4/ la perspective de création d'une plateforme de fret ferroviaire sur la zone de Bellevue à 300m du rond-point du 19 mars 1962 impose une grande prudence et une anticipation afin de maîtriser au mieux les flux de véhicules.</p> <p>5/ la zone commerciale de Saint Loup sur Pabu offrira prochainement une capacité d'accueil commerciale, pour toutes ces raisons, il paraît donc inconcevable et irresponsable d'accepter le changement de destination du site ODISLOR au profit d'une vocation commerciale</p>	
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>la présence d'activités commerciales et artisanales « de fait » le long de l'avenue du Goëlo, justifie cette modification de zonage. De plus, dans l'objectif de diminuer la consommation des terres agricoles, il est préférable de remplir les zones déjà fonctionnelles avant d'en ouvrir d'autres. J'émet donc un Avis favorable à la transformation de la zone UY en UYc</i></p>	
<p><b>N°19 – Monsieur FIEVET Cyril – 25 rue de Nazareth</b> – erreur matérielle. Pourquoi y a t'il un boisement identifié sur le chemin d'accès de la parcelle AL200 passant le long de la parcelle AL199 car il n'en existe pas, c'est un chemin en caillou. Des haies bocagères ne sont pas signalées entre les parcelles AL200 et AL35, sur le chemin entre l'AL200 a et b et entre AL35 et AL33. 70% de la parcelle AL35 est couvert de boisement, 30% en saule en zone humide et 40% en châtaigniers. <b>Serait-il possible de les matérialiser ?</b></p>	<p>- Il s'agit d'une erreur informatique qui sera rectifiée. La commune donne un avis favorable à la demande du propriétaire d'identifier la haie et le bois au sens de l'article L123.1.5.III2.</p>
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>Avis favorable pour les demandes, compte tenu des réponses apportées par la commune.</i></p>	
<p><b>N°20 – Monsieur et Madame LE BIAN</b> – 4 rue François Le Guader - « Suite aux nouvelles dispositions concernant le PLU, nous souhaiterions que notre <b>parcelle sect. A900 soit considérée comme étant constructible</b>, sa contenance de 4 990m<sup>2</sup>, un hangar y est construit et jouxte des propriétés également construites. De plus, vu la superficie, ce terrain ne peut plus être considéré comme terre agricole et également le terrain n°324. En conséquence nous demandons une modification de la fonction de ce terrain comme devenant constructible.</p>	<p>- Avis défavorable car la commune ne souhaite pas favoriser le mitage de la zone agricole ou naturelle (taillis+ parcelle cultivée dans un secteur d'habitat diffus).</p>



<b>Le changement de zonage modifie t'il la taxe foncière »?</b>	
<b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>Avis défavorable pour les demandes compte tenu de la réponse apportée par la commune.</i>	
<b>N°21 – se reporter au n° 17</b>	
<b>N°22 – Monsieur et Madame COURCOUX – 25 bis rue du Tou Lan - Parcelle 241 – demandent à ce qu'elle devienne constructible,</b> parcelle n° 241 lot n° 2	- Ce terrain est situé dans la bande tampon qui a été définie entre l'agglomération et la zone d'activités de Bellevue pour préserver la population des nuisances. La vocation de cette zone au projet de PLU est exclusivement agricole et le PADD exclut une vocation pour l'habitat.
<b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>Avis défavorable pour la demande selon les réponses apportées par la commune.</i>	
<b>N°23 – se reporter au n°2</b>	
<b>N°24 – Monsieur Jean Yves GOUALAN -</b> Lieu dit Traou Maudez « Sur la parcelle 10 se trouve l'ancienne ferme, qui n'est plus exploitée. Cette parcelle a été divisée en 5 lots dont 4 sont bâtis et 1 seul reste en terre agricole. Trois permis de construire ont été accordés par le Maire actuel. La parcelle n° 12 a été constructible en 2013. La famille GOUALAN souhaite que la parcelle n°51 soit également constructible. Si ce n'est pas le cas, cette parcelle sera exploitée comme terre agricole. » Copie d'un courrier adressé en 2012 : « votre conseil municipal a décidé de modifier le plan d'urbanisme de Saint Agathon. Dans ce cadre je souhaiterais que le terrain familial situé à Traou Maudez rentre dans la future zone constructible de votre commune. Une partie de cette parcelle (section AD59 et 60 ) a déjà fait l'objet de cette procédure il y a quelques années. Nous souhaiterions que <b>la parcelle AD 51 rentre dans la nouvelle zone constructible.</b> »	- Avis défavorable car la commune ne souhaite pas favoriser le mitage de la zone agricole (parcelle située dans un secteur d'habitat diffus).
<b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>Avis défavorable pour la demande selon les réponses apportées par la commune.</i>	
<b>N° 25 - Monsieur HENRY Marcel</b> dépose le courrier de Mme HENRY Jeannine. Nous soussignons Madame HENRY Jeannine domiciliée au 15 Rest Quelen, usufruitière et ses quatre enfants concernant <b>la parcelle n°1400</b> (selon plan cadastral n°498 de novembre 1973) nous contestons la décision	- La vocation de ces terrains est liée à la volonté de définir une bande tampon entre l'agglomération et la zone d'activités de Bellevue pour préserver la population des nuisances (pas de développement de l'habitat) tout en profitant de la proximité du centre-bourg pour y développer des

<p>du conseil municipal classant la dite parcelle en zone NAs alors qu'elle était classée précédemment en UC. Cette modification risque d'avoir des conséquences sur la valeur foncière, nous demandons à ce qu'elle nous <b>soit restituée en constructible</b>. Nous ne comprenons pas que ce terrain soit gelé depuis 1999, c'est-à-dire 15 ans sans indemnisation et payer des impôts. Cela veut dire que la commune peut le garder à vie sans contrepartie et sans avenir pour notre terrain.</p>	<p>équipements publics moins sensibles aux nuisances. Une voie nouvelle faisant l'objet d'un emplacement réservé permettra notamment de favoriser la mutualisation des équipements de la salle multifonctions et du cimetière (cf pièce n°3 Orientations d'aménagement p 18).</p>
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>Avis défavorable pour la demande selon les réponses apportées par la commune.</i></p>	
<p>N°26 – e-mail de <b>Monsieur BRIAND Didier</b> - « Propriétaire du terrain répertorié au relevé parcellaire, <b>section AM n°116</b> (donnant sur la rue Tou Lan. Souhaite que <b>ce terrain devienne constructible</b>. Ce terrain est viabilisé, situé entre 2 habitations et donc assimilé à « <i>une dent creuse</i> ». Cette zone se trouve dans l'environnement immédiat du bourg de Saint Agathon et qui plus est du côté de Guingamp. Son frère agriculteur qui entretenait cette parcelle arrive à l'âge de la retraite et ne cultivera plus ce terrain. Ce terrain n'aura donc plus de vocation agricole ».</p>	<p>- Ce terrain est situé dans la bande tampon qui a été définie entre l'agglomération et la zone d'activités de Bellevue pour préserver la population des nuisances. La vocation de cette zone au projet de PLU est exclusivement agricole et le PADD exclut une vocation pour l'habitat.</p>
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>Avis défavorable pour la demande selon les réponses apportées par la commune.</i></p>	
<p>N°27 –Le courrier de <b>Guingamp communauté</b> fait les demandes suivantes : « que la commune de Saint Agathon remplace le zonage UYc prévu sur une partie de la ZI de Bellevue par un zonage Uy ; - dans le cadre du projet de plate-forme logistique rail-route que la commune puisse prévoir un emplacement réservé notamment sur les terrains appartenant à des propriétaires privés et situé dans l'emprise du projet (plan joint) afin d'éviter toute construction qui remettrait en cause le projet ; - que cet emplacement réservé le soit au bénéfice de Guingamp communauté.</p>	<p>- Un emplacement réservé au bénéfice de Guingamp Communauté sera ajouté à l'emplacement du projet de plateforme logistique rail-route.</p>
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>Avis favorable et prise en compte de la demande d'un emplacement réservé pour le projet de plateforme logistique rail-route.</i></p>	
<p>N°28 – Monsieur Aimé DAGORN conseiller</p>	<p>- La collectivité ne souhaite pas modifier</p>

<p>municipal de Guingamp et conseiller communautaire Guingamp communauté aborde les sujets suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dénonce « le classement de l'emprise ODISLOR et des terrains qui lui sont contigus à l'est (à l'angle de l'avenue du Goëlo et de l'avenue de l'hippodrome) en zone UYc, ce qui signifie que ces emplacements seraient susceptibles d'accueillir des activités commerciales. Cet espace est jusqu'à présent classé en zone d'activités à vocation industrielle spécifique de Bellevue déclarée d'utilité publique et créée par arrêté préfectoral en date du 29 août 1978 disposant d'un cahier des charges validé »;</li> <li>- rappelle que « suite à des transactions immobilières successives, à des permis de construire accordés sans réaction des services de contrôle de l'Etat-DDTM, dans les faits ce secteur ouest de l'avenue du Goëlo a ainsi muté insidieusement vers une destination commerciale, que cette transformation s'est opérée sans la consultation préalable (et fortiori sans l'aval) de Guingamp communauté bien que l'on se situe dans l'enceinte d'une zone industrielle créée et aménagée par et aux frais de l'intercommunalité... »</li> <li>- expose « les raisons motivant le choix de maintenir cette zone en zone industrielle :       <ol style="list-style-type: none"> <li>1/ la circulation à la hauteur du rond-point du 19 mars 1962 est déjà très intense, une nouvelle superficie à vocation commerciale aurait inévitablement pour effet d'induire une fréquentation accrue et d'arriver rapidement à une saturation du flux comme cela se constate déjà aux heures de pointe.</li> <li>2/ l'avenue du Goëlo constitue un axe de transit et de délestage (contournement est de Guingamp) et non une voie interne d'une zone d'activités... le statut de cette voie obéit à une réglementation bien identifiée et oblige à une vigilance particulière.</li> <li>3/ Guingamp communauté s'est montrée particulièrement attentive à l'amélioration de cet itinéraire ainsi qu'à la valorisation et au renforcement de la sécurité sur cet axe en mobilisant un budget de 250 000€.</li> </ol> </li> </ul>	<p>ce classement qui avait pour but de séparer au sein de la zone d'activités de Bellevue (non exclusivement industrielle) les activités commerciales, tertiaires et de bureaux, etc. (au POS les commerces étaient acceptés dans la zone UY) et d'affirmer le caractère déjà commercial de la rue du Goëlo. Le secteur UYc précédemment occupé par Odilsor est une friche commerciale encerclée de commerces. Il est préférable de valoriser ces friches plutôt que de développer une nouvelle zone commerciale sur des espaces agricoles. En outre, cette zone n'est pas connectée à la canalisation d'assainissement réservée aux entreprises agroalimentaires (300m). Une vocation tertiaire ou industrielle sera également génératrice de trafic. L'argument d'accroître la circulation remet en cause la ZA de la Saint-Loup consommatrice d'espaces agricoles.</p>
---	---

- 4/ les entreprises industrielles implantées les premières sur la zone de Bellevue....méritent un respect absolu des conditions d'exercice de leur activité ainsi qu'une vigilance constante pour les préserver d'une complication à l'accès de leur desserte.
- 5/ l'éventualité de la création d'une plateforme de fret ferroviaire sur la zone industrielle de Bellevue à 300 m du rond-point du 19 mars 1962 et le trafic supplémentaire non négligeable de poids lourds susceptibles d'en résulter commandent d'anticiper ... se montrer prudent au regard d'une telle perspective.
- 6/ l'ouverture de la future déchetterie ressourcerie à Kerhollo (dont les travaux sont en cours) va générer une circulation supplémentaire dont il convient de prendre toute la mesure dès à présent.
- 7/ d'autres alternatives multiples existent sur le territoire communautaire pour permettre l'implantation d'unités commerciales que ce soit en secteurs urbains ou sur la zone commerciale de Saint Loup disponible à Pabu en bordure de la même voie, 1,5km plus au nord.
- 8/ en maintenant sa position la commune de Saint Agathon s'inscrit dans une forme de rapport de force à l'égard de l'intercommunalité, les compétences économiques ayant été transférées de longue date à l'intercommunalité. Pour toutes ces raisons il paraîtrait donc inconcevable, irresponsable et gravement préjudiciable d'accepter un changement de destination du site ODISLOR ainsi que des secteurs voisins au profit d'une vocation commerciale.

**Avis du commissaire enquêteur :** 1/ *le passage en UYc de l'emprise ODISLOR semble être logique suite au développement commercial et artisanal de ce secteur.*

2/ *« permis de construire accordés sans réaction des services de contrôle de l'État-DDTM... » hors sujet ;*

3/ *en ce qui concerne les aménagements réalisés de voiries, d'accès, de rond point, de canalisations, cela ne peut que contribuer à une meilleure gestion des flux sur cette zone déjà tendue.*

4/ *« d'autres alternatives existent » dans le respect du principe du développement durable, il est préférable d'occuper, de réhabiliter les friches ou locaux inoccupés plutôt que de développer des zones d'activités consommatrices d'espaces agricoles.*

*Avis favorable pour que la zone Uy passe en UYc.*

**N°29 – Monsieur LE GOFF Philippe - maire de Guingamp** Observations majeures sur certaines orientations du projet de PLU :

1/ rue de la Métairie Neuve : le déclassement de la zone UC en zone UYc correspond au déclassement d'une zone constructible déjà « construite », au profit d'une extension de zone commerciale. Le développement de ces offres commerciales se fait au détriment des commerces du centre-ville. Cela a généré un déséquilibre croissant entre une ville centre développant une vacance de commerces important et une zone commerciale de Saint Agathon captive qui aspire beaucoup de commerces du territoire.

2/ avenue du Goëlo : le déclassement du bâtiment ODISLOR UY en zone UYc. Cette nouvelle offre commerciale ne pourra que déséquilibrer l'offre commerciale entre les offres en centre urbain et la zone commerciale de Saint Loup disponible à Pabu. Les réseaux financés par Guingamp communauté ont été calibrés pour des missions à caractère industriel, changer de destination ici ne plaide pas pour une rationalisation des investissements réalisés.

3/ ouverture à l'urbanisation sur la zone de Kerhollo : sur le périmètre de Guingamp communauté se sont 10ha de terres agricoles qui ont été artificialisés pour un gain de population proche de zéro. En conséquence, le taux de logements vacants sur Guingamp communauté est des plus élevé pour la ville de Guingamp se sont 800 à 1 000 logements qui sont vacants. Prendre en compte la charte pour l'économie du foncier en Bretagne.

- Ce terrain a été classé en zone 1AU pour prendre en compte un permis d'aménager délivré. Les travaux de viabilisation sont en cours.

- Les orientations d'aménagement (p 12) précisent la desserte envisagée qui a fait l'objet d'une concertation avec l'agence technique départementale. La voie de Kerauter restera en l'état et permettra d'accéder au lotissement qui bénéficiera d'un autre accès créé sur la RD9.

**Avis du commissaire enquêteur :** 1/ zone 1AU4 – La Métairie Neuve – un permis d'aménager a été délivré ; cette zone de 0,8ha entre dans la programmation de constructions de logements du PLH . Avis favorable.

2/ même réponse que pour le n°28. Avis favorable

3/ le PLH est le document supra-communal de référence en ce qui concerne l'habitat, mais les communes gardent la maîtrise de l'attractivité pour faire venir la population.

**N°30 Eau et Rivières de Bretagne :** Suite à la lecture des documents du PLU de Saint

Agathon l'association apporte les remarques suivantes :

1/ Les zones humides ont bien été répertoriées suite à une démarche participative, leur valeur écologique bien prise en compte notamment dans la partie Nord-Est (vallée du Frou) au sein de la trame verte et bleue. Cependant certaines d'entre elles sont maintenues en zones urbaines à vocation d'activité. Il nous paraît essentiel de rappeler la doctrine concernant les zones humides qui est « éviter, réduire, compenser ». Le pétitionnaire semble ici, évacuer les deux premières solutions sous prétexte d'avoir des zones humides dégradées et déconnectées. Le règlement prend les zones humides en compte dans son article 6 point 8. Dans cet alinéa, il nous semble que la notion « *d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme* » serait à élargir ou à définir. En effet, nous nous inquiétons de voir le projet de liaison douce envisagée dans la vallée du Frout altérer ou détruire une partie des zones humides inventoriées.

2/ Du point de vue consommation de l'espace, les densités des zones à urbaniser nous semblent faibles. Un minimum de 12 logements à l'hectare doit être prévu pour les zones de la deuxième couronne.

3/ Gestion des eaux pluviales et ressource en eau : il nous paraît dommage que la commune de Saint Agathon n'ait pas profité de la révision de son PLU pour mettre en œuvre un zonage concernant les coefficients d'imperméabilisation des parcelles, et de l'inclure dans son règlement. Cela aurait permis une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle (encourager l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et donc limiter les rejets vers le réseau public et le dimensionnement des ouvrages de tamponnement). Une mesure d'autant plus justifiée que la commune se situe à proximité de la Ville de Guingamp, connaissant des épisodes d'inondation réguliers.

- Le règlement sera modifié pour faire référence au SDAGE.

- cf réponse à l'avis de la DDTM.

- Un schéma pluvial communautaire (SDAEP) est en cours. Il prévoit des coefficients d'imperméabilisation mais doit faire l'objet d'une évaluation environnementale puis d'une enquête publique qui pourraient conduire à une évolution de ces coefficients. Lorsque la procédure de SDAEP aura été menée à terme, le PLU fera l'objet d'une modification pour intégrer les dispositions du SDAEP.

**Avis du commissaire enquêteur :** *1/ les aménagements de liaisons douces dans la vallée du Frout devront se faire dans le respect du milieu naturel ; il existe des solutions pour*

<p><i>créer des cheminements tout en préservant les zones humides par des aménagements légers ;</i></p> <p><i>2/ selon les projets de lotissements et les lieux d'implantation la densité de logements pourra être variable avec un minimum de 9,5 logements à l'hectare, tout en sachant que la nouvelle loi ALUR préconise entre 15 et 20 logements à l'hectare ;</i></p> <p><i>3/ une étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales a été réalisée en décembre 2013 par le bureau d'étude B3E Bretagne mais pas soumise à enquête publique, car l'étude sur un schéma pluvial communautaire est en cours. Ce zonage approuvé devra être intégré dans les annexes sanitaires du Plan Local d'Urbanisme de la commune, suite à une modification et conformément à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.</i></p>	
<p><b>N°31 Madame LE GUEVELLOU Inglin</b> - « Je possède un terrain cadastré section AN n°8 « Pors Ar Bornic » d'une superficie de 2 794m<sup>2</sup> qui est classé en zone NAER, alors qu'il est très proche du bourg, de plus à proximité des maisons du village et qu'il était constructible en 1999. Dans cette période où on est en déficit de logements je désirerais que soit revu le classement de cette parcelle en terrain à bâtir. »</p>	<p>-La vocation de ces terrains est liée à la volonté de définir une bande tampon entre l'agglomération et la zone d'activités de Bellevue pour préserver la population des nuisances (pas de développement de l'habitat) tout en profitant de la proximité du centre-bourg pour y développer des équipements publics moins sensibles aux nuisances. Une voie nouvelle faisant l'objet d'un emplacement réservé permettra notamment de favoriser la mutualisation des équipements de la salle multifonctions et du cimetière (cf pièce n°3 Orientations d'aménagement p 18).</p>
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> effectivement cette zone était en Naer dans le POS, qui selon le règlement était dédiée « aux équipements, installations...liés au développement des services publics ». Il y a donc une continuité dans les aménagements présentés dans l'OAP. De plus, le développement du rail-route prévu dans la zone industrielle de Bellevue pourra générer des nuisances et la « zone tampon » prévue dans le PLU permettra de protéger la zone déjà urbanisée.</p> <p><i>Avis défavorable pour que cette zone soit à destination de l'habitat.</i></p>	
<p><b>N°32 Monsieur Thierry LE GUENIC</b> signale une erreur matérielle concernant la voie qui dessert Saint Agathon par le Nord, c'est à dire en venant du rond-point du Rest Meur à Pabu, cette voie est la départementale D 712.</p>	<p>- Cette erreur sera corrigée.</p>
<p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b> <i>dont acte</i></p>	

### **III- c- Rapport de synthèse**

A l'issue de l'enquête publique, le procès verbal de synthèse des observations du public inscrites sur le registre, a été remis le mercredi 28 septembre 2014 au Maire de Saint Agathon. Nous avons pu échanger sur les différentes demandes, remarques et observations apportées durant les 31 jours d'enquête publique. Le procès verbal de synthèse est joint au rapport.

### **III-d- Mémoire en réponse**

La semaine durant laquelle j'ai déposé le procès verbal correspondait à une période de vacances. Il semblait alors difficile au Maire, vu la période particulière, de pouvoir respecter les quinze jours indiqués dans l'article 6 de l'arrêté municipal pour établir le mémoire en réponse.

C'est la raison pour laquelle, Monsieur le Maire a souhaité reporter la remise du mémoire en réponse au mercredi 18 novembre 2014 et a accepté le report du rapport du commissaire enquêteur.

## **IV- Conclusions et Avis du commissaire enquêteur**

Le projet de révision générale du POS, valant PLU, de la commune de Saint Agathon était devenu incontournable au regard des objectifs fixés par les lois Grenelle I et II de l'Environnement.

Couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Guingamp, appartenant à Guingamp communauté (qui a voté de PLH) comprise dans le périmètre arrêté du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Argoat-Trégor-Goëlo, une mise en compatibilité avec ces documents supra-communaux était devenue indispensable.

Au travers de son PLU, la commune de Saint Agathon a souhaité redéfinir le projet global de développement et d'aménagement de son territoire en tenant compte du diagnostic réalisé lors de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, des prévisions économiques et démographiques qui se recoupent avec celles du SCOT et du PLH et qui précise les besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipement et de services.

### **IV-a Inconvénients du projet**

*En ce qui concerne les aménagements*

- Le projet de lotissement à Kerauter, à proximité de la RD9 (route départementale à grande circulation) Deux accès seront à prévoir, dont un sur la RD9, avec un tourne à gauche. Il y aura également des difficultés pour réaliser un cheminement piétonnier et piste cyclable pour rejoindre le centre bourg. Un cheminement étant prévu pour rejoindre la zone de Kerhollo,
- Il manque un schéma de voies piétonnes et cyclables sur l'ensemble de l'agglomération permettant de créer un réseau continu entre l'existant et les secteurs d'urbanisation future,
- Les circuits pédestres inscrits au PDIPR n'ont pas été réactualisés depuis 1993,



- Les pastillages en zone agricole devront être reconsidérés en fonction des nouveaux textes de la loi ALUR,
- Le zonage d'assainissement n'est pas à jour.

#### *En ce qui concerne l'environnement*

- Les zones Aa, zones agricoles inconstructibles au nombre de sept, représentant 12,15ha, elles sont considérées comme des réserves foncières, mais sont essentiellement situées dans l'enveloppe de l'agglomération (exceptée celle du Cozen au nord de la commune). L'activité agricole y semble compromise déjà à l'heure actuelle, au moins pour certaines d'entre elles. Il serait donc préférable de les classer en zone 2AU.
- Quant à la zone du Cozen (7ha), vu les zones humides répertoriées dont les mesures compensatoires qui devraient être prises sur le même bassin versant seraient très importantes, les haies et bocages, il serait préférable de la maintenir en zone agricole (Zone A)
- Le projet de la plate forme rail route sur la zone industrielle de Bellevue (qui est un bon projet pour diminuer le flux de camions sur les routes) va se développer en partie sur une zone humide fonctionnelle, cela devra faire l'objet d'un dossier d'incidence au titre de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement
- Le projet d'extension sur la zone de Kerhollo va également impacter une zone humide à proximité d'une zone naturelle. Ne peut on revoir ce projet d'extension à la baisse et ainsi proposer une mesure compensatoire pour d'autres zones humides détruites ?

### **IV-b Avantages du projet**

#### *En ce qui concerne l'aménagement du territoire*

- L'arrêt de l'étalement urbain, l'organisation de formes urbaines plus denses, plus proches des services est conforme à la loi SRU,
- L'identification des terrains familiaux (ATF) et la prise en compte des modes de vie des gens du voyage est positive.

#### *En ce qui concerne l'environnement*

- La mise en place de mesures pour protéger et valoriser la Trame Verte et Bleue (classement en zone N de la frange nord-est de la commune)
- L'identification de deux corridors écologiques
- L'identification d'un réservoir de biodiversité par le ruisseau du Traou
- Le repérage des zones humides, et pour certaines, mesures de protection
- Les 47ha de superficie qui retournent en terres agricoles
- La « zone tampon » prévue entre la zone urbanisée et la zone industrielle de Bellevue

#### *En ce qui concerne l'habitat*

- La commune prévoit, 162 logements d'ici 12 ans durée de vie du PLU, soit une population supplémentaire d'environ 350 habitants et des surfaces réservées pour l'habitat s'élevant à 12,4ha (au lieu de 25,09 dans le POS)
- Conformément au PLH, un pourcentage de 22 % de logements locatifs sociaux seront prévus pour les projets de plus de 8 logements locatifs sociaux en zones urbaines et à urbaniser.
- La réhabilitation du bâti existant permettra la réalisation de 20 nouveaux logements.

## **IV-c- Conclusions**

Par ordonnance du Tribunal Administratif de Rennes le 17 juin 2014, Martine VIARTt a été nommée commissaire enquêteur titulaire pour assurer l'enquête publique portant sur la révision générale du POS valant PLU de la commune de Saint Agathon :

### **VU :**

- l'arrêté municipal du 28 août 2014 prescrivant l'enquête publique
- le Code de l'Urbanisme modifié et les articles L.123-10 et R.123-9
- le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants et l'article R.123-8
- le décret n°2011-2018 du 29 septembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- l'arrêté du 24 avril 2012 mentionné à l'article R.123-11 du Code de l'Environnement
- les délibérations du conseil municipal des 10 décembre 2008 et 07 décembre 2011 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme
- le débat sur le PADD le 10 juillet 2013
- la délibération du conseil municipal du 19 février 2014, arrêtant le projet de révision du PLU
- les pièces du dossier du PLU arrêté soumis à l'enquête
- les avis des Personnes Publiques Associées
- l'arrêté préfectoral du 02/09/2013 portant décision après examen au cas par cas en application de l'article R.121-14 du code de l'Urbanisme
- l'avis de l'autorité administrative de l'état compétente en matière de l'environnement
- la décision E 14000136/35 du 17 juin 2014, de Madame la Présidente du tribunal Administratif de Rennes désignant :  
Martine Viart, en qualité de commissaire enquêteur titulaire,  
Jean Pierre Quinio, en qualité de commissaire enquêteur suppléant
- l'avis au public par voie de presse et l'accomplissement des formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sur la commune de Saint Agathon

### **Considérant :**

- \* Les analyses, observations, remarques formulées par le public, les Personnes Publiques Associées, les associations consultées dans le cadre de l'enquête publique et les réponses apportées par la commune,
- \* Le mémoire en réponse de la commune de Saint Agathon au procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur,

**Compte tenu que :**

- le dossier d'enquête contenait tous les documents nécessaires à la compréhension des orientations du projet de PLU,
- l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions,
- l'information de cette enquête publique a été faite correctement dans les lieux publics, par voies de presse, sur le site internet de la Ville de Saint Agathon,
- les orientations du PADD s'inscrivent dans les objectifs définis par la loi SRU,
- la prise en compte de la réduction de la consommation des terres agricoles a été respectée, tout en répondant aux besoins de logements prévus dans le PLH et au développement économique de la commune,
- la protection des espaces boisés, des bocages, des zones humides, des deux corridors écologiques a été inscrite dans le règlement,

**IV-d-AVIS**

**En conclusion du bilan** de l'ensemble des appréciations exposées ci-dessus :

J'émet un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de révision générale du Plan Local d'urbanisme de Saint Agathon :

**Assorti des recommandations suivantes :**

- que les zones Aa dans l'enveloppe de l'agglomération soient classées en 2AU
- que la zone du Cozen soit classée en A
- que la zone humide identifiée dans l'extension de la zone commerciale de Kerhollo soit préservée comme mesure compensatoire
- qu'un schéma des voies piétonnes et cyclables sur l'ensemble de l'agglomération soit réalisé rapidement

Fait à Plérin le 29 novembre 2014

Le commissaire enquêteur

Martine VIART