

**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**

-----  
**1ère partie**

**RAPPORT**

-----  
Commissaire enquêteur  
Martine VIART

# SOMMAIRE

## 1ère Partie

### Rapport d'enquête

I Généralités .....	p 3
I-1 Objet de l'enquête .....	p 3
I-2 Cadre juridique de l'enquête .....	p 4
I-3 Composition du dossier.....	p 4
I-4 Nature et caractéristique du projet.....	p 5
I-4-a Rapport de présentation .....	p 5
I-4-b Projet de développement durable – P.A.D.D .....	p18
I-4-c Présentation et justification du projet .....	p21
I-4-d Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).....	p31
I-4-e Autres zones concernées par le projet de PLU.....	p33

### II - Organisation et déroulement de l'enquête

II-1 Désignation du commissaire enquêteur .....	p37
II-2 Modalités d'organisation de l'enquêt ... ..	p37
II-3 Information du public et constat d'affichage .....	p37
II-4 Déroulement de l'enquête .....	p38
II-5 Bilan de la concertation .....	p38
II-6 Clôture de l'enquête .....	p39
II-7 Climat général de l'enquête .....	p40
II-8 Communication des observations au maître d'ouvrage .....	p40

### III – Analyse des observations

III-1 Observations formulées par les Personnes Publiques Associées .....	p40
III-2 Observations formulées par le public .....	p49

# 1ère partie

## Rapport d'enquête

### I – Généralités

La loi « Solidarité Renouvellement Urbain » dite loi SRU du 13 décembre 2000 a modifié les documents d'urbanisme et le cadre juridique des politiques d'aménagement du territoire. Le Plan d'Occupation des Sols devient par cette loi le Plan Local d'Urbanisme. En juillet 2003, la Loi « Urbanisme et Habitat » clarifie le contenu du PLU et précise la fonction du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) qui présente le projet communal pour les années à venir.

Sa mise en œuvre incite les élus à réfléchir à un développement urbain différent qui mette en cohérence les politiques d'urbanisme, de déplacements et d'habitat.

Les lois « Grenelle » 2009 et 2010 sont venues renforcer ces orientations avec des objectifs forts :

- 1/ réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers avec une volonté de densification des espaces déjà urbanisés ;
- 2/ assurer la mixité sociale déjà engagée avec la Loi S.R.U ;
- 3/ limiter les déplacements en véhicules afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- 4/ préconiser d'éventuelles règles de performances énergétiques et environnementales dans certains secteurs ;
- 6/ préserver les continuités écologiques, les trames vertes et bleues, les zones humides.

A présent, les surfaces classées constructibles au P.L.U ne doivent pas dépasser les besoins estimés, évalués et le développement urbain se recentrer sur les agglomérations.

### I-1 Objet de l'enquête

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.

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-2 Cadre juridique de l'enquête**

Le projet de plan local d'urbanisme est soumis, avant l'enquête publique, à différentes procédures dont les dispositions réglementaires suivantes :

- le Code de l'Urbanisme et notamment 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 notamment 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 fixant les caractéristiques et les dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du Code de l'Environnement ;
- les délibérations du conseil municipal des 10 décembre 2008 et 7 décembre 2011 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;
- le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable en date du 10 juillet 2013 ;
- la délibération du conseil municipal en date du 19 février 2014 arrêtant le projet de révision du PLU et tirant bilan de la concertation ;
- l'arrêté préfectoral du 02/09/2013 portant décision d'une évaluation environnementale, après examen au cas par cas, en application de l'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme ;
- la décision n°E14000136/35 du 17 juin 2014 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Rennes désignant Martine VIART en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Jean-Pierre QUINIO en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

## **I-3 Composition du dossier**

Le dossier d'enquête publique mis à la disposition de la population à partir du lundi 22 septembre 2014, se composait des pièces suivantes :

- 1/ Le rapport de présentation
- 2/ Le projet d'Aménagement et de Développement Durable
- 3/ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 4/ Le règlement
- 5/ Les documents graphiques (plan de zonage)
  - 5.1 Plan de zonage éch. 1/5000°
  - 5.2 Plan de zonage éch. 1/2500°
- 6/ La liste des emplacements réservés

7/ Les annexes littérales :

7.1 pièces administratives :

- \* délibération prescrivant la révision du PLU et fixant les modalités de concertation
- \* délibération concernant le débat sur le PADD
- \* délibération arrêtant le projet de PLU et faisant le bilan de la concertation

7.2 la liste des lotissements de moins de 10 ans

7.3 les règles définissant la desserte et la défense incendie extérieures pour les bâtiments d'habitation, artisanaux et industriels

7.4 le rapport des Servitudes d'Utilité Publique

7.5 l'étude de zonage d'assainissement et son rapport

7.6 l'étude de zonage d'assainissement - cartes

7.7 le rapport de l'inventaire des zones humides

7.8 l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres

7.9 l'arrêté préfectoral de l'autorité environnementale

8/ Les annexes graphiques :

8.1 Plan des Servitudes d'Utilité Publique éch. 1/5000°

8.2 Plan des réseaux d'eau potable et d'eaux usées éch. 1/5000°

9/ L'évaluation environnementale

Étaient jointes également les pièces suivantes :

- La note de présentation non technique
- Les avis des Personnes Publiques Associées formulés sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté.

## **I-4 Nature et caractéristique du projet**

### **I-4-a Rapport de présentation**

Le rapport de présentation est l'une des pièces constitutives du plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il a pour fonctions principales :

- d'élaborer le diagnostic du territoire de Saint Agathon, prévu au 1° alinéa de l'art. L 123.1 du Code de l'Urbanisme ;
- d'analyser l'état initial de l'environnement,
- d'expliquer les choix proposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- de justifier les délimitations des zones, des règles et des orientations d'aménagement ;
- d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement. (par arrêté préfectoral du 2/09/2013 il a été demandé de réaliser une évaluation environnementale) ;

#### **\* Rappel des raisons de la révision du POS valant PLU**

1/ mise en compatibilité avec un certain nombre de documents supra-communaux :

le SCOT du Pays de Guingamp approuvé en 2007,

le Programme Local de l'Habitat 2010-2015 arrêté par Guingamp communauté ,

le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (2009-2015) qui se décline localement par le SAGE. Le SAGE Argoat-Trégor-Goélo étant en cours d'élaboration ;

2/ identifier le foncier disponible pour répondre aux besoins d'une population croissante et diversifiée ;

3/ programmer les besoins en équipements et infrastructures nécessaires aux futurs habitants ;

4/ requalifier les espaces urbains majeurs comme les entrées de bourg, la place de l'ancienne mairie ;

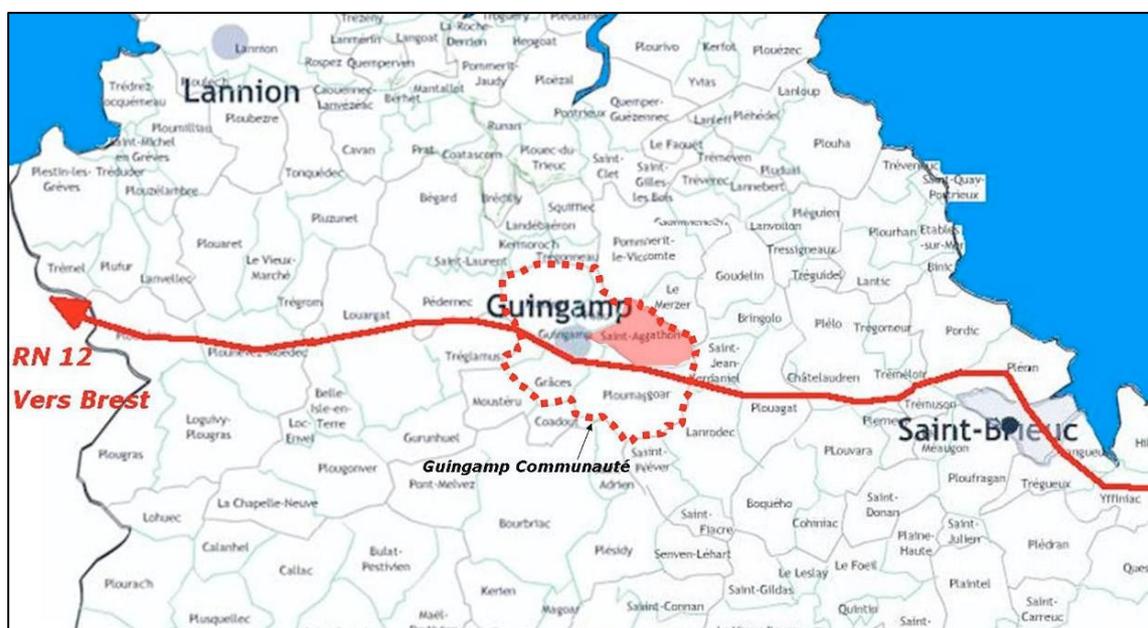
5/ intégrer dans le projet de PLU des éléments paysagers comme les bocages, les boisements, les talus, les zones agricoles, les zones humides, le réseau hydrographique, les sentiers pédestres et VTT.

### \* Présentation de la commune

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.

### \* Une situation géographique attractive :



Saint Agathon se situe à proximité immédiate de Guingamp et bénéficie de dessertes routières importantes supra-communales, comme la RN12 avec l'échangeur de Bellevue, la rocade est de Guingamp et la RD9 qui mène à Lanvollon.

La RN12, voie express à grande vitesse, engendrait en 2008 un trafic moyen journalier de 29 884 véhicules dont 11,6 % de poids lourds sur le tronçon traversant Saint Agathon.

La RD9 fait partie du réseau départemental prioritaire sur lequel on comptabilisait en 2005, 6 060 véhicules par jour, dont 10% de poids lourds (contre 3 855 véhicules/jour 10 ans plus tôt).

Deux autres routes départementales traversent également la commune :

- la RD172 qui constitue la rocade est de Guingamp, reliant Saint Agathon à Plouagat et qui assure la desserte de la zone industrielle de Bellevue,

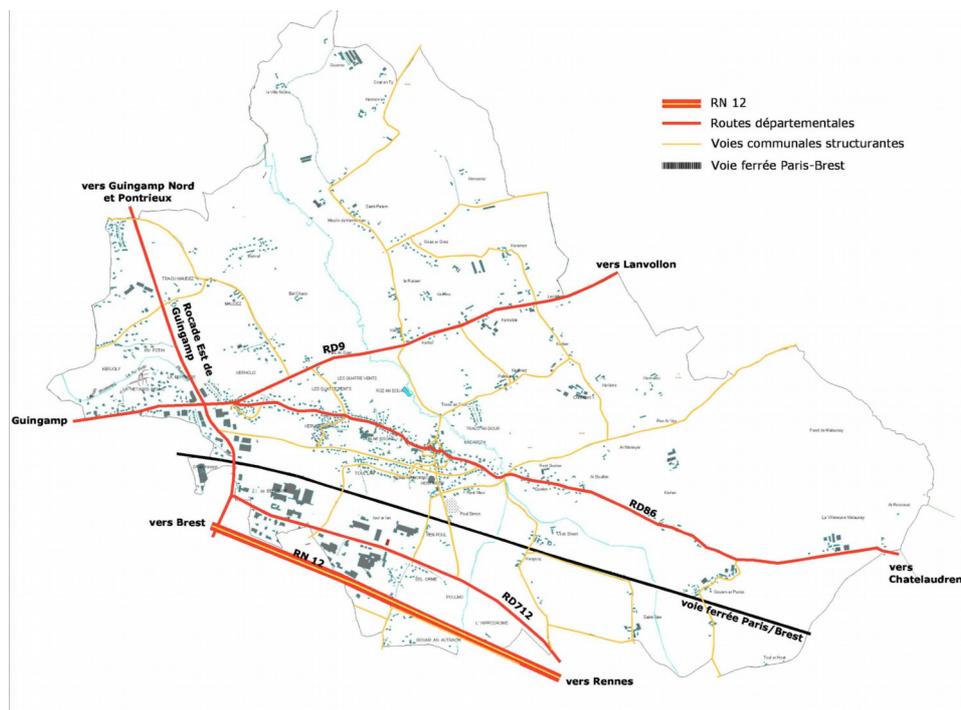
- la RD86 reliant Saint Agathon à Chatelaudren qui représente l'axe principal traversant la commune.

**A noter :**

Toutefois, cette situation géographique connaît des contraintes car la commune est cernée à la fois par la route départementale RD9, la vallée du Frou au nord et à l'est, la voie ferrée et la RN12 au Sud et Guingamp à l'ouest.

D'ailleurs, certaines de ces infrastructures imposent des marges de recul inconstructibles et des bandes contre les bruits.

L'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres de transport du 13 mars 2003 classe la RN12 en catégorie 2 et les rocade et RD9 en catégorie 3, projetant des bandes de bruit de respectivement 250m et 100m de part et d'autre du bord de l'infrastructure.



La commune semble divisée en deux parties par la vallée du Frou, Trame Verte et Bleu, qui crée le contraste entre ces deux territoires : au nord, des espaces agricoles importants, des espaces naturels bordés de forêts, deux corridors écologiques et au sud, le développement urbain autour du bourg, s'étalant vers Guingamp ainsi que des zones industrielles et commerciales.

Des espaces pour les terrains familiaux des gens du voyage ont été recensés dans la partie sud de la commune.

**\* Un secteur économique dynamique :**

Le bourg de Saint-Agathon a réussi à maintenir quelques commerces et des services : 1 épicerie-boulangerie-pâtisserie, 1 bar-pressé, 1 médecin et 2 infirmières et des services « à la personne » proposés par Guingamp communauté;

Mais l'attractivité de la zone commerciale de Kerhollo se fait sentir. En effet, les commerçants du centre sont attirés par une visibilité commerciale plus importante, couplée à la possibilité d'aménager des locaux de plus grande surface et accessible aux PMR. C'est ainsi que la pharmacie a récemment déménagé dans la galerie marchande d'Intermarché.

La zone d'activités de Kerhollo (19ha), accueille une trentaine d'entreprises, essentiellement commerciales. Située en limite des deux communes, Guingamp et Saint Agathon, un travail de requalification a été engagé par une recherche d'intégration paysagère des lieux ainsi que la création de voies douces, piétonnes et cyclistes.

Un projet d'extension de 5 ha a été viabilisé à l'Est de la zone commerciale de Kerhollo pour de l'artisanat, du tertiaire, déjà occupés par quatre entreprises.



**A noter :**

Une zone humide de 8 140m<sup>2</sup>, a été inventoriée postérieurement à l'obtention du permis d'aménager prévue pour cette extension, malgré le dossier « loi sur l'eau » ;

Saint-Agathon est par ailleurs dotée d'une vaste zone industrielle de plus de 70 ha, Bellevue, à la limite de la commune de Ploumagoar, caractérisée notamment par la présence de grandes entreprises agroalimentaires (Entremont, Alliance, Farmor, Daunat, Armor Délices, etc.). On y trouve également une pépinière d'entreprises, Guingamp Agropole.

1,9ha restent disponibles à la vente, mais la densité des entreprises étant faible, il s'avère que 5 à 7ha peuvent être mobilisés pour la réalisation d'une plateforme de ferroutage en bordure de la voie ferrée initiée par Guingamp Communauté.

**A noter :**

Deux zones humides ont été inventoriées sur le secteur, une de 6 060m<sup>2</sup> environ au sud de l'avenue de l'Hippodrome, au coeur de la zone industrielle, l'autre de 7 538m<sup>2</sup> dans l'emprise du projet de plateforme rail-route ;

Dans le cadre d'une opération Qualiparc, un cahier de recommandations architecturales et paysagères a été mis en place pour les différentes zones d'activités (Kerhollo, Bellevue, Kergré, Kerprat)

Enfin, un site potentiel pour l'artisanat est étudié en limite de Pabu, au nord de la commune.

Quelques entreprises isolées sont présentes en campagne : un pépiniériste-paysagiste à Traou Maudez en bordure de la rocade, une entreprise de toilette canin à Saint Patern, une entreprise de vérandas à Lan Merzer, un menuisier à Kerlan Bihan.

**\* Les risques potentiels :**

- La commune n'a pas été recensée au titre des zones inondables.
- Au vu des axes routiers structurants, le risque de transport de matières dangereuses sur la RN12 et sur l'axe ferroviaire a été soulevé.
- Dans la zone industrielle de Bellevue, deux établissements représentent un risque dû au stockage d'ammoniac, ils sont d'ailleurs suivis par la direction des services vétérinaires:

Farmor, régie par arrêté préfectoral du 6 mai 1997. Cet établissement spécialisé dans la fabrication de produits élaborés panés à base de volaille est soumis à autorisation sous la rubrique 2221 de la nomenclature des installations classées.

Entremont Alliance, régie par arrêté préfectoral du 3 juillet 2012, soumis à autorisation pour la rubrique 2230 des installations classées. Il dispose d'une installation de réfrigération à l'ammoniac qui fait l'objet « d'un porter à connaissance ». Des travaux nécessaires ont été réalisés pour que son périmètre de risque se cantonne à la propriété de l'établissement.

Daunat est également un établissement surveillé par la direction des services vétérinaires. Certaines nuisances olfactives présentent ponctuellement un impact significatif dans le paysage urbain.

#### **\* La population active sur la commune :**

En 2006, on comptabilisait 1 584 emplois, ce qui représentait un taux d'actifs supérieur à la moyenne départementale.

#### **A noter :**

Malgré cette offre d'emplois importante, on remarque que plus de 77 % des actifs travaillent en dehors de la commune.

#### **\* Une démographie positive :**

La commune de Saint Agathon connaît une croissance de la population régulière depuis 1968. Elle a été multipliée par 2,2 % en moins de 40 ans.

Depuis 1999, le taux de variation annuelle de la population s'élève à 1,5 %.

On observe un vieillissement de la population, la classe d'âge des moins de 45 ans a diminué depuis 1999 alors que celle des plus de 45ans a augmenté ;

#### **\* Les équipements :**

La plupart des équipements sont regroupés en centre bourg : mairie, salle des fêtes, salle de sports, groupe scolaire, bibliothèque municipale, 1 foyer logement, 1 cabinet médical et paramédical, la poste ;

21 associations créent une dynamique sur la commune.

#### **\* Les transports collectifs et les voies douces :**

Il existe des lignes de bus départementales qui donnent accès à la gare TGV de Guingamp et un service de transports collectifs à la demande, gérés par Guingamp Communauté.

Un schéma de référence des liaisons cyclistes a été validé par Guingamp Communauté qui se met en place progressivement par la commune.

Pour compléter les cheminements doux existants, la municipalité envisage de lancer un projet de liaisons douces entre le bourg et Kerhollo, ainsi que vers la zone de Bellevue.

Un projet d'aménagement est prévu entre l'église et le Frouit. Il s'agit d'un aménagement d'espaces verts, de zone de loisirs avec des cheminements piétons.

### \* Un cadre environnemental de qualité:

La commune est située sur deux sous bassins hydrographiques : le Trieux et le Leff. Son réseau hydrographique est marqué par plusieurs ruisseaux :

- le ruisseau du Frouit, dont les méandres traversent la commune sur environ 10km et rencontrent deux obstacles, le passage de la voie ferrée et la RD9. On y observe une végétation de landes basses et de prairies hygrophiles.
- le Traou, en limite est de la commune,
- le ru Potin, à l'ouest du territoire communal, provenant de Guingamp,
- le ruisseau de Locmaria au sud qui passe sous la RN12 et la voie ferrée.

#### **A noter :**

On considère localement le cours d'eau du Frouit comme un réservoir biologique compte-tenu de sa richesse piscicole, la pêche y étant interdite pour préserver les zones de frayères. De plus, ce cours d'eau et sa vallée sont affichés comme un des deux corridors écologiques.

- Aujourd'hui 270 ha de bois sont recensés sur la commune, dont 130ha sur la zone forestière de Malaunay en limite est de la commune, recensée à l'Inventaire des Milieux Naturels des Côtes d'Armor pour son intérêt faunistique.



- La faune locale est relativement bien préservée avec quelques grandes espèces telles que le sanglier et le chevreuil ;

- La présence en grand nombre d'éperviers a été observée dans les vallées ;



- L'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) a pu relever et identifier 10 espèces dont certaines figurent à l'annexe III de la convention relative à la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe et font l'objet d'arrêtés interministériels (sauf pour le chevreuil, dont la chasse est régulée) confirmant leur protection sur le territoire français.

- Dans la partie nord de la commune, le paysage agricole est prédominant avec la présence de bocages constitués en grande partie par des haies de saules denses. On y trouve également des talus bas, couverts d'arbustes et d'herbacés. On a pu recenser environ 118 km de haies bocagères.

- Deux corridors écologiques ont été identifiés sur la commune.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du pays de Guingamp a identifié un corridor écologique entre les bois de Pommerit-le-Vicomte et Malaunay, sur la partie nord de la commune. Ce corridor écologique permet de relier entre elles, deux grandes zones naturelles forestières englobant également le réservoir biologique du Traou (identifié par le SDAGE – disposition 9A). Ces deux massifs forestiers favorisent de nombreux déplacements de la faune locale.

Le ruisseau du Frouit et sa vallée sont également répertoriés comme corridor écologique.

- Qualité des cours d'eau :

La qualité des cours d'eau n'est pas satisfaisante sur le plan de la teneur en nitrates et en matières organiques qui restent élevées. Le canton de Guingamp est d'ailleurs classé en zone d'excédent structurel (ZES) et la commune de Saint Agathon en zone d'action complémentaire. (ZAC)

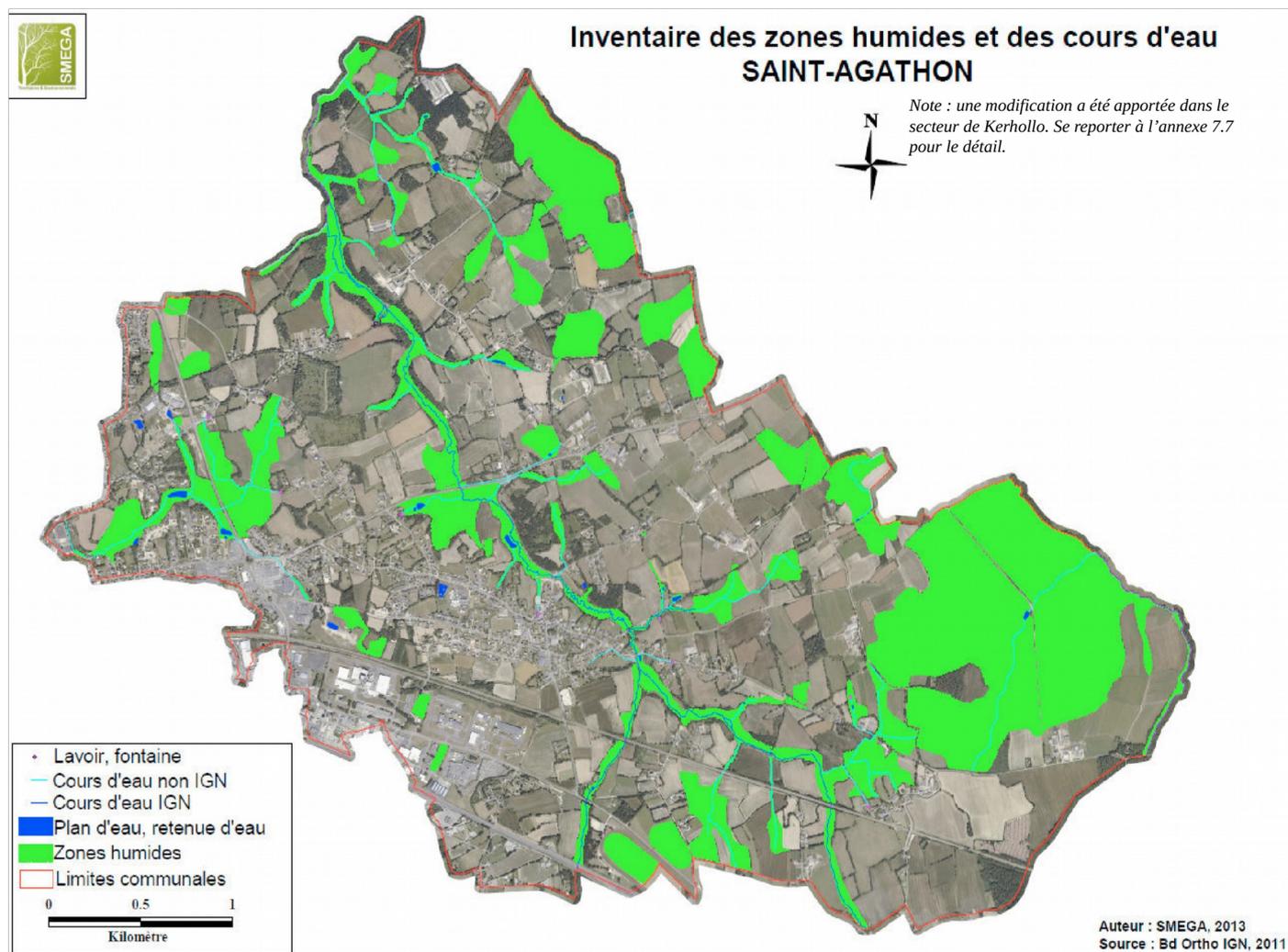
- Les zones humides :

L'inventaire exhaustif des zones humides et des cours d'eau a été réalisé sur l'ensemble du territoire, dans le respect des dispositions du SDAGE et plus particulièrement l'orientation n°8 « *préserver les zones humides et la biodiversité* » ;

Le SMEGA, Syndicat Mixte Environnemental du Goëlo et de l'Argoat, a mené cet inventaire des zones humides entre juin 2010 et juin 2013 (cf étude en annexe du dossier d'enquête publique).

Ce document a été validé par la Commission Locale de l'Eau du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo le 13 juin 2013 et les modifications demandées ont été faites.

A l'issue de cette étude, 336,6 ha de zones humides ont été recensés sur le territoire communal ainsi que 10,9km de cours d'eau IGN et 19,7km de cours d'eau hors IGN.



### **\* L'assainissement des eaux usées :**

La commune est reliée à deux stations de traitement des eaux usées, celle du Pont Ezer à Plouisy et celle de Grâces.

L'agglomération de Saint Agathon, la zone commerciale, la zone industrielle, les hameaux de Bel Orme, Traou an Dour et Rest Quelen sont raccordés à la station de Pont Ezer à Plouisy (22500 Equivalent Habitants) ainsi que la partie habitat, et d'autre part, la station de Grâces reçoit les effluents industriels de Bellevue (62500 Equivalents Habitants).

Un schéma directeur d'assainissement communautaire, a été finalisé en décembre 2009, dans lequel les besoins du territoire à un horizon de 5, 10 et 20 ans ont été évalués.

Il intègre:

- le remplissage à 100% des zones d'activités de Bellevue et de Kerhollo qui sont raccordées à la station de Grâces,
- le développement des communes de Guingamp Communauté, à raison de 750 équivalents habitants (EH) supplémentaires à l'horizon de 5 ans, 1500 EH supplémentaires en 2020, et 3000 EH supplémentaires en 2030, soit 750 EH supplémentaires tous les 5 ans (soit 113m<sup>3</sup>/j et 45 kg DBO<sub>5</sub>/j supplémentaires).

#### **A noter :**

Une enquête publique conjointe sera instruite prochainement, 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 aux adaptations de la station d'épuration de Pont Ezer à Plouisy.

Certains quartiers ne figurent pas au zonage mais sont cependant raccordés au réseau d'eaux usées (secteurs de Kerauter et de Hent Meur notamment). Cette carte du zonage d'assainissement sera mise à jour lors d'une prochaine révision.

Pour les zones non raccordées à l'assainissement collectif, le suivi est géré par Guingamp Communauté, dont il a la compétence SPANC .

#### **A noter :**

L'étude diagnostic menée en 2010 montre que 45% des 263 installations individuelles d'assainissement diagnostiquées (sur 305) peuvent engendrer des problèmes de pollution du milieu naturel, ce qui peut expliquer la mauvaise qualité des eaux dans certains ruisseaux, évoquée précédemment.

### **\* L'assainissement des eaux pluviales :**

Le schéma directeur des eaux pluviales est en cours de finalisation par Guingamp communauté et prévoit à Saint-Agathon, la réalisation de deux ouvrages de rétention des eaux pluviales :

- un ouvrage pour recevoir les eaux pluviales provenant de la rue du Stade et des zones d'urbanisation proches. La commune de Saint-Agathon a anticipé ce besoin en aménageant en 2011-2012 des noues sur un linéaire d'environ 200m le long de la rue du Stade ;

Dans le cadre de l'aménagement du lotissement communal de la Source, un bassin de rétention a été prévu afin de recevoir les eaux pluviales de ce nouveau quartier.

- un deuxième ouvrage est prévu pour recevoir les eaux pluviales du bourg et celle de la zone d'urbanisation adjacente dans le secteur de Traou an Dour.

### **\* L'alimentation en eau potable :**

Le service public d'alimentation en eau potable est assuré par Guingamp Communauté, à partir de deux prises d'eau : la prise d'eau de surface de Pont Caffin sur le Trieux (commune de Grâces) et la prise d'eau de surface du Ruisseau du Bois de la Roche (commune de Grâces). La station de traitement de l'eau est située sur la commune de Grâces à Keranno. Un château d'eau est implanté à Saint Agathon au lieu-dit Palinézou, d'une capacité de 150m<sup>3</sup>.

### **\* La gestion des déchets :**

Le SMITRED Ouest-Armor, gère le traitement des déchets ménagers sur plus de 100 communes regroupées. Les déchets sont traités par une unité centralisée d'incinération avec valorisation énergétique, un centre de tri et deux unités de compostage à Pluzunet.

Guingamp Communauté gère le tri sélectif, réalisé en porte à porte sur la commune de Saint Agathon.

### **A noter :**

Une déchetterie communautaire se trouvait à Pont Ezer à Plouisy et suite à des aménagements récents, elle va être transférée à Saint Agathon dans la zone artisanale de Kerhollo courant 2015.

Une ancienne décharge (propriété de Guingamp) se situe en limite nord de la commune et la demande est faite pour qu'elle soit réhabilitée.

### **\* Le patrimoine bâti :**

L'habitat dispersé caractéristique de la région se retrouve dans la commune, où l'on dénombre plus d'une quarantaine de hameaux isolés. Cet habitat isolé n'est pas seulement constitué par des corps de ferme anciens, mais aussi par de nombreux pavillons récents.

Le bâti ancien traditionnel est plus localisé sur le centre bourg.



D'autres éléments du patrimoine ancien se retrouvent en zone rurale : bâtiments religieux, moulins, manoirs, stèles gauloises.

L' église Notre-Dame (1854-1857) : église néogothique bâtie sur les ruines d'un ancien monastère. La Chapelle Notre-Dame de Malaunay (1702-1704) dédiée à Sainte Apolline, entourée de chênes centenaires. Un pardon y est célébré tous les ans. Les pèlerins se rendent à la fontaine et déposent une gerbe sur le monument commémorant la mort de salésiens de Coat-an-Doch fusillés par les Allemands le 7 août 1944.

Le manoir de Kerleino ou Kerlaino (1681), propriété au XVème siècle du comte de Kerleyno. Ces habitations étaient les maisons de campagne et de prestige des bourgeois.

Le manoir de Kérénez (XVIIIème siècle)

Le manoir de Kerlann (1661) construit en 1661 en lisière de la Forêt de Malaunay . Un mystère plane sur cette demeure car un passage souterrain la relierait au manoir de Kerleino.

### **\* Le patrimoine lié à l'eau :**

Le moulin de Kermorvan et biefs (XVIIIème siècle), dernier des moulins alimenté par le Frouit sur la commune, il précède un autre moulin dont on ne voit plus que quelques vestiges.

Les randonneurs qui se promènent au fond de la vallée, empruntent les nombreux biefs servant aujourd'hui de chemins creux.

Les fontaines

Il existe de nombreuses sources et fontaines sur la commune. Les principales sont actives toute l'année : les quatre vents, Poulmo, Goas ar Gres, Rest quélen, Feunteun Wenn, et Saint-Patern.

La fontaine près de la chapelle Notre-Dame de Malaunay (XVII-XVIIIème siècle). Autrefois, la fontaine en eau était un lieu de pèlerinage, les villageois lui attribuaient les vertus de guérir certains maux.

### **\* Le patrimoine archéologique :**

Plusieurs sites archéologiques, conservés en tout ou partie ont été recensés sur la commune.

La DRAC préconise différents niveau de protection de ces sites :

- *une protection forte* : secteur soumis à l'application de la loi relative à l'archéologie préventive et demande de classement en zone naturelle.

- *une protection moyenne* : secteur soumis à l'application de la loi relative à l'archéologie préventive.

- *une protection faible* : pour information.

Les stèles du Second Age du fer au Boulbin (classement Monument Historique). Depuis 1957, au lieu-dit Ar-Boulbin, les cinq stèles découvertes sont visibles, car auparavant enfouies dans les champs et talus voisins . Localisé en bordure de voie sur un espace vert, ce site est indiqué depuis le bourg dans les circuits de randonnée.

D'autres stèles du Second Age du fer à Maudez-Bihan, au Ru Potin sont également indiquées.

### **\* Le tourisme vert sur la commune :**

La commune dispose d'un sentier de randonnée pédestre inscrit au plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées du Conseil Général des Côtes d'Armor. (PDIPR)

Deux boucles sont balisées sur la commune, représentant environ 30km : le circuit de Kermorvan/Vallée du Frouit et celui d'Ar Boulbin/Malaunay.

Deux circuits de randonnée VTT, de 12 et 25km ont en outre été inaugurés en 2008, ainsi qu'un nouveau tronçon en 2013. Une association de VTT organise annuellement une randonnée « Frouit Nature » (262 VVTistes et 90 marcheurs en 2013)

## \* Le développement urbain :

Les deux cartes de la commune, l'une de 1824 et l'autre en 2010, montrent bien que la commune s'est développée de façon linéaire en prolongement du bourg vers Guingamp.



On observe peu d'urbanisation en profondeur par rapport aux voies : le linéaire urbanisé représente en effet plus de 2 km de part et d'autre de la RD86 tandis que dans un sens Nord/Sud, l'urbanisation ne dépasse pas 500m de linéaire.

Cette urbanisation linéaire a créé des fronts bâtis continus le long des voies, rendant difficile l'accès des terrains situés à l'arrière.

La RD86 et la rue du Stade constituent les axes principaux de l'agglomération, selon une orientation est/ouest. Le passage de l'une à l'autre ne se fait que par le quartier de Kervingleu ou le centre-bourg.

## \* Les entrées de bourg :

L'étirement du tissu urbain de Saint Agathon vers la ville de Guingamp ne matérialise plus une coupure d'urbanisation entre les deux communes. En effet, on ne distingue plus l'entrée de l'agglomération de Guingamp de celle de Saint-Agathon.

Les entrées de bourg de Saint-Agathon côté Ouest, depuis les rues de la Liberté et François le Guyader, restent identifiables grâce au bâti ancien le long de la voie, donnant un effet de portes.

Les principales entrées d'agglomération de Saint Agathon se font par la rue de Kervingleu (depuis la RD9 lorsque l'on vient de Guingamp ou de la RN12) et par le quartier des 4 vents (depuis la RD9 en venant de Lanvollon).

### A noter :

Il est prévu de décaler le panneau d'entrée d'agglomération sur la RD9 au niveau du carrefour RD9 / VC5 afin de pouvoir modifier la marge de recul obligatoire de 75m à 35m pour le projet de lotissement, Kerauter.

Il est également possible d'accéder à l'agglomération de Saint Agathon depuis la zone commerciale de Kerhollo.

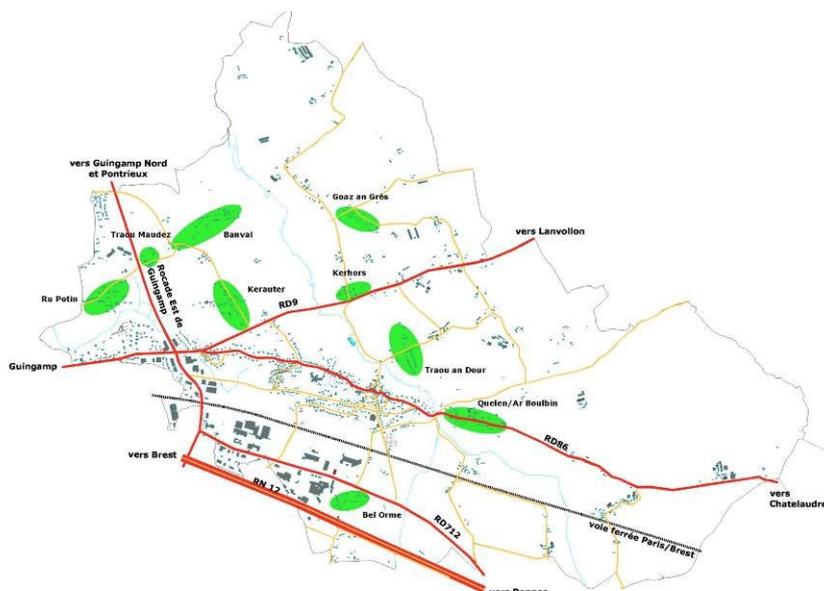
La voie SNCF et la RN 12 ont créé une coupure entre la partie nord et la partie sud de la commune ce qui induit le déclassement des voies d'accès au bourg. Ainsi, la seule entrée de bourg depuis le Sud, rue de Bel Orme, accueille un trafic limité.

Les entrées d'agglomération côté Est, à l'intersection des rues de Traou an Dour et de la VC 3 d'une part, et à l'intersection des routes de Coat Briant et du Merzer d'autre part, sont bien identifiables du point de vue topographique puisqu'elles se situent dans la vallée du Frouit et correspondent nettement au passage d'un environnement naturel et rural à un environnement urbanisé.

### \* Les secteurs d'habitat en campagne :

La campagne autour du bourg de Saint Agathon accueille, comme nous l'avons évoqué précédemment, une part importante de la population (37% environ en 2009), avec un habitat dispersé que l'on retrouve sous forme de hameaux (environ une quarantaine)

Le Plan d'Occupation des Sols de 2001 proposait 9 secteurs constructibles en campagne qui présentaient une consommation importante de terres agricoles.



### A noter :

Les surfaces des zones à urbaniser ont été revues à la baisse dans le projet de PLU afin de recentrer l'urbanisation à proximité de l'agglomération et de reclasser en zones agricoles non constructibles certaines zones UC antérieures.

On constate que, depuis 2000 la surface agricole utile des exploitations s'est maintenue (672 ha en 2009 contre 681ha en 2000) mais la SAU localisée sur la commune de Saint Agathon a perdu 68ha entre 2000 et 2007 (-10%)

Les surfaces céréalières sont préservées mais l'exploitation des surfaces fourragères (700 ha en 1970 contre 416 ha en 2000) est en baisse.

### \* La situation du logement sur la commune :

La progression des constructions de logements est de 11 % entre 1999 et 2006 (842 logements en 2006)

Sur les dix dernières années, la moyenne annuelle des constructions a été de 16,2 habitations. (162 nouveaux logements en 10 ans)

90 % des logements sont individuels, avec seulement 24 % des résidences principales pour le parc locatif (contre 28 % en Côtes d'Armor) et 5 % pour les logements sociaux. Actuellement, il existe 17 logements sociaux à Saint Agathon. D'autres logements sociaux sont en cours de construction. La proportion de logements sociaux représente ainsi une très faible part, de 2,2%, des résidences principales.

Le taux de vacance, en hausse, représente 6 % des logements en 2006

**A noter :**

Le développement du bourg est presque exclusivement linéaire, avec très peu d'urbanisation en profondeur par rapport aux voies .

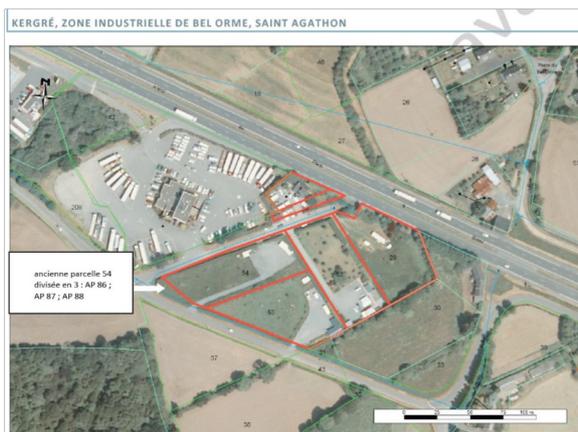
Le bourg semble tiraillé entre son extrémité est (le bourg ancien, les écoles et autres équipements) et son extrémité ouest où l'on trouve une vaste zone commerciale qui vient se confondre avec l'entrée de la commune de Guingamp. (zone de Kerhollo)

**\* Présence des gens du voyage souhaitant se sédentariser :**

Des ménages de la communauté des gens du voyage sont implantés sur le territoire communal, principalement au Sud de la RN 12 à l'Est de la zone industrielle de Bellevue :

- Dans le secteur de Douar an Outrach : 5 terrains sont occupés depuis plus de 5 ans par leurs propriétaires de manière permanente (sauf pour 1 des terrains, occupé temporairement).  
38 personnes (adultes et enfants) y vivent.

- Dans le secteur de Bel Orme, 7 terrains sont occupés depuis plus de 5 ans par leurs propriétaires (sauf pour 1 des terrains, occupé par des locataires ou à titre gratuit), de manière permanente.  
18 personnes (adultes et enfants) y vivent.



Enfin, dans le secteur de Kernoble, plus au Nord de la commune, 2 terrains sont détenus par des voyageurs. L'un comprend un hangar préexistant servant au stockage de matériel et l'autre accueille 4 ménages (13 personnes) de manière permanente. Les occupants sont propriétaires de leur terrain et se sont implantés récemment.

**A noter :**

Au Plan d'Occupation des Sols de 2001, tous ces terrains familiaux se situent en zone agricole ou industrielle (pour certains terrains de Bel Orme).

L'habitat des voyageurs correspond le plus souvent à des caravanes mais des chalets, mobil-home et autre type de bâti sont également recensés. Les terrains occupés depuis moins de 10 ans ont souvent été achetés en lien avec des membres des familles déjà présentes sur Guingamp Communauté.

En décembre 2003, la circulaire UHC/IUH1/26 no 2003c76 relative aux terrains familiaux, permet l'installation des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et apporte diverses précisions comme la nécessité de disposer au minimum d'un espace de 75 m<sup>2</sup> par caravane principale.

#### **I-4-b Le projet d'Aménagement et de Développement Durable**

C'est dans le respect du triptyque fondamental du Développement Durable, que le Plan d'Aménagement et du Développement Durable peut assurer une articulation équilibrée entre l'environnement, le social et l'économie.

En complémentarité de ces orientations sont prises en compte la loi Solidarité et Renouveau Urbain, ainsi que la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Agathon a donc été réfléchi au travers de ce cadre réglementaire, en ajustant les politiques en matière d'économie, d'habitat, de déplacement, de préservation de l'environnement et du climat.

#### **- Prise en compte de l'environnement :**

**\* Une volonté de protéger la trame verte et bleue :** les diagnostics réalisés durant l'élaboration du projet de PLU, la prise en compte des connaissances du Schéma Régional de Cohérence Écologique, du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Argoat-Tregor-Goëlo (SAGE) ont mis en avant la nécessité de préserver mais aussi de remettre en état certains sites de la « trame verte et bleue » en se fixant les objectifs suivants :

- maintenir ou recréer un paysage composé de bocages, de boisements, de zones humides, nécessaires au maintien de la biodiversité ; renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques par la recréation de bocages et la restauration des cours d'eau ;
- bien identifier les zonages naturels ou agricoles afin de les préserver et les inscrire dans le règlement graphique ;
- protéger des éléments paysagers de qualité tels que les surfaces boisées, les haies ou les talus situés dans la trame verte et bleue, soit par classement au titre de l'article L-130.1 du Code de l'Urbanisme, soit par repérage au titre de l'article L-123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de destruction sera alors soumis à autorisation préalable délivrée par la mairie et des mesures de replantations compensatoires préconisées ;
- protéger les zones humides identifiées dans le règlement graphique assorties de dispositions réglementaires garantissant leur préservation ;
- remettre en bon état la perméabilité dans certaines zones bâties dans la trame verte et bleue .

#### **A noter :**

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique a franchi une nouvelle étape le lundi 8 septembre 2014 car le comité régional « trame verte et bleue », réuni par l'État et le Conseil régional, a validé le projet préparé depuis 3 ans en concertation avec l'ensemble des acteurs bretons concernés. Le document va désormais pouvoir être transmis, pour avis, aux collectivités territoriales, puis fera l'objet d'une enquête publique au printemps 2015.

**\* En dehors de la trame verte et bleue des éléments d'intérêt écologique et paysager seront également protégés :**

- deux corridors écologiques ont été identifiés sur la commune de Saint Agathon et seront inscrits au règlement graphique ;

- les vallées seront recensées comme « zones naturelles » dans lesquelles les boisements et bocages intéressants seront protégés au titre de la loi paysage ;

- les cours d'eau et les zones humides identifiées au règlement graphique bénéficieront de protections spécifiques ; des actions de terrains seront engagées en partenariat avec le SMEGA afin de maintenir ou restaurer les conditions favorables à leur préservation.

**A noter :**

Sur les parcelles agricoles, en dehors de la trame verte et bleue, la protection des bois ou des bocages ne sera pas renforcée par rapport au précédent document d'urbanisme.

**\* Protéger certains secteurs urbanisés par la création d'espaces tampons :**

- la partie sud de la commune connaît un développement industriel et commercial important avec une proximité de grands axes routiers et ferroviaires qui peuvent générer des nuisances olfactives, visuelles ou auditives.

**A noter :**

Une zone tampon d'espace naturel sera maintenue afin de protéger l'habitat existant.

**- Prise en compte du développement urbain :**

La commune de Saint Agathon voit sa population en constante augmentation depuis quatre décennies. Cette augmentation implique des besoins en logements. Sur les dix dernières années, ce développement urbain a été relativement consommateur d'espaces agricoles avec un étalement urbain important.

**A noter :**

On a pu constater que pour 16,2 habitations neuves construites par an, près de 30ha ont été consommés avec en plus 46ha artificialisés pour les infrastructures ou activités liées aux constructions.

*De nouvelles orientations sont donc prévues dans le PADD :*

**\* Maîtriser la croissance de la population en tenant compte :**

du Programme Local de l'Habitat de Guingamp communauté qui a fixé les orientations de développement des zones d'habitat pour la période 2010-2015. (6ans)

Sur la durée présumée du PLU, qui est de 12ans, il est envisagé la réalisation d'environ 162 logements, ce qui représente une population supplémentaire d'environ 350 habitants.

Afin de respecter la loi SRU et de renforcer la mixité sociale, le PLH prévoit également la réalisation de 44 logements sociaux pour répondre aux besoins des ménages jeunes ou modestes.

### **A noter :**

Les projets des zones à urbaniser pour de l'habitat seront regroupés dans et en limite de l'agglomération afin de pouvoir bénéficier des équipements, des commerces, des services actuels et futurs.

### **\* Lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces :**

Le projet d'aménagement urbain prévoit de diminuer de moitié l'artificialisation des sols par rapport à ce qui s'est consommé depuis 2001.

Cet objectif pourra être atteint par les mesures suivantes :

- l'instauration d'une densité minimale de logements à l'hectare dans les zones constructibles en fonction de leur localisation (1ère ou 2ème couronne);
- favoriser la réhabilitation du bâti existant et le comblement des dents creuses dans le bourg. Un diagnostic a d'ailleurs été réalisé sur l'ensemble de la commune pour évaluer les capacités des surfaces potentiellement constructibles. (3,7ha)
- les projets d'urbanisation devront être présentés dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation afin d'assurer leur intégration dans leur environnement.
- des liaisons douces inter-quartiers devront se développer.

Des terrains familiaux appartenant à la communauté des gens du voyage, ont été recensés sur la commune. Saint Agathon adhère à la charte intercommunale qui vise à permettre la prise en compte du mode d'habiter des gens du voyage.

### **A noter :**

Les « terrains familiaux » sont à différencier des « aires d'accueil » des gens du voyage. Les terrains familiaux peuvent poser des problèmes dans le cadre du respect des règles d'urbanisme.

Saint Agathon applique les principes de la charte intercommunale qui prend en compte les résultats de l'étude menée par Guingamp communauté.

### **\* Réaliser des équipements et des aménagements adaptés aux besoins de la population :**

Une liste des projets a été dressée :

- réalisation d'une salle festive et culturelle pouvant accueillir des cérémonies civiles ; (déjà réalisée)
- l'extension du cimetière avec une offre de stationnements ;
- le développement du pôle scolaire ;
- l'accueil de professionnels de santé ;
- l'aménagement de l'ancien îlot de l'école des garçons (en cours)
- l'aménagement et le développement des installations sportives ;
- l'aménagement de la vallée du Frouit comme lieu de promenades ;
- la création de jardins partagés à disposition de la population ;
- la construction d'équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'hippodrome situé au sud de la commune ;

### **\* Améliorer les entrées de Saint Agathon :**

- l'axe Lanvollon/Saint Agathon par le RD9 est assez dangereux à l'approche de Saint Agathon. En effet, la circulation y est très importante à certaines heures de pointe, la route est droite avec un dénivelé important ;

- en provenance de Guingamp par la zone de Kerhollo. Guingamp et Saint Agathon se trouvent dans une continuité de bâtis qui ne permet pas d'identifier l'entrée de ville;

- la sécurité des voies d'accès : des aménagements de sécurité seront à prévoir à l'intersection des routes départementales RD9 et 86.

Dans le nord, le carrefour du Cozen est accidentogène et la RD172 difficile à traverser.

**A noter :**

Les projets économiques prévus dans le secteur de Cozen par Guingamp communauté viendront accentuer la dangerosité des différents accès sur la RD172.

**\* Prévoir la gestion du patrimoine bâti par les dispositions suivantes dans le PADD :**

- autoriser la rénovation du patrimoine bâti selon certaines dispositions réglementaires ;
- octroyer un permis de démolir sur certains secteurs de la commune ;
- autoriser le changement de destination de certains bâtiments intéressants sur le plan patrimonial en zone agricole sous réserve que cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole ;

**A noter :**

Le règlement du PLU devra tenir compte des textes de la loi ALUR.

**\* Développer les modes de déplacements doux et collectifs :**

La configuration de l'étalement urbain de Saint Agathon, oblige les élus à avoir une réflexion d'ensemble sur tous les différents modes de déplacements répondant aux besoins de la population.

**- Prise en compte des besoins en matières économiques :**

L'agriculture, les activités industrielles, commerciales et artisanales constituent des activités importantes à Saint-Agathon à la fois en termes d'emplois mais aussi en termes de rayonnement à l'échelle de Guingamp Communauté.

La volonté de préserver des espaces agricoles d'une part, tout en intégrant une stratégie de développement économique communautaire d'autre part, constituent un des maillons important du projet de PADD Saint Agathon.

Le développement des communications numériques est également pris en compte en permettant à tous, particuliers et entreprises, de bénéficier d'une grande qualité de services en termes de communications numériques par la couverture réseau, les services en ligne et la fibre optique.

### **I-4-c Présentation et justification du projet**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme mis à l'enquête publique propose les orientations d'aménagement du territoire suivantes selon différentes problématiques :

**L'environnement :**

- La trame verte et bleue est à préserver et à valoriser : elle contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. C'est un réservoir de biodiversité constitué par le cours d'eau du Traou. Pour éviter sa destruction par l'urbanisation un zonage naturel ou agricole sera inscrit au règlement graphique. (N et A)

**A noter :**

Des secteurs auparavant constructibles dans le POS, situés en appui de la trame verte et bleue (Traou an Dour, Rest Quelen, Kerhors) ont été reclassés en zones agricoles d'habitat diffus.

- L'ensemble des éléments paysagers de qualité (surfaces boisées, haies ou talus bocagers) situés dans la trame verte et bleue seront répertoriés, 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.

- Un inventaire des zones humides et des cours d'eau a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal, par le Syndicat mixte environnemental du Goëlo et de l'Argoat (SMEGA). Cet inventaire a été validé par la Commission Locale de l'Eau du SAGE ATG le 13 juin 2013. Les zones humides ont donc été inscrites au règlement graphique et assorties de dispositions réglementaires garantissant leur préservation. Classées majoritairement en N ou en A en fonction de leurs caractéristiques.

**A noter :**

Trois zones humides inventoriées sont cependant maintenues en zones urbaines à vocation d'activités (parc d'activités communautaires de Bellevue et Kerhollo Est), tout en restant identifiées dans le plan de zonage comme faisant partie de la « trame zones humides » .

**- Deux corridors écologiques à valoriser :**

\* un corridor écologique reliant le bois de Pommerit-le-Vicomte et la forêt de Malaunay, constitué d'une mosaïque de bois et parcelles agricoles, à dominante humides. La protection de ce corridor est inscrite au Schéma de Cohérence Territoriale du pays de Guingamp. On constate de nombreux déplacements de la faune locale entre ces deux bois qui traduisent le bon état des continuités écologiques à une échelle plus large que la commune et qui seront à protéger.

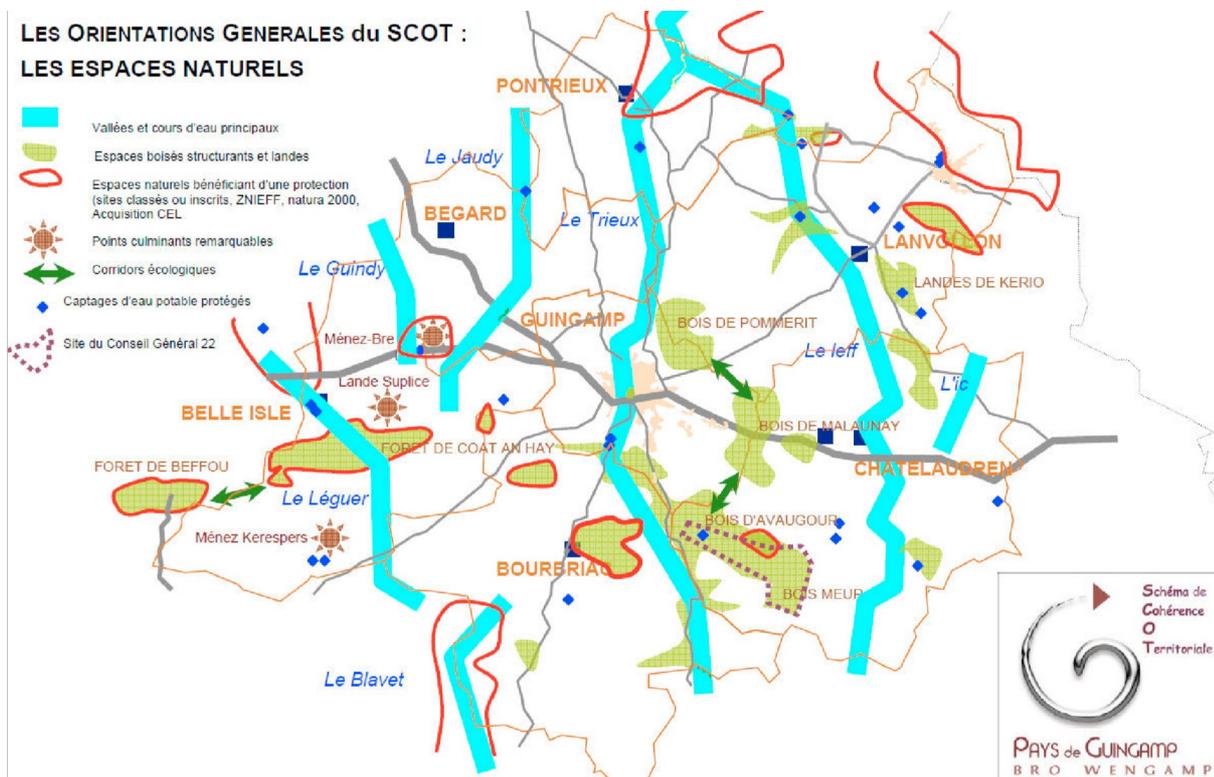
\* un corridor écologique au niveau de la vallée du Frouit, site naturel majeur de Saint Agathon. Cette vallée constitue également une liaison entre les bois de Pommerit et Malaunay, elle comprend des cours d'eau, des zones humides et des coteaux boisés.

**A noter :**

Au sein des corridors écologiques, des dispositions réglementaires seront prises afin de conserver ou remettre en bon état la perméabilité de la trame verte et bleue, en particulier liées au bâti déjà existant.

Des mesures réglementaires concernant les projets d'extension sont proposées pour ne pas dégrader la situation et améliorer la perméabilité des corridors au niveau de ces secteurs bâtis.

On recherchera également à limiter les éclairages nocturnes, éviter tout traitement chimique non sélectif et à conserver des espaces « sauvages » dans les jardins.



**A noter :**

Le P.L.U. de Saint Agathon a bien intégré la problématique de la trame verte et bleue ainsi que le rôle des corridors écologiques comme le préconisent les lois Grenelle I et II.

Les zones naturelles (secteur de l'hippodrome Nc exclu) représentent désormais près de 402 ha, soit une augmentation de près de 21 ha par rapport au P.O.S. de 2001.

Dans ces espaces, les nouvelles constructions sont interdites, mesures renforcées par la loi ALUR.

**- Préserver les boisements et le bocage :**

La surface d'espaces boisés classés est maintenue à 122,5 ha, ce qui correspond à 8,4% du territoire communal.

En complément des espaces boisés classés, la collectivité a décidé de mettre en place un repérage au titre de l'article L123.1.5.7° des haies bocagères et bois présentant un intérêt significatif sur les plans écologiques et paysagers.

- 73 km de haies bocagères ont ainsi été repérés sur le territoire communal au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments peuvent être modifiés sous certaines conditions précisées à l'article 13 du règlement du P.L.U.

**- Préserver les chemins :**

Des boucles de randonnée figurent au plan de zonage afin d'afficher la volonté communale de les pérenniser. Il faudra les inscrire au PDIPR pour assurer leur protection.

**- Prendre en compte la gestion des risques et des nuisances :**

\* La commune de Saint Agathon est classée en zone à sismicité 2 (risque sismique faible). Les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant des bâtiments de catégorie III et IV.

\* La commune n'a pas été recensée au titre des zones inondables. Ceci n'exclut pas qu'il puisse y avoir des phénomènes ponctuels limités d'inondation par débordement de cours d'eau, en particulier le long du Froust.

\* La commune est par ailleurs concernée par le risque de transport de matières dangereuses lié au transport par voie routière (RN12) et ferroviaire (voie Paris-Brest) et des risques industriels liés à certaines entreprises implantées à Bellevue.

\* La zone industrielle de Bellevue génère des nuisances (sonores, olfactives et visuelles) amenées à s'accroître avec le développement du projet de plate forme rail-route.

### **A noter :**

C'est pourquoi aucun secteur de développement à vocation d'habitat n'est prévu entre la voie ferrée au Nord de la zone industrielle de Bellevue et la limite Sud de l'agglomération actuelle. Il est prévu une bande tampon dans cet espace, zone naturelle, agricole ou à vocation d'équipements publics ceux-ci étant moins sensibles que l'habitat aux nuisances générées par la zone industrielle.

- Tous les secteurs de développement pour l'habitat (zones AU) sont entourés de haies bocagères existantes que les orientations d'aménagement et de programmation demandent à préserver.

- Plusieurs zones de vulnérabilité ont été repérées dans les continuités écologiques :

\* les RD9 et 86 qui coupent la vallée du Froust et exposent la faune qui traverse à des risques mortels,

\* la voie ferrée qui passe au-dessus de la vallée du Froust,

\* une ancienne décharge, dans le massif boisé situé en limite Nord du territoire communal, a été totalement classée en zone naturelle au P.L.U. afin de marquer la volonté de la commune de la réhabiliter. (propriété de la Ville de Guingamp).

### **Les objectifs de développement**

En cohérence avec les dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Guingamp Communauté et du SCOT du pays de Guingamp, le P.L.U. de Saint-Agathon poursuit les objectifs de développement urbain suivants :

- les besoins en logements sont estimés à environ 162 logements d'ici 12 ans, soit une population supplémentaire d'environ 350 habitants ; les surfaces à réserver pour l'habitat s'élèvent à 12,4 ha ;

- 44 logements sociaux supplémentaires seront prévus dans les 12 années à venir ;

- il a été mis un frein au mitage des espaces naturels et agricoles en concentrant les commerces et les services dans les secteurs de développement urbain en limite de l'agglomération ;

- le mode d'habiter des gens du voyage a été identifié et intégré dans le projet de zonage : zones ATF ;

- il est prévu de maintenir des équipements de qualité, d'améliorer et de sécuriser les réseaux de déplacements.

## Comparaison du zonage graphique entre le POS de 2001 et le PLU proposé :

Nom de zone	Description	POS 2001		PLU 2014	
		ha	%	ha	%
<b>ZONES URBAINES</b>		210,83	14,5	201,9	13,9
UA	Zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération	6	0,4	4,2	0,3
UC	Zone urbaine correspondant aux quartiers périphériques	74,69	5,1	87	6
UD	Zone urbaine résidentielle correspondant à des extensions pavillonnaires récentes linéaires, principalement en campagne	40,58	2,8	-	-
UF	Zone réservée aux infrastructures SNCF	14	1	-	-
UY	Zone d'activités à vocation artisanale, industrielle et tertiaire	75,56	5,2	64	4,4
UYc	Zone d'activités à vocation commerciale, artisanale et tertiaire	-	-	24,1	1,7
UE	Zone urbaine d'équipements publics ou collectifs	-	-	22,6	1,6
<b>ZONES A URBANISER</b>		81,02	5,6	13	0,9
NAs (POS) 2AU (PLU)	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat et de services urbanisable après une procédure de modification du PLU pour ouverture à l'urbanisation.	10,7	0,7	-	-
NAsm	Protection stricte de l'urbanisation ultérieure mixte (habitat + activités commerciales)	22,6	1,6	-	-
NAr (POS) 1AU (PLU)	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat et de services urbanisable immédiatement dans le respect du règlement et de l'esprit des orientations d'aménagement et de programmation.	25,09	1,7	11,4	0,8
NAer (POS) 1AUe (PLU)	Zone à urbaniser destinée à l'accueil des équipements publics et collectifs urbanisable immédiatement dans le respect du règlement et de l'esprit des orientations d'aménagement et de programmation.	5,6	0,4	1,6	0,1
NAys	Protection stricte de l'urbanisation ultérieure à dominante industrielle	4,8	0,3	-	-
NAYr	Urbanisation future - du type zone UY	12,23	0,8	-	-
<b>ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>		1193,86	82	1241,2	85
NC (POS) A (PLU)	Zone agricole	777,73	53,4	730,7	50,2
NCa (POS) Aa (PLU)	Zone agricole inconstructible	27,3	1,9	20,5	1,4
Ah	Zone agricole d'habitat diffus	-	-	73,7	5,1
Atf	Terrains familiaux des gens du voyage situés en zone agricole	-	-	4,4	0,3
Ay	Activités artisanales isolées en zone agricole	-	-	0,9	0,1
ND (POS) N (PLU)	Zone naturelle ou forestière protégée	381,15	26,2	401,9	27,6
NDc (POS) Nc (PLU)	Zone naturelle réservée aux constructions et installations liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs de plein air, hippodrome	7,3	0,5	8,8	-
NDh	Zone naturelle réservée à la réalisation d'un bassin de rétention	0,38	0,03	-	-
Nh	Zone naturelle d'habitat diffus	-	-	0,3	0,02
<b>Superficie communale</b>		1456	100	1456	100
Espaces Boisés Classés (EBC)		3,6 km 122,5 ha	8,4%	3,6 km 122,5 ha	8,4%
Eléments boisés ou bocagers repérés au titre de l'article L123.1.5.7° du code de l'urbanisme.		-	-	73 km 122,5 ha	8,4%

### ***Identification des zonages***

- Les zones urbaines dites U sont des secteurs directement constructibles. Les parcelles sont viabilisées et destinées principalement à la construction de logements d'habitations. On peut y installer des activités, équipements et services nécessaires à la vie sociale et complémentaires à la fonction d'habitat.

Un diagnostic des disponibilités foncières au sein des zones déjà urbanisées a été réalisé à partir de photographies aériennes et d'autorisations d'urbanisme en cours. On y trouve ce que l'on appelle « *les dents creuses* » au sein des zones U (UA, UC, UY et UYc, UE) qui présentent un réel potentiel mobilisable de terrains (parcelles entières ou parties de parcelles bâties) Ces dents creuses représentent de 3,7 ha.

- D'autres « dents creuses » correspondant à des jardins d'agrément ou de petites tailles ou d'accès difficile représentent 6,3 ha, dont 4,8 ha sont difficilement exploitables.

### **A noter :**

Compte-tenu des caractéristiques détaillées ci-dessus, seule la première catégorie de « dents creuses » est retenue dans les potentialités de développement pour l'habitat durant la durée de vie du P.L.U., soit 3,7 ha.

- La surface des zones UA diminue dans le PLU : les zones UA se situent au centre de l'agglomération, où les bâtiments sont le plus souvent construits le long des voies. Des règles de densité minimale et de mixité sociale ont été introduites dans cette zone, conformément aux dispositions du PLH. Dans le règlement, les hauteurs de constructions ont été relevées pour favoriser la densité.

- La surface de la zone UC a légèrement augmenté, on y trouve un bâti plus aéré et généralement plus récent, se situant dans le prolongement du bourg ancien et en continuité de l'agglomération de Guingamp.

### **A noter :**

Par rapport au POS de 2001, le périmètre des zones urbaines UC a intégré les quartiers bâtis, anciennement NAr au POS.

Les zones UC et UD ont fusionné pour simplifier le règlement du P.L.U.

Une règle de densité minimale et de mixité sociale est introduite au règlement des zones UA, UC conformément au PLH.

Les secteurs en campagne correspondant à du bâti linéaire et/ou diffus, non identifiables au sens du SCOT, ne sont plus constructibles pour ne pas accentuer le mitage des espaces naturels et agricoles. Seuls les anciens secteurs UD situés dans le prolongement de l'agglomération guingampaise (Cozen, Kerjoly) ou agathonnaise (Kerauter) sont ainsi conservés en zones constructibles.

- Les zones Aa :

Les grands secteurs non bâtis de l'agglomération, auparavant en zone U sont reclassés en zones Aa pour y prévoir des projets d'ensemble à moyen ou long terme , ils sont au nombre de sept sur une superficie totale de 12,15ha;

### **A noter :**

La commune de Saint-Agathon projette de créer une zone d'aménagement différée (ZAD) couvrant une partie des secteurs Aa. Une ZAD permettant de donner à la collectivité un droit de préemption pour se porter acquéreur des terrains en vue d'un projet d'aménagement futur. Valable durant 14ans, elle permet également d'éviter la spéculation et d'anticiper la mise en œuvre du prochain P.L.U.

- Les zones UYc :

Dans le secteur de Kerhollo, les zones UY sont reclassés en zone UYc afin d'en conforter la vocation commerciale ;

- Les zones naturelles :

Les secteurs sensibles sur le plan environnemental (abords du Ru Potin et de ses affluents, les zones humides en bordure de la vallée du Frou) sont exclus des zones urbaines et reclassés en zones naturelles.

- Les zones à urbaniser à vocation d'habitat

En plus des « dents creuses », la commune a identifié pour l'habitat 4 secteurs de développement, déjà existants dans le P.O.S en vigueur. Deux de ces secteurs, les plus grands, correspondent à des projets déjà lancés, avec permis d'aménager délivré ou en cours d'instruction.

### **A noter :**

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.

### ***En conséquence :***

\* Les potentialités de développement pour l'habitat ont été évaluées à 3,7 ha en zone U, ce qui représente un potentiel minimum de 35 logements sur une base moyenne de 9,5 logements par hectare. Comme cela s'est fait récemment, rue du Stade par exemple, la collectivité prévoit le développement du parc de logements sociaux au sein de certaines dents creuses de l'agglomération afin de favoriser la mixité sociale de tous les quartiers.

\* En zone AU, 11,4 ha ont été retenus, ce qui représente un potentiel d'environ 142 logements, dont 27 logements sociaux

\* Il existe par ailleurs plusieurs dizaines de logements vacants sur la commune, représentant environ 5% du parc de logements en 2009

\* L'objectif du PLH prévoit la réalisation de 162 logements, ce qui est donc respecté puisque les potentialités du PLU en zones U et AU représentent environ 177 logements. Par ailleurs, l'urbanisation des zones AU permettra la construction de 27 logements sociaux minimum.

Dans la zone la plus proche du centre bourg, (1AU4) l'objectif du PLH de réaliser 44 logements sociaux à un horizon de 12 ans pourra également être atteint.

### ***Les besoins de la communauté des gens du voyage***

Le territoire de Saint-Agathon accueille des terrains familiaux de la communauté des gens du voyage. Conformément à la charte intercommunale pour la gestion des situations d'ancrage des gens du voyage, la collectivité souhaite dans son P.L.U, définir des règles partagées entre les communes afin d'assurer l'équité de traitement entre les voyageurs.

Il est donc défini ce qui suit :

- la caravane constitue le mode d'habitat permanent des utilisateurs ;

- l'aménagement, l'extension, le changement d'affectation de construction existante ou la création de bâtiment est autorisée à condition que l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> maximum

par unité foncière de terrain familial, et que sa vocation soit complémentaire à l'accueil des caravanes ;

- que des dispositions soient prises en matière de desserte par les réseaux (électricité, eau potable) et notamment d'assainissement.

Cette évolution du document d'urbanisme permet ainsi de prendre en compte les terrains familiaux sur la commune implantés depuis de nombreuses années.

D'autres terrains familiaux se sont installés dans le secteur de Kernoble très récemment, la collectivité n'a en revanche pas souhaité les intégrer.

\* Le P.L.U. identifie plusieurs secteurs UE à vocation d'équipements, dont 6 correspondent à des équipements existants :

- un secteur situé en appui du centre-bourg englobant les équipements scolaires, sportifs et la bibliothèque municipale,
- un secteur comprenant des équipements sportifs, un foyer logement et des logements sociaux en lien avec ce foyer logement,
- un secteur comprenant le cimetière et un terrain pour son extension,
- un secteur comprenant la nouvelle salle multi-fonctions à Hent Meur avec le maintien dans son P.L.U. d'une zone à urbaniser à vocation d'équipements (1AUe) entre cette salle multifonctions et le cimetière. En effet, des cérémonies civiles pourront être organisées dans la salle multifonctions permettant de mutualiser le parking du cimetière,
- un secteur comprenant les équipements sportifs du lycée Notre Dame basé à Guingamp, avec possibilité d'extension de ces équipements ou implantation de nouveaux équipements,
- un secteur englobant le centre de secours principal et les ateliers municipaux de la ville de Guingamp à l'Ouest du territoire communal.

\* Par ailleurs, l'hippodrome, situé sur les communes de Saint-Agathon et Ploumagoar, bénéficie d'un zonage Nc à vocation de loisirs hippiques/équestres compte-tenu de sa localisation isolée et de la présence de zones humides à proximité. Il y est prévu l'aménagement de nouvelles tribunes, qui seront implantées en dehors de la zone humide inventoriée.

- Dans le PADD il est précisé que les espaces non bâtis situés entre l'agglomération et la voie ferrée ont vocation à constituer une bande tampon affectée notamment aux équipements publics. (extension des équipements sportifs, par exemple).

- La voie de chemin de fer, qui faisait l'objet d'un secteur UF au POS de 2001 a été intégrée en zone UY.

### ***Le traitement des eaux usées***

- Le plan des réseaux, annexé au PLU fait apparaître le réseau d'assainissement des eaux usées existant, ainsi que celui du réseau d'eau potable.

L'ensemble des zones à urbaniser prévues par le P.L.U. est raccordable au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

### **A noter :**

La carte de zonage d'assainissement collectif exclut certains secteurs de développement prévus par le PLU, Guingamp Communauté ne souhaitant pas prendre en charge les coûts de raccordements. Ainsi, les secteurs de Kerauter (1AU2), la vallée du Frouit (1AU4) et de Hent Meur (secteur d'équipement de la nouvelle salle des fêtes UE/1AUe) n'y figurent pas, bien que Kerauter et Hent Meur soient désormais raccordés.

La carte de zonage d'assainissement devra être actualisée.

Le secteur de la vallée du Frouit bénéficie lui aussi d'une grande proximité du réseau d'eaux usées et sera facilement raccordable. Compte tenu de sa proximité immédiate du centre-bourg, il fait partie des secteurs prioritaires pour la collectivité qui a demandé à Guingamp Communauté d'intégrer ce site dans sa convention avec l'Établissement Public Foncier Régional.

En parallèle, le service public d'assainissement non collectif (SPANC), géré par Guingamp Communauté, est opérationnel. Le contrôle de fonctionnement des installations individuelles est réalisé périodiquement.

### ***La gestion des eaux pluviales***

L'existence d'un schéma directeur des eaux pluviales, en cours de finalisation par Guingamp Communauté, permettra de compenser l'impact de l'urbanisation sur la gestion des eaux pluviales et y intégrera les quartiers déjà urbanisés.

### ***Les communications numériques***

Les objectifs de la région Bretagne et du Conseil général des Côtes d'Armor sont de développer le réseau numérique sur le territoire par le biais du Schéma Régional « Bretagne Très Haut Débit » (BTHD), décliné au niveau des Côtes d'Armor par le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).

A son échelle, Guingamp Communauté prévoit la couverture progressive de l'ensemble du territoire communautaire par le réseau très haut débit.

- Dans ce contexte, la collectivité se fixe trois objectifs majeurs évoqués au PADD :

\* favoriser la couverture en réseaux de communications numériques pour un maximum de population, cela se traduisant dans le règlement par les choix d'urbanisation avec la localisation des zones de développement urbain au sein ou en limite de l'agglomération pour faciliter et optimiser leur desserte numérique,

\* par des exigences de densification au niveau des pôles d'habitat et d'activités desservis par le réseau,

\* par des préconisations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

### **Prise en compte des activités économiques dans le PADD**

Des mesures seront prises pour maintenir l'activité agricole sur la commune en freinant le phénomène de « mitage », c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural et l'étalement urbain sur des terres agricoles, en reclassant en zones agricoles Aa, totalement inconstructibles, certaines zones constructibles au POS. Ce zonage Aa bénéficie ainsi d'un affichage permettant aux agriculteurs d'anticiper cette évolution potentielle.

### **A noter :**

L'analyse des incidences des dispositions du P.L.U. sur l'agriculture montre ainsi qu'une surface de 12,9 ha utiles à l'agriculture est impactée 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.

Sur les 14 exploitations agricoles, 3 semblent directement être impactées par le projet de PLU. Pour 2 d'entre elles, cet impact est limité, puisque moins de 5% des terres qu'elles exploitent sont affectées (respectivement 2,8% et 4,3% de leur SAU).

Pour la dernière exploitation, l'impact est fort puisque 16% de terres qu'elle exploite sont impactées.

**A noter :**

Cet impact porte sur des terrains déjà détenus par un promoteur avec un permis d'aménager en cours, Kerauter. Le P.L.U. ne fait donc que prendre en compte un projet existant.

Des mesures compensatoires pourront être demandées par l'exploitant au propriétaire du terrain.

Dans le futur PLU, 47ha de surfaces non constructibles (A ou N) sont récupérées par rapport au POS en vigueur.

Des zones Ah, (STECAL ) ont été inscrites dans le plan graphique identifiant de l'habitat isolé en milieu agricole.

Les bâtiments en pierres, d'un patrimoine architectural intéressant, ont été repérés par une étoile sur le plan de zonage et pourront changer d'affectation après cessation de l'activité agricole située à moins de 100m.

**A noter :**

La loi ALUR permettra de façon « exceptionnelle » les délimitations de secteur de taille et capacités d'accueil limité en zone A et N. et permettra donc des mesures, au cas par cas, pour tout ce qui est extension ou réhabilitation du bâti.

**\* Les autres activités économiques :**

Conformément au PADD, en plus de la protection de l'activité agricole, plusieurs dispositions sont prises en faveur du développement économique.

*- Les commerces et services en agglomération*

Le règlement du P.L.U. n'impose pas de norme minimale de stationnement pour les commerces et services en zone UA afin d'éviter tout obstacle à l'installation de nouveaux commerces et services en centre-bourg.

Les projets de densification de l'agglomération avec l'ouverture d'une zone 1AU4 proche du centre-bourg vise à attirer de nouveaux commerces.

*- Les parcs d'activités communautaires*

La partie sud de Saint-Agathon est fortement occupée par des parcs d'activités communautaires

\* Modification de zonage du parc d'activités commerciales de Kerhollo qui passe en Uyc.

\* Le parc d'activités industrielles de Bellevue est identifié par un zonage UY qui conforte la vocation industrielle et artisanale du site. L'extension des établissements commerciaux déjà implantés sera autorisée.

Afin de garantir la qualité des parcs d'activités et leur insertion harmonieuse dans leur environnement, un cahier de recommandations à l'intention des porteurs de projet figure en annexe du P.L.U. (Qualiparc)

De plus, le règlement du P.L.U. comprend des dispositions urbaines, architecturales et paysagères qui s'appliquent aux zones UY et Uyc.

#### *- Le projet de plate forme rail-route à Bellevue*

Guingamp Communauté porte le projet de création d'une plate forme de ferroutage au sein de la zone industrielle de Bellevue. Le P.L.U. de Saint-Agathon permet ce projet qui constitue une alternative au transport routier en le mentionnant dans son PADD et par un zonage (UY) et un règlement approprié.

#### *- L'anticipation des besoins communautaires*

Guingamp Communauté a identifié plusieurs sites potentiels pour répondre aux besoins économiques futurs.

A Saint-Agathon, le site du Cozen constitue un des emplacements hypothétiques envisagés. Il pourrait être affecté à une vocation d'artisanat, services, commerces, équipements.

#### **A noter :**

Des zones humides ont été identifiées sur ces terres agricoles.

Ce terrain est également entouré de haies, d'arbres, de plus, l'accès sur la RD172 est très dangereux, dû à une circulation intense.

Une étude de faisabilité sera donc nécessaire avant d'envisager tout aménagement.

#### *- Les entreprises isolées en campagne*

Trois secteurs Ay visant à permettre l'extension limitée de 3 entreprises implantées en dehors de l'agglomération et des parcs d'activités ont été identifiés au Nord de Saint Patern (toiletage canin et sérigraphie), à Lan Merzer (vérandas) et à Kerlan Bihan (menuiserie).

#### *- Le règlement littéral*

Le règlement d'urbanisme précise, pour chaque zone, la nature des constructions, installations ou activités admises ou interdites, les dispositions relatives à la performance énergétique et environnementales et aux communications numériques.

Le règlement comporte des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N).

#### **A noter :**

L'objectif de réduction de 50% des surfaces consommées affiché au PADD est atteint.

La commune a exprimé le souhait de classer cinq terrains en « *emplacements réservés* » pour des projets d'intérêt général, ils devront être signalés par l'inscription E.R. sur le plan graphique.

### **I-4-d Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) représentent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. Elles doivent prendre en compte les objectifs et les principes d'une politique de logements visant à répondre aux besoins, favorisant le renouvellement urbain et la mixité sociale et améliorer l'accessibilité aux personnes handicapées en assurant la répartition équilibrée de l'offre de logements. L'organisation des transports de personnes et de marchandises, la circulation, le stationnement doivent également être étudiés dans les OAP.

### **Quatre projets ont été arrêtés pour de l'habitat :**

Secteur de la Source (1AU1), sur 2,6ha, localisé dans le prolongement d'un lotissement communal, déjà existant. Il bénéficie de l'assainissement collectif. Il sera soumis à la loi sur l'eau pour la gestion des eaux pluviales



Ce sont des terres agricoles avec des haies bocagères qui seront préservées.

C'est un projet de lotissement, en 2ème couronne, avec une densité minimum de 9,5 logements/ha.

24 parcelles sont prévues (610m<sup>2</sup>) ainsi que des maisons en bande pour 6 logements à caractère social.

Deux accès routiers sont prévus pour fluidifier les flux ainsi que la création d'un maillage de liaisons douces dans le quartier

Secteur Kerauter (zone 1AU2) sur 6,5ha, localisé au nord de la RD9 qui impose une marge de recul de 35m depuis la voie.



On peut observer la présence de haies bocagères qui seront préservées ;

C'est un projet de lotissement en 2ème couronne avec une densité minimum de 9,5logements/ha ;

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

Zone d'échange à créer et à sécuriser sur la RD9 avec un tourne à gauche et un second accès sur la VC5 ;

Des liaisons douces seront à prévoir vers la zone commerciale de Kerhollo ; raccordement à l'assainissement collectif ; dossier soumis à la loi sur l'eau pour la gestion des eaux pluviales. (noues à prévoir ou bassin de rétention paysager)

Secteur Vallée du Frouit (zone 1AU3) sur 1,4ha, localisé dans le prolongement du centre du bourg ; à proximité d'une zone naturelle et du ruisseau du Frouit.



On peut observer la présence de haies bocagères en limite du site qui seront préservées ;

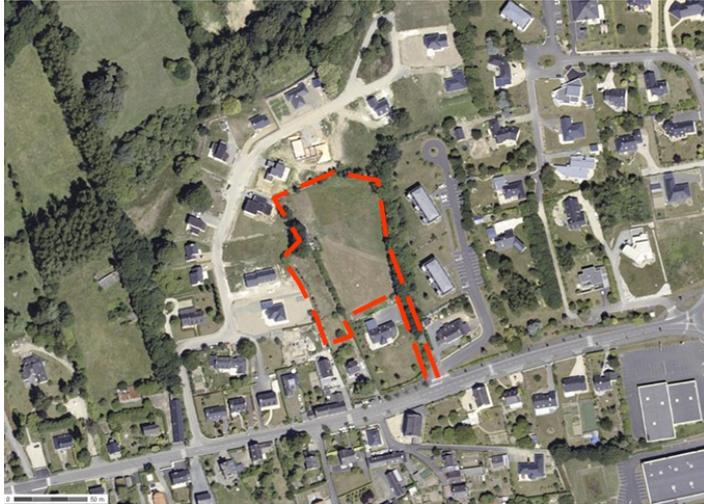
Projet de lotissement dans la 1ère couronne, avec une densité minimum de 17,5 logements/ha ;

Accès depuis la rue des Écoles, mais une amorce routière sera prévue pour la zone Aa contiguë ;

Raccordement à l'assainissement collectif ; dossier loi sur l'eau à prévoir ;

Une liaison piétonne est envisagée dans le cadre du projet de parc public.

Secteur La Métairie Neuve (zone 1AU4) sur 0,8ha, localisé à proximité de Guingamp et du pôle commercial de Kerhollo ;



Des haies bocagères de qualité sont en limite du site et seront préservées;

Densité minimum de 9,5 logements/ha car en 2ème couronne ;

Raccordement à l'assainissement collectif ;

L'accès existant à la rue de la Métairie devra être aménagé.

#### **I-4-e Autres zones concernées par le projet de PLU**

##### **Zones à vocation principale d'équipements :**

Secteur à vocation d'équipements sportif du site du lycée Notre Dame (UE)



sur 3,4ha de prairie dans un contexte urbain

les haies seront à préserver

Secteur à vocation d'équipements collectifs de Hent Meur (UE et 1AUe), sur 2,8ha, localisé entre le centre bourg au nord et la zone industrielle de Bellevue, ainsi que la voie ferrée au sud ; un écran végétal sera créé le long de la voie ferrée.



On peut remarquer la présence d'une boucle de randonnée au nord du site , un talus sera planté le long de ce chemin ;

**A noter :**

Le cimetière est situé à l'est du site ; la salle des fêtes, non représentée sur la photo aérienne, est cependant déjà réalisée dans la partie ouest. Dans le cadre de la mutualisation des équipements, salle des fêtes et cimetière pour des cérémonies civiles, il est prévu une liaison routière et piétonne et de stationnements communs.

Secteur à vocation d'équipements collectifs zone UE sur 0,8ha



Une extension du cimetière est prévue sur cet espace

## Zones urbaines à vocation d'activités économiques

Zone Uy pour le projet rail-route de Guingamp communauté sur 8ha



Ce sont essentiellement des espaces verts autour des entreprises, parking enrobé, lagune industrielle et installations, friche, fourré à ajonc, roncier, boisements, prairie à fourrage. Cette zone se situe dans un contexte industriel dont la façade nord donne sur la voie ferrée. Une zone humide a été repérée et devra être préservée. Une étude d'impact est en cours.

Zone commerciale de Kerhollo sur 4,8ha (extension récente viabilisée) 4 entreprises s'y sont installées, ainsi qu'un projet de ressourcerie déjà bien engagé.

Dans le PLU cette zone sera en Uyc, au lieu de Uy précédemment

Une zone humide y a été repérée dont une grande partie a été détruite, mais sur la partie est de la parcelle en bordure du boisement une parcelle est encore fonctionnelle à proximité de la zone N.



## Zones agricoles, affichées dans le PADD, comme zones potentiellement constructibles à la suite d'une révision de PLU

Zone A correspondant à une zone tampon entre l'agglomération et la zone industrielle de Bellevue, ayant, sur le long terme, une vocation d'équipements publics, sur 9,4ha.



Actuellement se sont des terres cultivées dans un contexte urbain, en interface entre de l'habitat et une zone industrielle.

Secteur du Cozen (Aa), sur 7ha, localisé entre les agglomérations de Guingamp/ Saint Agathon/ Pabu et un espace agricole important d'une part et entre les zones commerciales de Saint Loup et Kerhollo d'autre part ;



Ce sont des terres agricoles cultivées . Une marge de recul de 75m sera obligatoire vis à vis de l'axe de la RD172 ;

1,8ha de zones humides ont été inventoriées en limite nord et sud ouest du périmètre ;

Des haies bocagères sont plantées en limite mais également dans la parcelle ;

Guingamp communauté souhaite accueillir, sur le long terme, une zone d'activités et/ou d'équipements ;

La modification en zone constructible nécessitera une révision du PLU.

## **II – Organisation et déroulement de l'enquête**

### ***II-1 Désignation du commissaire enquêteur***

Par ordonnance en date du 16 juin 2014 le Tribunal Administratif de Rennes a désigné Martine VIART en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Jean Pierre QUINIO, commissaire enquêteur suppléant.

### ***II-2 Modalités d'organisation de l'enquête***

Fin juin, j'ai pris contact avec le service urbanisme de la mairie de Saint Agathon qui me signalait que le dossier n'était pas tout à fait complet, il manquait des réponses des Personnes Publiques Associées. Cependant, nous avons fixé un premier rendez vous début juillet. J'ai alors contacté Jean Pierre QUINIO pour lui proposer de m'accompagner. Il n'a pas donné suite à ma proposition.

Le mardi 8 juillet 2014, je me suis rendue à la mairie de Saint Agathon afin d'obtenir de plus amples informations sur ce dossier.

Celui ci n'étant pas complet, nous n'avons pas pu définir les différentes modalités d'organisation de l'enquête publique. De plus, ne souhaitant pas démarrer l'enquête durant la période estivale, d'un commun accord, nous avons repoussé la rédaction de l'arrêté municipal après le 15 août 2014.

Par contre, nous avons fixé la première rencontre avec Monsieur le Maire le jeudi 17 juillet 2014.

Le jeudi 17 juillet 2014, je me suis rendue à Saint Agathon où j'ai rencontré Monsieur le Maire et le Maire Adjoint en charge de l'urbanisme. Installés dans l'entrée de la salle du conseil municipal, nous avons pu échanger sur les documents du PADD affichés sur des panneaux dans le cadre de la concertation avec le public.

Monsieur le Maire m'a présenté les grandes orientations de son PLU et les objectifs pour les 12 années à venir. Ensuite nous sommes allés visiter la commune : la nouvelle salle multifonctions, la zone de Kerhollo, la zone de Bellevue, le site sur lequel est prévu la plate-forme rail route, les espaces sur lesquels les gens du voyage se sont installés, la ressourcerie en construction, les futurs lotissements.

Fin août, je suis retournée à Saint Agathon pour récupérer le dossier et les CD. Avec la responsable du service urbanisme nous avons choisi le nombre, les jours et heures des permanences. 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.

#### **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 ma présence jusque 18h00 dans les locaux de l'Hôtel de Ville)

### ***II-3 Information du public et constat d'affichage***

Le lundi 8 septembre 2014 je me suis rendue à Saint Agathon pour contrôler que les 12 panneaux d'affichage avaient bien été implantés sur les différents sites. (en annexe, plan de la commune avec la douze panneaux)

- 1/ Entrée de la commune par la rue de La Métairie Neuve
- 2/ Croisement de la rue RD9 / rue François Le Guyader
- 3/ Entrée du bourg par la rue du Stade
- 4/ Entrée du bourg par les Quatre Ventes
- 5/ Rue des Écoles / école maternelle
- 6/ Rue Pors ar Bornic / école élémentaire
- 7/ Place du Bourg, à la mairie
- 8/ Poul Simon / cimetière
- 9/ Entrée du bourg rue de Nazareth
- 10/ Le Cozen / RD172
- 11/ Palinezou
- 12/ RD9 / Kerhors

J'ai donc constaté qu'ils étaient tous en place.

Selon les dispositions réglementaires, les parutions des premiers avis d'enquête publique à la rubrique des annonces légales dans la presse ont bien été faites 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et la 2<sup>ème</sup> parution la semaine suivant la 1<sup>ère</sup> permanence. Des articles sont parus également dans l'Echo de l'Armor et Argoat.

#### **1<sup>er</sup> avis : parutions le mercredi 3 septembre 2014**

Journal Ouest France  
Télégramme  
Echo de l'Armor et Argoat

#### **2<sup>ème</sup> avis : parutions le mercredi 24 septembre 2014**

Journal Ouest France  
Télégramme  
Echo de l'Armor et Argoat

L'information a également été mise sur le site de la ville de Saint Agathon ainsi que le dossier complet de la révision générale du POS valant PLU mis en ligne pour consultation. Nous avons convenu avec Monsieur le Maire que la population pouvait également s'exprimer par courriel, sur le site de la Ville.

#### **II-4 Déroulement de l'enquête**

Après avoir vérifié que le dossier était bien complet, je l'ai paraphé ainsi que le registre des observations. Deux registres avaient été mis à la disposition du public. Un seul fut nécessaire.

Les permanences se sont tenues dans la salle du conseil municipal, où j'ai pu déployer plans et différents dossiers afin d'en faciliter la lecture au public. Le hall d'entrée a servi de salle d'attente quand il y avait un nombre important de personnes. Les plans et dossiers du PADD étaient toujours consultables car affichés aux murs.

#### **II-5 Bilan de la concertation**

Les modalités de la concertation selon l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme permettent à la population d'être associée bien en amont de tout projet et d'accéder aux informations s'y rapportant.

*« L'instauration de cette procédure a été présentée comme une réponse aux aspirations des citoyens à participer au processus d'élaboration des projets qui ont une incidence sur leur cadre de vie, la concertation étant aussi censée sensibiliser le public au problème de l'aménagement et de l'urbanisme tout en améliorant la qualité de décisions qui suscitent parfois d'importantes contestations. »*

Par délibération en séance du 10 décembre 2008, le Maire informe le conseil municipal que *« la révision du Plan Local d'Urbanisme qui remplace le POS à compter du 1<sup>er</sup> avril 2001, est rendue nécessaire par l'ancienneté du document actuel et la rareté des terrains constructibles... »*

Le lundi 28 novembre 2011 s'est tenue une réunion publique dans la salle des Fêtes pour débattre du PADD, annoncée dans la presse et affichée à différents lieux de la commune.

Par délibération en séance du 7 décembre 2011, le Maire invite le conseil municipal à délibérer sur les objectifs principaux poursuivis par la révision du PLU. (l'information a été affichée en mairie et communiquée à la presse)

Le mercredi 10 juillet 2013, en séance du conseil municipal, un débat a été ouvert sur le projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Une commission communale en date du 10 décembre 2013 a examiné les demandes individuelles de la population, ainsi que l'adaptation du projet de PLU et l'étude de l'évaluation environnementale.

Le jeudi 19 décembre 2013 une réunion publique ayant pour objet la présentation du projet du Plan Local d'Urbanisme s'est tenue salle du conseil municipal. (information faite par voie de presse et affichage)

Le 23 décembre 2013, paraît dans trois journaux l'article suivant : *« le projet de révision du PLU est consultable en mairie aux heures d'ouverture. Le dossier est à la disposition du public pour concertation jusqu'à l'enquête publique. Toutes les remarques pourront être circonstanciées dans le registre d'observations. Une exposition est visible dans le hall de la mairie et sur le site [www.ville-saintagathon.fr](http://www.ville-saintagathon.fr) »*

En séance du 19 février 2014, le conseil municipal a pris une délibération concernant le bilan de la concertation et l'arrêt du PLU.

Les Personnes Publiques Associées ont été sollicitées pour émettre leur avis durant trois mois.

Les panneaux du PADD ont été exposés dans le hall d'entrée menant à la salle du conseil municipal avant et pendant l'enquête publique. Le public a donc pu accéder aux informations relatives au projet de PLU.

## **II-6 Clôture de l'enquête**

Le mercredi 22 octobre à 18h15, je fermais le registre d'enquête publique en présence de Monsieur le Maire.

Un procès verbal a été dressé par un Agent de Police judiciaire-adjoint stipulant que la mairie a bien été spécialement ouverte jusqu'à 18h00 à l'occasion de cette dernière permanence.

Trente deux observations avaient été formulées par les habitants, une association de protection de l'environnement et d'autres collectivités.

## **II-7 Climat général de l'enquête**

Les enquêtes publiques sur les révisions de PLU créent toujours une forte mobilisation de la part de la population.

La majorité des personnes sont venues demander que leurs terrains soient constructibles, ou pourquoi il ne l'est plus, avec un peu d'agressivité pour certains.

D'autres personnes, élues dans des collectivités proches ont manifesté leur opposition aux orientations prises dans le projet de PLU.

## **II-8 Communication des observations au maître d'ouvrage**

Dès le mercredi 28 septembre 2014, je suis allée déposer au Maire de Saint Agathon le procès verbal que j'avais formulé à partir des observations du public durant les trente et un jours de l'enquête publique, lui stipulant qu'en application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, un délai de quinze jours lui était accordé pour qu'il me fasse parvenir son mémoire en réponse.

En cette période de congés, il lui semblait difficile de pouvoir honorer cette demande. Un courrier en lettre recommandée m'a été envoyé le 6 novembre 2014 pour solliciter le report de la remise du mémoire en réponse.

Report que j'ai accepté en lui demandant, toutefois, d'accepter à son tour un délai supplémentaire pour rendre mon rapport.

Le 18 novembre 2014, le mémoire en réponse m'a été expédié en lettre recommandée.

## **III – Analyse des observations**

### **III-1 Observations des personnes publiques associées en réponse au projet de PLU :**

#### **1/ 3 avril 2014 : RTE - Réseau de Transport d'électricité a émis les remarques suivantes :**

- dans le rapport de présentation il manque le nom des ouvrages de transport d'énergie électrique existants ;
- dans le règlement chaque zone traversée par un ou plusieurs ouvrages existants doit être indiquée;
- les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension supérieur 50KV) ;
- selon des exigences fonctionnelles et/ou techniques les ouvrages pourront être modifiés ou surélevés ;
- sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages existants sera réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et sera retranché des espaces boisés classés des bandes ;
- les descriptions des servitudes d'utilité publique de type I4 concernant les lignes et canalisations électriques, devront comporter les indications suivantes :
  - \* le nom des lignes susvisées,
  - \* les coordonnées du service d'exploitation du réseau de ces ouvrages : Groupe Maintenance Réseau – ZA de Kerourvois Sud – 29500 ERGUE GABERIC

- Dans les descriptions des servitudes d'utilité publique de type I4 concernant les lignes et canalisations électriques, il conviendrait d'ajouter le nom de la ligne RES.LIAISON 63KV N°1 PLOUVARA-SAINT AGATHON et les coordonnées du service d'exploitation du réseau de ces ouvrages.

- Que RTE soit consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme..., que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage des ouvrages doive, après consultation du guichet unique, se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

## **2/ 19 mai 2014 : Guingamp communauté**

« **Avis favorable** » **si toutefois** la commune tient compte des propositions notifiées ci-dessous :

a/ Modifications des textes à formuler dans le rapport de présentation :

\* P31 3.2 Transports collectifs et voies douces :

« La commune est desservie par la ligne de bus n°1 du réseau « Axeobus » de Guingamp Communauté, (9 arrêts sur la commune) bénéficie d'un service Axéoplus (service de transport destiné aux personnes à mobilité réduite) et Axéophone (service de transport à la demande). »

\* P48 6.2 Logement – SCOT et PLH :

« Ainsi, sur la période de 6 ans comprise entre 2010-2015, la commune doit assurer la réalisation de 101 nouveaux logements (au lieu de 81 notés dans le texte) dont 22 logements locatifs sociaux. Sur ces 101 nouveaux logements, 20 d'entre eux sont à créer ou recréer par remobilisation du bâti existant (réhabilitation de logements vacants, division, changement de destination) »

\* P53 - 2.1 Le zonage

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

\* P56 - 4.1 Prévisions démographiques

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

« 12,4 ha seront à réserver pour la construction neuve de 162 logements dont 35 (au lieu de 44 notés dans le texte) logements sociaux » et insérer un 4<sup>ème</sup> point « 40 logements devront être produits par remobilisation du bâti existant, dont 9 logements locatifs sociaux. »

\* P74 - 2 Dispositions retenues pour le renforcement de l'habitat et des équipements :

« 202 logements (et non 162 comme notés dans le texte) d'ici 12 ans, soit une population supplémentaire d'environ 380 habitants sur la durée de vie du PLU et des surfaces à réserver pour l'habitat s'élevant à 12,4ha pour les 162 logements produits en neuf (hors logements produits à partir du bâti existant) ».

\* préciser l'objectif de la mixité sociale avec une diversification de l'offre de l'habitat ;

\* préciser un objectif de l'offre paysagère, environnementale

\*P93 1.5 - la loi SRU dispositions complémentaires de la loi ENL

« .....conformément au PLH la commune prévoit un pourcentage de 22% de logements locatifs sociaux pour les projets de plus de 8 logements neufs en zones urbaines ou à urbaniser »

« La distinction entre locatif social et logement en accession sociale peut évidemment être mentionnée mais il convient toutefois, en termes de fixation d'objectifs, de distinguer les logements locatifs sociaux des logements en accession, tel que le fait le PLH à propos de l'objectif de 22% qui ne s'applique qu'à la 1<sup>ère</sup> catégorie. »

\* P97 - 2.2 compatibilité avec le PLH, remplacer les textes par :

« Réalisation de 81 nouveaux logements dont 20 nouveaux logements par remobilisation du bâti existant. »

« Réalisation de 22 logements locatifs sociaux. »

« Le règlement demande que les programmes de plus de 8 logements neufs fassent l'objet d'une programmation de logement locatif social à hauteur minimale de 22% »

*b/ Le projet d'aménagement et de développement durable :*

P11 - Maîtriser la croissance de la population sur la base des objectifs du PLH et renforcer la mixité sociale :

Remplacer le texte par : « répondre aux besoins en logements, estimés à environ 202 logements d'ici 12 ans, (et non 162 comme notés dans le texte) soit une population supplémentaire d'environ 380 habitants sur la durée de vie du PLU.

Remplacer le texte par : « Afin de renforcer la mixité sociale, le PLH prévoit que la collectivité réalise 44 logements locatifs sociaux. Cette programmation locative sociale est ventilée en logements sociaux et très sociaux selon la programmation figurant au PL en vigueur. »

« Évoquer également la diversité des typologies de logements ainsi que la diversité des superficies (T1,T2,T3)

*c/ Les orientations d'aménagement et de programmation*

P4 1.1 Assurer la mixité sociale, remplacer par : « pour que tous types de ménages puissent se loger à Saint Agathon et conformément au Programme Local de l'Habitat de Guingamp communauté, un projet d'aménagement d'ensemble de plus de 8 logements neufs devra affecter 22% minimum de son programme de logements à du logement locatif social ».

*d/ Le règlement :*

Dispositions générales : article 2 du règlement pour les zones UA, UC et 1AU préciser que : « les opérations neuves prévues au sein de ces zones doivent respecter les densités prévues par le PLH en vigueur. »

Article UA2 (mixité sociale) doit faire l'objet de l'application de la clause de mixité sociale de 22% de logement locatif social per opération. »

Article UA2 et UC2 (terrains familiaux) : selon l'étude Aurès portant sur la sédentarisation des gens du voyage, il faudrait qu'au moins une des deux zones urbaines (UA et UC) puisse autoriser « l'aménagement de terrains familiaux tels que définis par la circulaire du 17 décembre 2003, permettant l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ainsi que des équipements explicitement liés à cette fonction. » « y mentionner un coefficient d'imperméabilisation maximal de 60% dans son article 4 et imposer une superficie minimale de 75m<sup>2</sup> par emplacement ».

Dans les articles concernant les zones UC2 et 1AU2 les règles sur la mixité sociale doivent s'appliquer.

Article UY11 (aspect extérieur des constructions) dans le règlement, supprimer la référence à la palette de couleur figurant en annexe du règlement qui fait doublon avec la disposition plus précise mentionnée plus loin concernant la couleur des bardages extérieurs et des murs.

La zone UY, le long de l'avenue du Goëlo au sud de la voie ferrée ne doit pas se transformer en zone UYc afin de réguler les implantations commerciales sur le territoire communautaire.

### **3/ 19 mai 2014 : Commune de Pabu – conseil municipal**

Ne donne pas d'avis sur le PLU dans sa globalité mais « *s'oppose* » à l'unanimité à **la requalification du zonage UY en UYc**, car il n'est pas souhaitable que les activités commerciales continuent à se développer le long de l'avenue du Goëlo pour au moins trois raisons :

- \* plus de 13 000 véhicules / jour transitent sur l'avenue du Goëlo dont plus d'un millier de poids lourds ;

- \* le zonage UY permet l'accueil d'activités industrielles et artisanales. Il n'est pas prévu d'y accueillir des activités commerciales ;

- \* cette partie de la zone de Bellevue fait partie intégrante de la zone industrielle.

### **4/ 21 mai 2014 : Conseil Général des Côtes d'Armor**

**Avis favorable « sous réserve »** de la prise en compte des observations faites par courrier du 21/05/2014 :

a/ *Rappel des marges de recul* par rapport à l'axe des voies départementales :

- \* 75m pour les routes départementales n°9 et 712, entre le giratoire de Kerhollo et la limite de la commune de Pabu sur lesquelles les accès doivent être strictement limités ; s'agissant de la RD9, la réduction en zone 1AU de la marge à 35m est admissible au regard du contexte avoisinant. Le recul de 75m dans la zone A est contredit graphiquement puisque le plan comporte un recul uniforme de 35m ;

- \* de 35m pour les constructions à usage d'habitation et 25m pour les autres constructions pour la R.D n°712 sur laquelle les accès doivent être limités ;

- \* de 15m pour la RD n°86.

b / *Aménagements du réseau routier* : des contacts seront à prendre avec l'Agence Technique (Maison du Département) de Guingamp pour tout projet d'aménagement et/ou d'urbanisation pouvant impacter le réseau routier départementale ;

Mais aussi pour :

- autorisation lors des opérations d'aménagement générant un rejet d'eaux pluviales dans les fossés du réseau routier départemental ;

- pour avis lorsque tout aménagement peut avoir une conséquence directe ou indirecte sur la voirie départementale.

c / *Protection des milieux naturels* :

- les sentiers de randonnée ne sont pas tous répertoriés au titre du Plan Départemental des Itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) il faudra donc effectuer une mise à jour en se rapprochant des services du Conseil Général.

d/ *La flore d'intérêt patrimonial* : le conservatoire Botanique de Brest cite la présence de trois espèces figurant sur la liste des espèces rares et en régression. Il est proposé d'insérer ces informations dans le porter à connaissance du rapport de présentation. Les stations floristiques décrites ici peuvent faire l'objet d'une identification et d'une localisation dans le PLU en tant qu'« éléments du paysage » en application de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, en précisant les précautions de nature à assurer leur protection.

e/ *Les bocages et les formations boisées* :

- \* Dans les documents graphiques, améliorer la lisibilité des boisements identifiés au titre de la loi Paysage, recenser les bocages en zones A de manière plus exhaustive.

- \* Dans le règlement, Titre I – dispositions générales : la règlementation applicable aux boisements et zones humides pourrait être complétée par :

- Article 3 - division du territoire en zones : « article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sur les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger, à créer ».

Rappeler que « le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.... Le défrichement est interdit, les coupes et abattage d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les Espaces boisés non classés, sont soumis à l'application des articles L.341-1 et suivants du Code Forestier.

- Article 6 : les zones humides à préserver dans le respect des dispositions 8B2 du SDAGE Loire-Bretagne

Disposition applicables aux zonages : il conviendra de rappeler que le défrichement des Espaces Boisés Classés est interdit et réglementé pour les autres boisements.

#### **5/ 22 mai 2014 : Direction départementale des territoires et de la mer**

Le Préfet des Côtes d'Armor émet un *avis favorable sous réserve* que les observations suivantes soient prises en compte :

Stratégie de développement urbain et compatibilité avec le PLH et le SCOT

\* à quelle échéance se situe le projet d'aménagement ? 10 ou 12 ans car le PADD et le rapport de présentation n'évoquent pas la même durée.

\* le projet de PLU s'inscrit également en compatibilité avec le programme local de l'habitat de 2010-2015 de Guingamp Communauté qui fixe un objectif de 16,2 nouveaux logements par an ;

\* la zone 1AU2 de Kerauter situé au nord-ouest de l'agglomération : secteur de 6,40ha, le plus vaste projet d'urbanisation se situant au point le plus éloigné du bourg. Cette zone est toujours utilisée pour un élevage laitier, et son urbanisation impactera 16ha de la SAU de cette exploitation. Outre ce caractère agricole de la zone, elle sera déconnectée du territoire urbain par la RD9 dont le trafic important (6 060 véhicules jour en 2005) ne peut qu'accentuer cette coupure. Les OAP proposent un programme de sécurisation des accès automobiles. La problématique de la circulation douce et notamment piétonne n'est pas véritablement abordée et ne pourra l'être que par un aménagement via la zone commerciale de Kerhollo située en contre bas au sud-ouest. Seulement 9,5lgts à l'hectare sont prévus.

\* la zone 1AU3, en connexion directe avec le centre bourg historique, aménagée sur une base de 17,5 lgts/ha. Cependant sa proximité avec la vallée du Frouit demande une réflexion globale sur un aménagement cohérent et respectueux de l'environnement.

\* la densité des opérations : les zones 1AU1, 1AU2 et 1AU4 sont situées dans la seconde couronne du bourg, assujetties à une densité de 9,5lgts/ha alors même qu'elles sont positionnées à proximité immédiate de la Ville de Guingamp et que la zone 1AU4 est enclavée dans une zone UC.

La commune fait partie du SCOT du Pays de Guingamp (approuvé en 2007) qui prévoit une densité de 10lgts / ha en tout individuel urbain. Il faut remarquer que le SCOT , déjà ancien, n'intègre ni les dispositions de la loi ENE dite Grenelle 2, ni la loi ALUR. Des densités de 15 à 20 logements/ha pour l'aménagement du centre bourg pourraient être atteintes sans remettre en cause la qualité de vie des habitants.

- un réexamen devra être fait selon les lois récentes, en matière de densité urbaine.

\* une étude agricole a été réalisée en 2010 mais il n'est pas précisé si les conclusions ont été prises en considération dans le PLU.

\* sept zones Aa, d'une superficie de 12,15ha, inscrite dans le projet de PLU comme « réserves foncières pour une urbanisation à long terme et au sein desquelles les constructions à usage agricole seront interdites. » La zone Aa du Cozen, d'une superficie de 7ha, située à l'extrême nord-ouest de territoire communal est composée de terres agricoles cultivées. Guingamp-Communauté y prévoit une zone d'activités et/ou d'équipements.

Ce classement en zone Aa fragilise l'activité agricole aux abords du bourg et n'est ni conforme aux orientations instaurées par les lois Grenelle 2 et ALUR, ni aux principes de lutte contre l'étalement urbain, ni aux objectifs du PADD qui prévoient de protéger l'activité agricole.

\* micro-zonage en espaces agricoles : la loi ALUR du 24 mars 2014 a restreint la délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée en zones agricole, naturelle et forestière qui ne sont désormais possible qu'à titre exceptionnel.

Une centaine de secteurs de ce type se situent sur la commune, ils ne respectent pas les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi ALUR dans ce domaine. La délimitation de ces secteurs conduit à fragiliser juridiquement votre projet de PLU. Il faut reconsidérer ces zonages.

\* compatibilité avec le SDAGE du bassin Loire-Bretagne imposé par le Code de l'Urbanisme. Saint Agathon fait également partie du périmètre du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

Argoat-Tregor-Goëlo, dont l'étude est en cours d'élaboration. L'ensemble des zones humides et des cours d'eau a été inventorié par le SMEGA en application de la disposition 8A-1 du SDAGE.

- compléter les documents graphiques en faisant référence à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme : identifier, localiser et protéger les sites d'intérêts écologiques.

Définir les prescriptions de nature à assurer leur protection

- compléter le rapport de présentation avec les dispositions générales du règlement d'urbanisme en faisant référence aux mesures compensatoires à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée.

- sur les zones d'activités de Bellevue et Kerhollo, des zones humides ont été identifiées et un dossier d'incidences au titre de l'article R.214-1 du Code de l'environnement (loi sur l'eau) devra être réalisé pour tout aménagement prévu ; prévoir des mesures compensatoires pour toute atteinte à l'intégrité des zones humides ;

- eaux pluviales : en application de l'article R.214-53 du code de l'environnement, la déclaration des points de rejets des réseaux de collecte des eaux pluviales devra être faite ;

- sur les documents graphiques du PLU, les deux ouvrages de gestion des eaux pluviales ainsi que les exutoires prévus dans le SDAEP élaboré par Guingamp-communauté, devront y être inscrits comme « emplacements réservés » ce qui n'est pas fait ;

- une mesure « réglementaire » et non « préconisée » de gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être prise afin de limiter les imperméabilisations de surface ;

- la trame verte et bleue est bien prise en compte dans le projet du PLU révisé. Les réservoirs écologiques ainsi que les corridors écologiques ont été identifiés ainsi que localisés :

\* le ruisseau du Traou

\* corridor écologique reliant le bois de Pommerit le Vicomte et la forêt de Malaunay

\* corridor écologique de la vallée du Frouit

- des outils réglementaires ont été mis en place : classement en zones naturelles et agricoles
- classements de certains boisements en EBC (espaces boisés classés)
- en application de la loi paysage, article L.123-1-5.III-2<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme les haies et petits boisements ont été identifiés,
- la protection des zones humides est effective sur l'ensemble du territoire communal ;
- conserver et remettre en bon état la perméabilité de la trame verte et bleue.

- protection des sites archéologiques : « un porter à connaissance » de la DRAC en février 2010 a été pris en compte dans les documents du projet de PLU ;

Un courrier de la DRAC Bretagne en mars 2014 apporte des compléments d'informations actualisées relatives à la protection du patrimoine archéologique communal. Un tableau avec les zones de protection, zone 1 et zone 2 devront être intégrées au rapport de présentation et reportées sur le document graphique. Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique doivent être précisées dans le règlement.

Code du Patrimoine, Code de l'Urbanisme, Code de l'Environnement, Code pénal

- infrastructures de transport terrestres et déplacement routiers : il faudra mentionner, page 30 du rapport de présentation :

\* l'arrêté préfectoral du 13 février 2009 relatif aux cartes de bruit stratégiques dont le trafic annuel est supérieur à 6 millions de véhicules dans le département des Côtes d'Armor (RN12 partie sud-ouest du territoire communal)

\* l'arrêté préfectoral du 25 septembre 2012, modifié le 8 janvier 2014, relatif aux cartes de bruit stratégiques dont le trafic annuel est supérieur 3 millions véhicules dans le département (RD 712, RD9, les rues Saint Martin et de la Maison Neuve.

- servitudes d'utilité publiques : prendre en compte les observations de RTE sur la ligne « liaison 63KV n°1 Plouvara-Saint Agathon » qui n'y figure pas.

Modifications à apporter aux différents articles du rapport de présentation :

\* les dispositions article L.123.1.5-2<sup>ème</sup> alinéa du chapitre III , sont applicables

\* indiquer la date d'arrêt du projet de PLU (19 février 2014) page 10

\* Saint Agathon figure dans la liste des communes figurant en annexe de l'arrêté préfectoral du 21 mai 2013 relatif au droit à l'information des citoyens sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département ;

\* la commune est classée en zone de sismicité 2 (faible) décrets 2010-1255 et 2010-1254

- règlement d'urbanisme : le risque sismique devra y figurer dans le titre I des dispositions générales dans lesquelles les règles de construction parasismiques sont obligatoires ;

- annexes incendie : la desserte et la défense contre l'incendie pour les bâtiments d'habitations, artisanaux et industriels doivent être respectées ; les notices relatives aux règles à respecter devront figurer dans les annexes du PLU.

## **6/ 22 mai 2014 - Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Préfet des Côtes d'Armor**

### **\* Avis de l'autorité environnementale**

- L'évaluation environnementale du PLU de Saint Agathon se réfère à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, quant à son contenu. Il est à noter que le dossier comporte tous les éléments liés à cette obligation réglementaire.

- Une évaluation sur les résultats de l'application du PLU devra être effectuée dans les trois ans au plus tard après approbation du document pour ce qui concerne la satisfaction des besoins en logements et dans les six ans du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation d'espace.

- Après un examen « *au cas par cas* », l'Autorité environnementale a considéré qu'il était nécessaire de faire une évaluation environnementale des documents d'urbanisme. La commune a donc transmis le dossier le 27 février 2014 dont les commentaires suivants sont issus afin de renforcer son action sur plusieurs axes essentiels :

- préserver en zone naturelle les milieux naturels situés en limite nord-est constitutifs d'une plus vaste continuité écologique et une augmentation de la densité du secteur de l'habitat de Kerauter susceptible de générer une véritable économie de l'espace ;
- prescrire des mesures compensatoires à la destruction des zones humides sur l'éventuelle zone d'activités sur le site de Cozen ;
- réaliser la mise à jour des annexes d'assainissement ;
- appliquer dans le PLU l'intégralité de la démarche d'évaluation environnementale pour ce qui concerne les zones humides ;
- revoir la classification des zones Aa qui paraissent inadaptées et source de confusion. En effet, le zonage 2AU devrait lui être substitué pour ce type de prévision d'urbanisation à plus ou moins long terme. (surtout sur le secteur de Cozen) ;
- envisager le renforcement du classement en zone N de la frange nord-est de la commune, motivé par les qualités écologiques et paysagères de la vallée du Traou et de cet ensemble de milieux naturels.

Ce choix pourrait être considéré comme mesure compensatoire des zones humides destinées à l'urbanisation dans le projet de PLU ;

- réévaluer les besoins de densification de l'habitat en se référant non plus au PLH mais aux orientations du SCOT ;
- joindre au dossier de PLU une étude de zonage d'assainissement actualisée (celle de juin 2000), ainsi qu'une présentation des analyses et des mesures prises pour assurer l'assainissement des eaux pluviales ;
- prendre en compte le projet de plate-forme rail-route sur l'estimation des flux ainsi que le trafic des camions ;
- prévoir un schéma de voies piétonnes et cyclables sur l'ensemble du territoire qui serait formalisé par un plan communal de déplacements ;

Le projet de développement relativement important que Saint Agathon envisage sur les douze années de vie de son PLU, doit concilier les enjeux environnementaux dont l'économie de l'espace, la préservation de la trame verte et bleue et la gestion durable des flux.

#### **7/ 23 mai 2014 - Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor :**

a/ sur la densité des secteurs à urbaniser : faire le choix de 9,5 logements/ha sur presque la totalité des secteurs constructibles est insuffisant selon le respect de la réglementation en vigueur pour la préservation des espaces agricoles. 12 à 15 logements /ha comme densité minimale serait préférable.

b/ les zones humides :

Article 6.8 du règlement : « *pas d'accord avec ce règlement qui nous semble trop restrictif* ». En effet, la réglementation issue de la loi sur l'eau, soumet les travaux à déclaration ou autorisation préalable, mais ne les interdit pas et la mesure 8B2 du SDAGE précise que « dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit sans alternative avérée à la disparition des zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la récréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale ou au moins de 200% de la surface supprimée... »

La Chambre d'agriculture demande à revoir cet article du règlement.

« La référence au drainage, n'est pas une disposition du code de l'urbanisme mais de la loi sur l'eau voire de la Directive nitrate. » Faire disparaître cette notion de drainage dans le règlement.

c/ les zones N : certaines classifications en zone N sont à revoir, les pratiques agricoles d'usage sur ces secteurs doivent prévaloir.

d/ éléments du paysage : au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme, plusieurs éléments boisés ont été repérés. Des vérifications sont à faire sur le terrain avant de valider.

e/ classements en zone Ah : certaines habitations en zones agricoles n'ont pas bénéficié du pastillage Ah. Il faudra donc vérifier sur le terrain la réalité de ce qui est avancé dans le document graphique.

(Saint Paterne, Kerber et Guermo)

f/ classement des bâtiments du patrimoine en zone agricole : des bâtiments ayant un intérêt architectural ont été repérés en zone agricole (mentionnés par une étoile rouge sur le document graphique) exceptés ceux qui se situent sur les secteurs de Saint Serv, Cres hent et Gouvernar Punso. Il faut donc revoir ce repérage.

### **8/ 2 juin 2014 - Commune de Guingamp**

« **avis défavorable** » à l'unanimité du conseil municipal sur le projet arrêté du PLU de Saint Agathon

- Monsieur le Maire souhaite insister sur trois points particuliers :

a/ la transformation d'une zone d'habitation en zone commerciale dans le secteur la Métairie Neuve ;

b/ la transformation de la zone UY, zone d'accueil d'activités industrielles, artisanales et de services en zone UYc, zone d'accueil d'activités commerciales, artisanales et de services avenue du Goëlo ;

c/ l'augmentation des zones à vocation d'habitat dans le secteur de Kerhollo ;

A l'issue du débat, le conseil municipal émet un **avis défavorable** pour les raisons suivantes :

\* la transformation de la zone UY en UYc ne respecte pas la destination initiale de cette zone ;

\* le conflit d'usage qui peut en découler et la nécessité de conforter l'activité industrielle de cette zone ;

\* la non prise en compte du document d'orientation du SCOT approuvé le 11 juin 2007 ;

\* développer des zones d'activités complémentaires et non concurrentielles ;

\* conforter les activités commerciales en centre bourg, centre-ville et ne pas faciliter leur évacuation sur des zones périphériques ;

\* le réseau routier en entrée d'agglomération est déjà accentogène et ne peut recevoir une augmentation du trafic lié à de nouvelles habitations qui seront prises sur des terres agricoles.

### **9/ 5 juin 2014 - Guingamp communauté**

« **avis défavorable** » pour la transformation de la ZI (UY) de Bellevue par un zonage UYc

### **10/ 6 juin 2014 - Pays de Guingamp**

« **avis favorable** » avec réserves du comité technique du SCOT

- concernant le zonage UYc qui soulève plusieurs questionnements :

\* cette destination commerciale, de fait à ce jour, est contraire à la vocation industrielle qui avait été donnée initialement à cette zone ;

\* d'autres alternatives d'accueil d'unités commerciales existent sur le territoire communautaire ;

\* ce zonage va à l'encontre du schéma communautaire et des orientations de la communauté de communes « Guingamp-Communauté » ;

\* des aménagements lourds en termes d'assainissement ont été réalisés dans l'optique d'une zone industrielle ;

\* une vocation commerciale accroîtrait encore les flux de circulation.

### **11/ 13 juin 2014 - Commune de Ploumagoar**

« *avis favorable* »

### **12/ 16 juin 2014 - Commune de Le Merzer**

« *avis favorable* »

#### **Remarque du commissaire enquêteur :**

Le conseil municipal de Saint Agathon a décidé de prescrire la révision générale du P.O.S (valant PLU) de la commune par délibérations en date du 10 décembre 2008 et le 7 décembre 2011. Le PADD débattu en conseil municipal le 10 juillet 2013 et enfin le PLU arrêté le 19 février 2014.

Les Personnes Publiques Associées, qui avaient participé aux différentes réunions de concertation, ont reçu le dossier final 4 mars 2014 afin d'émettre leur avis.

Ces observations, remarques et suggestions n'ont pas fait l'objet d'un mémoire en réponse de la part du maître d'ouvrage. Par contre, un tableau relevant une grande partie de ces avis a été constitué et le maître d'ouvrage y a apporté des réponses sur les demandes de modifications. Ce tableau m'a été remis à la fin de l'enquête publique par le Maire Adjoint en charge de l'urbanisme.

Ces observations et certaines des réponses seront reprises par le Commissaire enquêteur dans la deuxième partie du rapport, Avis et Conclusions, en complément des observations apportées aux observations du public.

Toutes modifications apportées au PLU ne pourront être validées qu'en séance du conseil municipal, à la fin de l'enquête publique.

### **III-2 Observations formulées par le public**

Les observations sont reprises par ordre chronologique, puis sous forme de synthèse dans la seconde partie du rapport, Avis et Conclusions, dans laquelle les différentes thématiques seront évoquées :

**N°1 - Monsieur Christian LE BRAS** - 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 ?

**N°2 et N°23 - Madame LE GUEVELLOU Josyane** est venue à deux reprises durant les permanences, la 1<sup>ère</sup> et la dernière. Elle s'est également exprimée au nom de **Madame BLAD Nicole**. Toutes deux contestent le changement d'orientation des terrains AN5 et AN6 de Na en 1AUe. Par courriers elles en exposent les raisons :

- « Ils sont situés en zone urbaine et **nous souhaitons qu'ils redeviennent constructibles**. Lors du décès de notre père ils étaient constructibles.

- 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, une sorte de compensation pourquoi cela n'a pas duré ?

- 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.

- Suite au décès de notre père les droits de succession ont été calculés sur des bases de terrains constructibles. »

Des courriers ont été joints rappelant les démarches déjà effectuées pour contester le déclassement : courriers de 1999 de Madame LE GUEVELLOU Jules, une pétition des six propriétaires datée d'octobre 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 du m2 du terrain par le notaire (80F en 2000).

**N°3 - Madame BOLLOCH, maire adjointe à Pabu.** 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.

**N°4 – Monsieur ROCABOY – Quartier Restquelen.** Propriétaire de la parcelle n° 271 au 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)

**N°5 - Monsieur Le Goff – quartier Rest Quelen :** 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) (1 plan cadastral.gouv joint).

**N°6 - Messieurs LE GUYADER Pascal, Régis, Didier :** Quartier Nazareth : propriétaires d'un terrain parcelle 234 de 7 000m2. 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 000m2 a été déposé à la mairie en septembre. Les 1 000m2 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. Imposés en 2013 sur la base d'un terrain constructible avec une augmentation de 240% sur la taxe foncière.

**Pourquoi cette zone n'a pas été mise en 1AU à urbaniser dans le futur ?**

(1 extrait de plan cadastral joint)

**N°7 – Monsieur GOUDIGAN Daniel – rue du Stade.** Nous demandons à ce que la parcelle **AL 124 de Hent Meur** actuellement en NAs soit mise en **terrain constructible**.

**N°8 – Monsieur ROPERS Nicolas – Pommerit le Vicomte.** Dans le quartier Goas ar Gres – parcelle 1648. Se situe entre deux habitations les 3 terrains ont été viabilisés. Cette parcelle peut-elle redevenir agricole ? Projet de construction sur cette parcelle, l'agriculteur est prêt à la vendre. Dent creuse dans le hameau. L'agriculteur encore en 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) Le projet de construction est abouti, le permis de construire peut-il être accordé ?

**N°9 – Madame Thoraval Mireille** 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.

Est-ce que le chemin qui mène à Kerauter va bien rester en l'état ? Pas de transformation en voie d'accès au lotissement ?

**N°10 – Monsieur Michelet Joseph** . 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 20m<sup>2</sup> avec toilettes. Demande de démolir et reconstruire 1 autre chalet sur cette parcelle.

**N°11 – Monsieur LE BARS Jean François** – KERLAN - A envoyé un courrier au Maire en 2011 pour demander que les **parcelles C212, C639, C372 deviennent constructibles**. Pas de réponse à ce jour. (Courrier + plan joints)

**N°12 – Monsieur et Madame RAOULT François** – 27 rue de Toul Lan – 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, « *agricole non constructible* ». 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 **une partie à l'est en zone constructible**, avec droit d'accès par le haut et par le bas. M et Mme Raoult n'ont pas d'autres terrains sur la commune. (Pièces jointes : 2 plans + 1 article de presse)

**N°13 – Monsieur et Madame LORGÈRE** - 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 ?

**N°14 – Monsieur ROBERT Didier** – Conseiller Général Canton de Guingamp. Y a-t-il possibilité de réaliser plusieurs constructions dans les parcelles identifiées comme « dents creuses » ?

**N°15 – Monsieur Gilbert LE GUILLOU – 9 rue Hent Meur** - « Je sollicite le reclassement de la **parcelle a123 en terrain constructible** et refuse le morcellement prévu dans le PLU ».

*Rappel des faits antérieurs* : cette parcelle se situe à proximité de son habitation, achetée en 1978 comme « *terrain constructible* », 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 dû 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 **parcelle a123 en terrain constructible** et refuse le morcellement prévu dans le PLU.

**N°16 - Madame LE MERCIER Martine** 7 Bellevue - A acheté un terrain en 2009 parcelle section APn°86 de 862m<sup>2</sup> 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. Demande donc de construire son habitation principale sur ce terrain. (Pièces jointes : plan de masse du terrain, acte de vente notarié en date du 4 novembre 2009).

**N°17 et 21 Messieurs BONO Philippe – FEGER Dominique – RAOULT David** 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 :

- 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.

Parcelle 185, non boisée (mise en zone N sur le plan)

- le devenir du pastillage des zones Ah : possibilité de réhabiliter du bâti existant dans les quartiers Saint Patern, Guermo, et Kerbert ?

- 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.

- sur Crest Hent : marquage d'une fontaine qui n'existe pas.

**N°18 – Monsieur Ronan CAILLEBOT** – 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 :

1/ cette zone d'activités a une vocation industrielle exclusive et en aucun cas commerciale ;

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 ;

3/ les entreprises industrielles implantées sur la zone de Bellevue développent une circulation importante de camions tous gabarits.

4/ la perspective de création d'une plate-forme 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

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.

**N°19 – Monsieur FIEVET Cyril – 25 rue de Nazareth** - 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. Serait-il possible de les matérialiser ? (Extrait du plan cadastral joint et annoté)

**N°20 – Monsieur et Madame LE BIAN – 4 rue François Le Guader** - « Suite aux nouvelles dispositions concernant le PLU, nous souhaiterions que notre **parcelle sect. A900 soit considérée comme étant constructible**, 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. Le changement de zonage modifie t'il la taxe foncière »?

**N°21 – se reporter au n° 17**

**N°22 – Monsieur et Madame COURCOUX – 25 bis rue du Tou Lan - Parcelle 241 – demandent à ce qu'elle devienne constructible**, parcelle n° 241 lot n° 2. (Extrait du plan cadastral joint)

**N°23 – se reporter au n°2**

**N°24 – Monsieur Jean Yves GOUALAN** - 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 **la parcelle AD 51 rentre dans la nouvelle zone constructible.** »

**N° 25 - Monsieur HENRY Marcel** dépose le courrier de Mme HENRY Jeannine Nous soussignons Madame HENRY Jeannine domiciliée au 15 Rest Quelen, usufruitière et ses quatre enfants concernant **la parcelle n°1400** (selon plan cadastral n°498 de novembre 1973) nous contestons la décision 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 **soit restituée en constructible**. 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. Un courrier et un extrait de plan cadastral ont été joints

**N°26 – e-mail de Monsieur BRIAND Didier** - « Propriétaire du terrain répertorié au relevé parcellaire, **section AM n°116** (donnant sur la rue Tou Lan. Souhaite que **ce terrain devienne constructible**. Ce terrain est viabilisé, situé entre 2 habitations et donc assimilé à « *une dent creuse* ». 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 ». (Courrier joint plus un extrait du plan cadastral)

**N°27** – Le courrier de **Guingamp communauté** 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 située 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

**N°28** – Monsieur **Aimé DAGORN** conseiller municipal de Guingamp et conseiller communautaire Guingamp communauté aborde les sujets suivants :

- 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 » ;

- 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... »

- expose « les raisons motivant le choix de maintenir cette zone en zone industrielle » :

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.

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

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€.

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 plate-forme 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.

## **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 artificialisé 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.

**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 Frou 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.

**N°31 Madame LE GUEVELLOU Inglin** - « 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. »

**N°32 Monsieur Thierry LE GUENIC** 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.

Les observations, remarques et suggestions des Personnes Publiques Associées, ainsi que celles relevées sur le registre mis à disposition du public durant les 31 jours de l'enquête publique, ont été reportées de façon rigoureuse dans la première partie de ce rapport.

Le procès-verbal de synthèse de ces observations, les questions du commissaire enquêteur, le mémoire en réponse du maître d'ouvrage se trouveront dans la deuxième partie du rapport, Avis et Conclusions.

Fait à Plérin le 29 novembre 2014

Le commissaire enquêteur

Martine VIART