

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Agathon Enquête publique

Note de présentation non technique

Sommaire

1. Les textes régissant l'enquête publique
2. L'enquête publique dans la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme
3. L'impact de l'enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme
4. Composition du dossier soumis à enquête publique
5. Présentation synthétique du PLU
 - Le contexte supra-communal
 - Bilan du diagnostic territorial
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
 - Le règlement et le zonage du PLU
 - Les orientations d'aménagement et de programmation
 - Le bilan de surface

1. Les textes régissant l'enquête publique

L'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Agathon est organisée dans le respect des chapitres III de la partie législative et de la partie réglementaire du Code de l'Environnement sur les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Une partie des articles de ces chapitres est reproduite ci-dessous :

Durée de l'enquête

« Art. R. 123-6. – La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Cette durée ne peut être inférieure à trente jours et ne peut excéder deux mois, sauf le cas où les dispositions des articles R. 123-22 ou R. 122-23 sont mises en œuvre.

Toutefois, par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut, après information de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, prolonger celle-ci pour une durée maximale de trente jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.

Sa décision doit être notifiée à l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête au plus tard huit jours avant la fin de l'enquête. Elle est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, par un affichage réalisé dans les conditions de lieu prévues au II de l'article R. 123-11 ainsi que, le cas échéant, par tout autre moyen approprié.

Lorsqu'il est fait application des dispositions des deux précédents alinéas du présent article, l'accomplissement des formalités prévues à l'article R. 123-18 est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prorogée.

Organisation de l'enquête

« Art. R. 123-9. – L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête :

1. L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, plan ou programme, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ;

2. La ou les décisions pouvant être adoptée(s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

3. Le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et de leurs suppléants ;

4. Les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ; en cas de pluralité de lieux d'enquête, l'arrêté désigne parmi eux le siège de l'enquête, où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête ;

5. Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

6. Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

7. La durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

8. L'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et du lieu où ces documents peuvent être consultés ;

9. L'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou de l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme et le lieu où il peut être consulté ;

10. L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

11. L'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

12. Le cas échéant, l'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées, ou les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête. »

Observations, propositions et contre-propositions du public

« Art. R. 123-13. – Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à leur disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, et le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Elles sont tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

En outre, les observations écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête. »

Rapport et conclusions

« Art. R. 123-19. – Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15.

« Art. R. 123-20. – A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai d'un mois.

« *Art. R. 123-21.* – L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

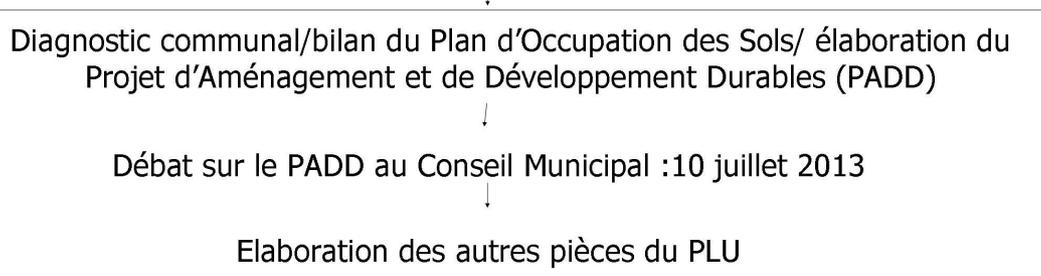
Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Lorsqu'elle a publié l'avis d'ouverture de l'enquête sur son site internet, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur ce même site et le tient à la disposition du public pendant un an. »

2. L'enquête publique dans la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme

La procédure de révision du PLU

Délibérations du Conseil Municipal prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : 10 décembre 2008 et 7 décembre 2011



*Etudes et
concertation*

↓

Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal:
19 février 2014

↓

Consultation des Personnes Publiques Associées sur le
projet de PLU arrêté durant 3 mois

Enquête publique

↓

Examen et prise en compte des avis des personnes publiques associées
et des conclusions du commissaire-enquêteur

↓

Approbation du PLU au Conseil Municipal

↓

PLU exécutoire après transmission au Préfet et prise
des mesures de publicité

↓

Vérification de la légalité du PLU par le Préfet

3. L'impact de l'enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur rend son rapport et ses conclusions.

La collectivité de Saint-Agathon prévoit ensuite d'organiser une réunion avec les Personnes Publiques Associées à la révision du PLU (services de l'Etat, Sous-préfecture, Chambres Consulaires, Collectivités,...) afin d'examiner conjointement les avis formulés par les Personnes Publiques Associées d'une part et l'avis du commissaire-enquêteur sur les observations émises par le public d'autre part.

Cet examen entraînera des modifications du dossier de PLU afin :

- De respecter les observations émises par l'Etat conditionnant son avis favorable sur le projet de PLU,
- De prendre en compte les avis consultatifs des autres Personnes Publiques Associées,
- De prendre en compte les observations du public et du commissaire-enquêteur, notamment :
 - Lorsqu'elles permettent de rectifier des erreurs et des oublis,
 - Lorsqu'elles répondent à l'intérêt général,
 - Lorsqu'elles respectent l'économie générale du projet de PLU.

Le PLU modifié pour approbation par le Conseil Municipal de Saint-Agathon tiendra donc compte des résultats de l'enquête publique.

4. Composition du dossier soumis à enquête publique

Le dossier soumis à enquête publique comporte :

- Le projet de Plan Local d’Urbanisme de Saint-Agathon, arrêté au Conseil Municipal du 19 février 2014 et comportant différentes pièces décrites dans le tableau ci-dessous :

1	Rapport de Présentation	
2	Projet d’Aménagement et de Développement Durables	
3	Orientations d’Aménagement et de Programmation	
4	Règlement	
5	Documents graphiques (plan de zonage)	5.1. Plan de zonage éch. 1/5000° 5.2. Plan de zonage éch. 1/2500°
6	Liste des emplacements réservés	
7	Annexes littérales	7.1. Pièces administratives - Délibérations prescrivant la révision du P.L.U. et fixant les modalités de concertation - Délibération concernant le débat sur le PADD - Délibération arrêtant le projet de P.L.U. et faisant le bilan de la concertation 7.2. Liste des lotissements de moins de 10 ans 7.3. Règles définissant la desserte et la défense incendie extérieures pour les bâtiments d’habitation, artisanaux et industriels 7.4. Rapport des Servitudes d’Utilité Publique 7.5. Etude de zonage d’assainissement- Rapport 7.6. Etude de zonage d’assainissement- Cartes 7.7. Rapport d’inventaire des zones humides 7.8. Arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres 7.9. Arrêté préfectoral de l’autorité environnementale
8	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	Evaluation environnementale	

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

5. Présentation synthétique du PLU

5.1. Le contexte supra-communal

Le contexte législatif

La loi « SRU » (2000) a donné naissance aux Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) qui remplacent les P.O.S., avec deux principes clefs pour l'urbanisme:

- Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels, en favorisant la densification des espaces déjà urbanisés.
- Assurer la mixité sociale

Les lois « Grenelle » de 2009 et 2010, qui demandent aux collectivités de se mobiliser en matière d'urbanisme contre le changement climatique et pour l'adaptation à ce changement, prolongent la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 avec des objectifs forts:

- Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au profit d'une densification des espaces déjà urbanisés.
- Limiter les déplacements pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, imposer éventuellement des règles de performances énergétiques et environnementales renforcées dans certains secteurs.
- Préserver les continuités écologiques.

Ces évolutions législatives ont conduit à changer les pratiques observées jusqu'alors dans de nombreux documents d'urbanisme: les surfaces vierges classées constructibles au PLU ne doivent plus dépasser les besoins estimés et le développement urbain doit être recentré dans les agglomérations.

Les documents supra-communaux

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Guingamp, approuvé en 2007, fixe des orientations avec lesquelles le P.L.U. de Saint-Agathon doit être compatible. Parmi ces orientations:

- Le SCOT propose notamment de maîtriser les constructions neuves en campagne pour éviter le mitage des espaces agricoles et naturels, en ne permettant que l'évolution des constructions déjà existantes dans les petits hameaux. Les secteurs constructibles en campagne au POS de 2001 correspondent à des secteurs d'habitat ayant une structure exclusivement linéaire (seulement 1 rang de construction de part et d'autre d'une voie) qui n'ont ainsi pas vocation à rester constructibles.
- Le SCOT identifie par ailleurs un corridor écologique entre les bois de Malaunay et Pommerit-le-Vicomte.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Guingamp Communauté, fixe pour Saint-Agathon des objectifs à respecter dans une notion de compatibilité. Ces objectifs étant établis pour une durée de 6 ans, ils ont été multipliés par 2 pour correspondre à la durée de vie estimée du nouveau PLU. Il en ressort les données suivantes:

- Il fixe un besoin pour le développement urbain à vocation d'habitat limité à 162 logements, correspondant à une enveloppe de surfaces constructibles de 12,4 ha.

- Il fixe des objectifs de densités minimum en fonction de la localisation de ces nouveaux logements.
- Il demande que soit affectés 22% des programmes de logements de plus de 8 logements à des logements sociaux.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, décliné localement via des Schémas d'Aménagement des Eaux (SAGE), demande notamment que les P.L.U. intègrent un inventaire exhaustif des zones humides, afin de les préserver d'une destruction par l'urbanisation. La préservation du bocage, de la biodiversité, du littoral, de la santé, la lutte contre les pollutions et les inondations sont également des objectifs forts des SDAGE et SAGE.

5.2. Bilan du diagnostic territorial

Une localisation intéressante porteuse de développement économique et démographique dans un environnement de qualité

▪ **Une situation géographique attractive**

- Une localisation intéressante à proximité immédiate de Guingamp, avec une excellente desserte grâce à l'échangeur de Bellevue sur la RN12, la rocade Est de Guingamp et la RD9 qui relie Guingamp à Lanvollon.
- Une bonne desserte en transport collectif via Guingamp (gare TGV et lignes de bus départementales à 5mn), avec un service de transport collectif et à la demande, AXEOBUS, qui permet la desserte de toutes les communes de Guingamp Communauté.

▪ **Une démographie positive**

- Une croissance régulière et soutenue de la population depuis plus de 40 ans avec 16,2 nouveaux logements par an en moyenne depuis 10 ans.
- Une population relativement jeune mais marquée par un vieillissement.
- Parmi les résidences principales, seulement 24% en locatif (28% pour les Côtes d'Armor) et 5% de logements sociaux.
- La communauté des gens du voyage présente sur la commune.

▪ **Un secteur économique dynamique**

- 1584 emplois sur la commune en 2006, contre 999 en 1999 : 187,7 emplois à St-Agathon pour 100 actifs saint-agathonnais.
- 14 exploitations agricoles en 2010, spécialisées dans le lait, la viande bovine, la volaille, le porc et l'agriculture céréalière.
- Deux zones d'activités communautaires: la zone commerciale de Kerhollo, avec une offre importante et diversifiée pour un rayonnement à l'échelle du Pays de Guingamp et Bellevue, vaste zone industrielle de plus de 70 ha, caractérisée notamment par la présence de grandes entreprises agroalimentaires.
- Quelques commerces de proximité au bourg.

▪ **Une offre très riche en équipements, services et commerces**

- La plupart des équipements regroupés au centre-bourg.
- Des services aux personnes développés par Guingamp Communauté.

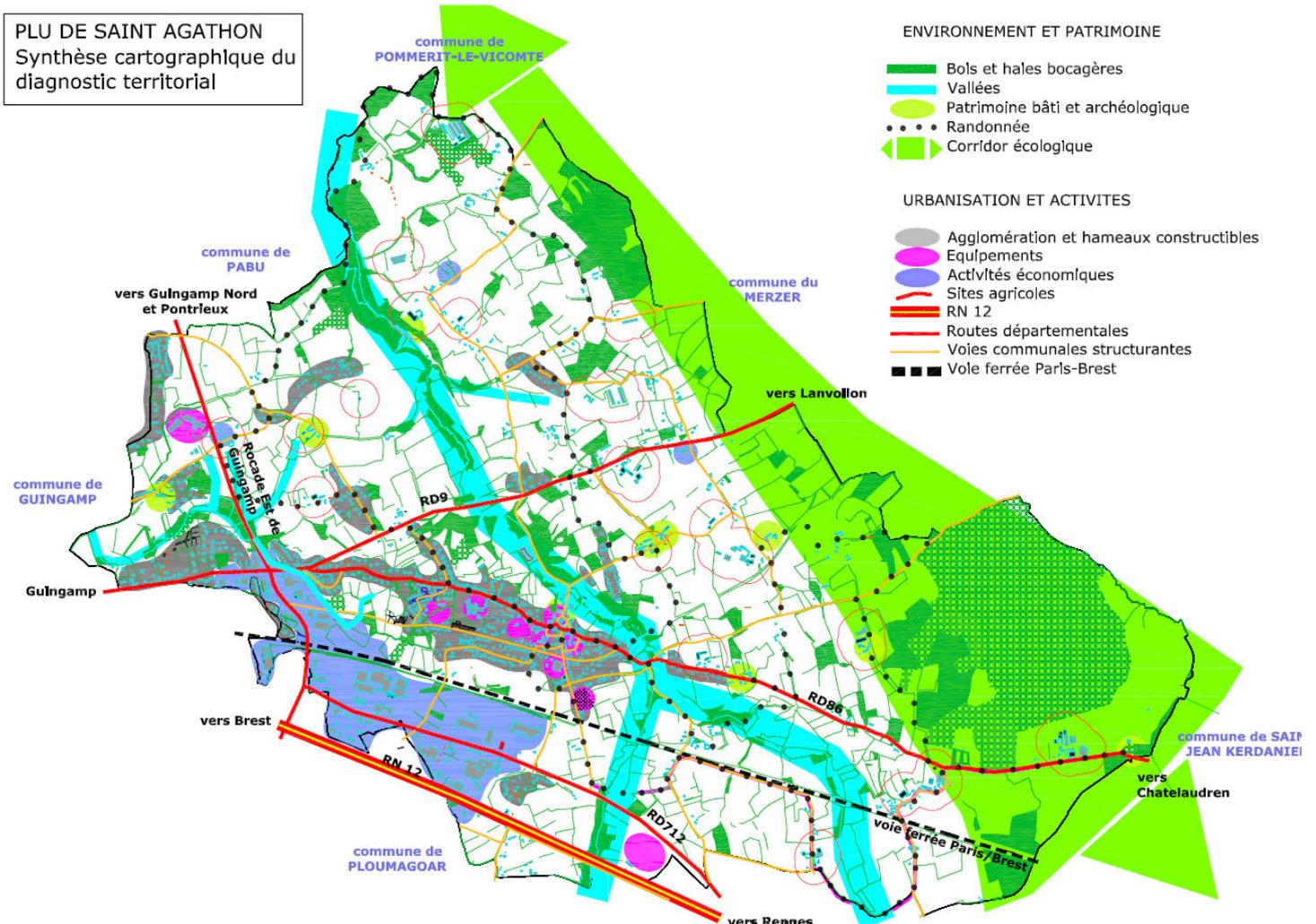
- Une vie associative dynamique : 21 associations.
- Des projets en cours : aménagement de la Vallée du Frou, liaisons douces, salle multifonctions, réaménagement de l'ancienne école des garçons, jardins partagés, etc.
- **Un cadre environnemental de qualité et bien géré**
 - Un espace agricole légèrement vallonné, au bocage encore très présent.
 - Un réseau hydrographique marqué par le ruisseau du Frou, le ruisseau de Locmaria et le ru Potin sur le bassin versant du Trieux, et le Traou sur le bassin versant du Leff.
 - 270 ha de bois, localisés dans les fonds de vallée, dans l'espace agricole sous forme de boisement épars et incluant la zone forestière enrésinée de Malaunay (130 hectares en limite Est de la commune).
 - Quelques éléments de patrimoine bâti intéressants ponctuellement (moulin, manoirs, stèles gauloises, ...) et plusieurs boucles de randonnée balisées.
 - Une qualité des cours d'eau à améliorer et des risques de pollution liés à des assainissements individuel non conformes.
 - Un inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé sur l'ensemble du territoire communal, et des actions entreprises pour améliorer la gestion des eaux pluviales.
 - L'agglomération, les zones d'activités et 3 hameaux desservis par l'assainissement collectif.
 - Des risques technologiques maîtrisés dans la zone industrielle de Bellevue.

Une organisation urbaine complexe, à la source de dysfonctionnements

- **Un territoire contraint**
 - Une agglomération cernée par la RD9, la vallée du Frou au Nord et à l'Est, par la voie ferrée au Sud et Guingamp à l'Ouest.
 - Des contraintes liées à certaines infrastructures: marges de recul inconstructibles, bandes de bruit, coupures physiques du territoire communal, intersections délicates.
 - Des nuisances générées ponctuellement par la zone industrielle de Bellevue.
- **Un développement urbain éclaté**
 - Un noyau ancien peu étendu par rapport à la taille actuelle de l'agglomération et excentré à l'Est.
 - Un développement du bourg presque exclusivement linéaire, avec très peu d'urbanisation en profondeur par rapport aux voies et où domine le pavillonnaire.
 - Un fonctionnement du bourg tiraillé entre son extrémité Est (bourg ancien, écoles et autres équipements) et son extrémité Ouest (vaste zone commerciale et tissu en continuité de l'agglomération guingampaise).
 - Un maillage viaire incomplet, qui présente une forte horizontalité, avec des cheminements doux à continuer d'améliorer.
 - 37% de la population vit dans la campagne saint-agathonnaise, très urbanisée (constructions anciennes ou récentes), ce qui engendre des risques de pollution du milieu naturel ou de salubrité publique liées aux installations individuelles d'assainissement et des déplacements motorisés systématiques.

- 9 secteurs constructibles en campagne au précédent document d'urbanisme, marqués par une forte linéarité, une faible densité et une typologie pavillonnaire récente, s'étant développés souvent sur des parcelles agricoles.

Traduction schématique du diagnostic territorial



5.3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement et Durable est un document simple, accessible à tous, qui permet un débat clair au Conseil Municipal, et présente, dans une **logique de développement durable**, tous les projets d'aménagement, de développement, de préservation et de valorisation intéressants le territoire de Saint-Agathon.

Il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme mais a cependant une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet de développement cohérent, avant la définition des règles et détails techniques, est une garantie de qualité,
- le débat en conseil municipal sur ce projet est une garantie de démocratie,
- il est la clé de voûte du P.L.U.: les autres pièces du P.L.U., comme le zonage, doivent être cohérent avec lui.
- les orientations qu'il définit doivent répondre aux objectifs et principes énoncés dans le Code de l'Urbanisme.

Le PADD de Saint-Agathon se décline selon 4 orientations :

1. PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

- Afficher et protéger la **trame verte et bleue**.
- **Préserver les éléments d'intérêt écologique et paysager** en complément de la trame verte et bleue.
- Accompagner l'évolution du patrimoine bâti.
- Pérenniser les itinéraires de **randonnée** proposés dans le cadre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.
- Mettre en place des **espaces tampons** entre les quartiers d'**habitat** et les secteurs générant des **nuisances**.

2. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

- **Maîtriser la croissance de la population** sur la base des objectifs du **P.L.H.** et renforcer la **mixité sociale**.
- Au regard des perspectives de développement, fixer un **objectif de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain.
- Enrichir et améliorer **l'offre en équipements**.
- Assurer la **qualité de vie** dans les quartiers existants et futurs.
- Bien **identifier et sécuriser l'entrée de Saint-Agathon** depuis Guingamp.
- Anticiper les besoins d'**aménagement** sur la **rocade**.
- Développer et mettre en cohérence **liaisons douces** et réseau de **transport collectif** vers les équipements/commerces/zones d'emploi et quartiers actuels et futurs.

3. SATISFAIRE LES BESOINS EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

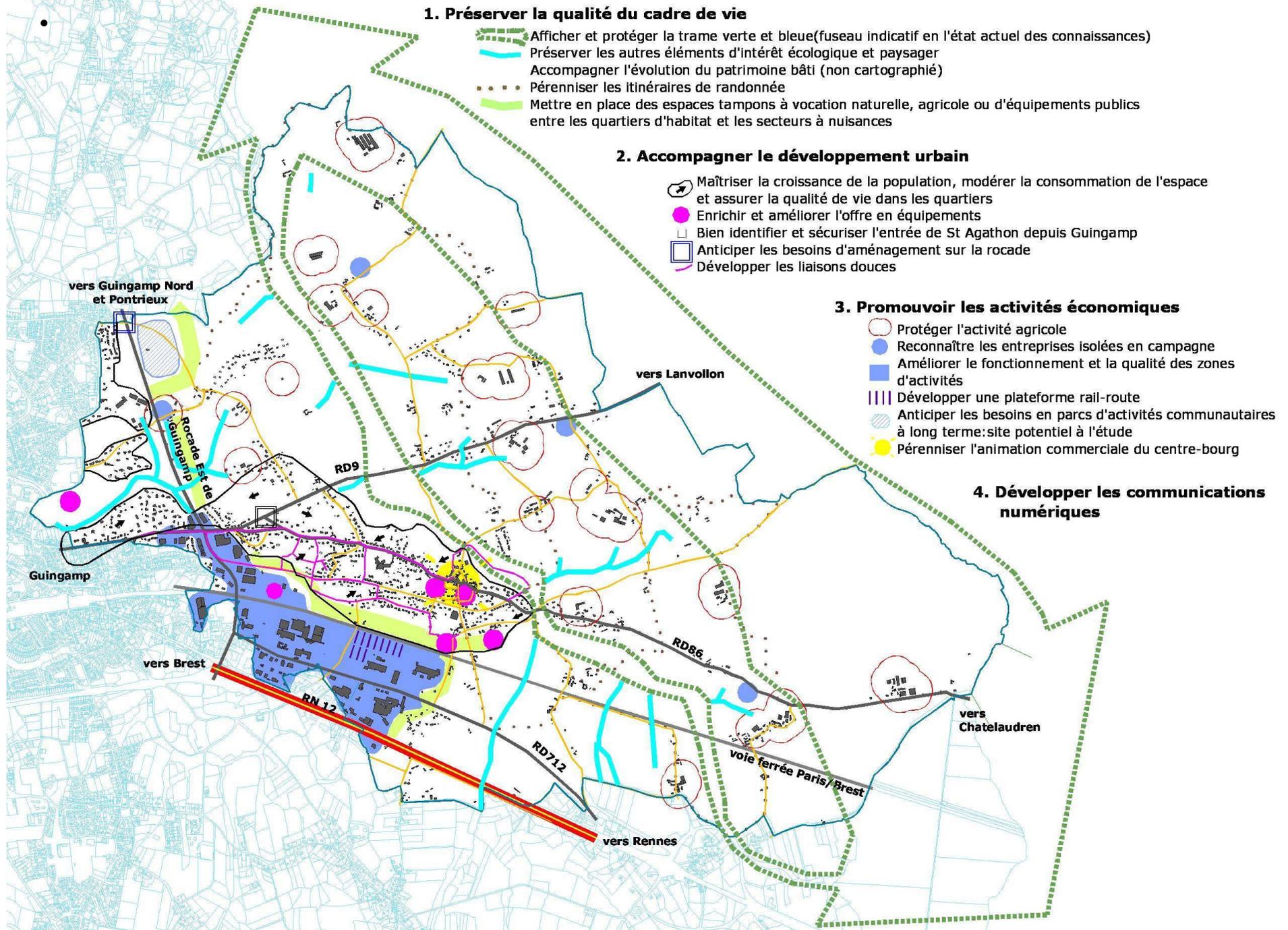
- Protéger **l'activité agricole**.
- Permettre le développement des entreprises non agricoles localisées en dehors des zones d'activités et de l'agglomération.
- Améliorer le fonctionnement et la qualité des **zones d'activités communautaires**
- Offrir des services de logistiques durables et économiquement performants en créant une **plateforme rail-route à Bellevue**

- **Anticiper les besoins en parcs d'activités** à long terme et selon une logique communautaire
- Pérenniser **l'animation commerciale du centre-bourg**

4. DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Favoriser la **couverture en réseaux de communications numériques** d'un maximum de population en veillant à l'intégration et privilégiant l'enfouissement des équipements.
- **Faciliter les travaux à venir** sur le domaine public et privé communal pour développer le réseau numérique sur le territoire.
- Renforcer le **partage des données numériques**.

Traduction schématique des 4 grandes orientations du PADD



5.4. Le règlement et le zonage du PLU

Le PLU comprend un document graphique (appelé aussi plan de zonage) et un règlement qui divisent le territoire communal en plusieurs zones et précisent pour chacune de ces zones les dispositions règlementaires applicables.

Le PLU de Saint-Agathon comprend ainsi :

LES ZONES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITATION

▪ **La zone UA :**

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant au centre- bourg traditionnel.

Evolution par rapport au POS:

- *La zone UA a été réduite afin d'en exclure le bâti de type pavillonnaire et les équipements scolaires dont les caractéristiques sont éloignées du mode d'implantation observé dans le bourg traditionnel.*
- *Des règles de densité minimale et de mixité sociale ont par ailleurs été introduites dans cette zone, conformément aux dispositions du PLH, tandis que les hauteurs de construction admissibles ont été relevées pour favoriser la densité et donc la modération de la consommation d'espace.*

▪ **Les zones UC :**

Elles se caractérisent par un bâti plus aéré et généralement plus récent. Elles comprennent notamment les lotissements autorisés. Elles se situent au pourtour du bourg ancien et en continuité de l'agglomération de Guingamp.

Evolution par rapport au POS:

- *Le périmètre des zones urbaines UC a été étendu pour intégrer des quartiers désormais bâtis (anciennement NAr au POS).*
- *Les zones UC et UD sont fusionnées pour simplifier le règlement du P.L.U.*
- *Les secteurs en campagne correspondant à du bâti linéaire et/ou diffus, non densifiables au sens du SCOT, ne sont plus constructibles pour ne pas accentuer le mitage des espaces naturels et agricoles ainsi que les besoins en déplacements et en réseaux. Seuls les anciens secteurs UD situés dans le prolongement de l'agglomération guingampaise (Cozen, Kerjoly) ou agathonnaise (Kerauter) sont ainsi conservés en zone constructible.*
- *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 (secteurs de Roz an Bouard, rue des Marronniers et rue du Stade, secteur des 4 Vents).*
- *Les constructions à vocation commerciale dans le secteur de Kerhollo sont reclassés en zone UYc à vocation commerciale afin de faciliter l'encadrement, architectural notamment, des projets commerciaux.*
- *Les secteurs sensibles sur le plan environnemental (abords du Ru Potin et de ses affluents, autres zones humides en bordure de la vallée du Frouit) sont exclus des zones urbaines et reclassés en zone naturelle.*
- *Par ailleurs, comme pour la zone UA, une règle de densité minimale et de mixité sociale est introduite au règlement des zones UC, conformément au PLH.*

- *Enfin, les règles d'implantation des constructions sont assouplies pour favoriser la densité tout en limitant les ombres portées.*
- *Par rapport au POS, des principes d'aménagement généraux (intégration dans l'environnement urbain et paysager, conception de nouveaux quartiers) ont également été introduits dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».*

▪ **Les zones AU :**

En plus des terrains disponibles dans les zones urbaines UA et UC (potentialités pour de nouvelles habitations estimées à 3,7 ha), la commune a identifié pour l'habitat 4 secteurs de développement AU, qui sont tous repris du P.O.S en vigueur.

Ces zones à urbaniser (AU) viennent renforcer l'agglomération, ce qui permettra de confirmer la fonction d'animation de celle-ci au travers des activités sociales qui s'y déroulent, de pérenniser le commerce de proximité et de favoriser une utilisation optimale des équipements publics (écoles, réseaux, etc.) en évitant une urbanisation dispersée.

Deux types de zones AU peuvent être distinguées :

- les zones 1AU : zones réglementées directement urbanisables dans le respect du règlement de la zone et des orientations d'aménagement et de programmation;
- les zones 2AU : zones strictes qui sont inconstructibles dans l'immédiat et devront faire l'objet d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation.

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. Pour les différencier un indice chiffré de 1 à 4 est proposé selon le principe 1AUn.

Les principes d'aménagement pour ces zones à urbaniser sont décrits dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».

Evolution par rapport au POS:

- *Les surfaces de zones à urbaniser ont été revues à la baisse pour correspondre aux potentialités nécessaires pour mettre en œuvre les objectifs du PLH. Certains secteurs situés à la frange de l'agglomération ont donc été reclassés en zone agricole inconstructible Aa. Compte-tenu de leur localisation privilégiée vis-à-vis de l'agglomération, ils ont cependant vocation, à long terme (à définir dans un P.L.U. ultérieur), à accueillir le développement urbain de Saint-Agathon.*
- *Les principales autres évolutions du P.L.U. par rapport au POS de 2001 concernant les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat sont, comme pour les zones urbaines, l'introduction d'une règle de densité minimale et de mixité sociale, conformément au PLH et un assouplissement des règles d'implantation des constructions pour favoriser la densité tout en limitant les ombres portées.*

LES ZONES A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS

▪ **Les zones UE :**

Le P.L.U. identifie plusieurs secteurs UE à vocation d'équipements, dont 6 correspondent à des équipements existants : équipements scolaires, sportifs et bibliothèque municipale, foyer logement et logements sociaux en lien avec ce foyer logement, cimetière et terrain pour son extension, salle multi-fonctions à Hent Meur, équipements sportifs du lycée Notre

Dame basé à Guingamp, avec possibilité d'extension de ces équipements ou implantation de nouveaux équipements, centre de secours principal et ateliers municipaux de la ville de Guingamp.

Les autres équipements publics situés en zone urbaine (gymnase, mairie, maison des associations, etc.), plus ponctuels, ne disposent pas de zonage particulier.

Evolution par rapport au POS:

- *Certaines zones d'équipements sont passées d'un statut de zones à urbaniser (AUer) à zones urbaines (UE) compte tenu de leur caractère désormais urbanisé ou aménagé.*
- *De nouvelles zones UE ont été définies pour englober des équipements qui se trouvaient auparavant sous différents zonage. Cette évolution permet de disposer d'un règlement unique et adapté pour l'essentiel des équipements.*

▪ **Les zones 1AUE:**

Une zone à urbaniser à vocation d'équipements (1AUE) à Hent-Meur, entre la salle multifonctions et le cimetière est maintenue afin de favoriser la mutualisation de ces deux équipements (cérémonies civiles organisées dans la salle multifonction, parking du cimetière utilisé pour la salle multi-fonctions, etc.). Cette zone pourrait ainsi permettre l'aménagement d'un nouvel accès à la salle multifonction (emplacement réservé prévu en ce sens), l'aménagement d'une liaison douce, le développement de la capacité de stationnement pour les deux équipements et la possibilité d'accueillir de nouveaux équipements publics qui bénéficieraient de la proximité du centre-bourg.

Enfin, la collectivité précise dans son PADD que les espaces non bâtis situés entre l'agglomération et la voie ferrée ont vocation à constituer une bande tampon (cf §1.6 du présent chapitre), affectée notamment aux équipements publics. Dans le cadre de révisions accélérées ou d'une révision générale ultérieure, la vocation d'équipements publics de ces espaces (UE et 1AUE) pourra être affichée car la collectivité envisage d'y localiser à plus ou moins long terme, certains équipements publics (extension des équipements sportifs, par exemple).

Evolution par rapport au POS:

- *Maintien de la zone 1AUE de Hent Meur.*
- *Instauration du principe de bande tampon au Nord de la zone industrielle.*

▪ **La zone Nc :**

Un hippodrome, implanté à cheval 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 au sein de son anneau. Il y est prévu l'aménagement de nouvelles tribunes, qui seront implantées en dehors de la zone humide inventoriée.

Evolution par rapport au POS:

- *Création du secteur Nc (en zone agricole au POS).*

LES ZONES D'ACTIVITES

▪ **Les zones UY :**

Le P.L.U. de Saint-Agathon confirme les parcs d'activités communautaires situés sur son territoire.

Le parc d'activités commerciales de Kerhollo fait l'objet d'un zonage UYc où la vocation commerciale est favorisée tandis que la vocation industrielle est exclue.

Le parc d'activités industrielles de Bellevue est identifié par un zonage UY qui conforte la vocation industrielle et artisanale de cet espace, tout en restreignant de nouvelles implantations commerciales. Ainsi, seule l'extension des établissements commerciaux déjà implantés y est autorisé, ainsi que les points de vente limités en taille accompagnant une production artisanale et industrielle réalisée sur place.

Evolution par rapport au POS:

- *Le P.L.U. ne prévoit pas d'extension des parcs d'activités. L'aménagement d'une plateforme rail-route est envisagé au sein de la zone industrielle de Bellevue existante. Les secteurs à urbaniser désormais aménagés (Stalaven et extension de la zone commerciale de Kerhollo) sont reclassés en zones urbaines à vocation d'activités.*
- *La précision de l'affectation commerciale (UYc) et industrielle (UY) est une nouveauté.*
- *Des compléments règlementaires (volumes, couleurs, enseigne, clôtures, etc.) sont intégrés aux zones UY et UYc pour garantir la qualité des parcs d'activités et leur insertion harmonieuse dans leur environnement urbain.*
- *Le périmètre de ces zones a été adapté à la marge pour intégrer des bâtiments commerciaux existants rue de la Métairie Neuve et exclure des terrains familiaux des gens du voyage.*
- *Guingamp Communauté a identifié au Cozen un site potentiel pour répondre aux besoins économiques futurs. Dans l'attente des études préalables, le P.L.U. de Saint-Agathon classe le site concerné en zone agricole inconstructible Aa afin de préserver les terrains de toutes installations ou constructions qui compromettraient l'aménagement ultérieur potentiel de ce site, si son opportunité est avérée.*

▪ **Les secteurs Ay**

Trois secteurs Ay visent 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 (toilette canin et sérigraphie), à Lan Merzer (vérandas) et à Kerlan Bihan (menuiserie).

Evolution par rapport au POS:

- *Création des secteurs Ay (en zone agricole au POS).*

LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

▪ **Les zones N :**

Il s'agit de zones Naturelles à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elles comprennent les secteurs :

- **Nh**, correspondant à l'habitat diffus situé dans des espaces naturels. Dans ces secteurs, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, donc de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants.
- **Nc**, autorisant les installations et constructions liées aux activités hippiques et équestres.

Evolution par rapport au POS:

- Extension des zones N pour englober les boisements et zones humides effectives (non agricoles) formant un réseau.
- Exclusion de parcelles cultivées non humides dont la configuration ne justifie pas un classement en zone naturelle (passage en zone agricole).
- Mise en place des secteurs Nh et Nc.

▪ **Les zones A :**

Il s'agit des zones agricoles dans laquelle seules les constructions liées à l'activité agricole sont autorisées. Elles comprennent les secteurs :

→ **Ah**, correspondant à l'habitat diffus en campagne.

→ **Ay**, correspondant aux activités existantes isolées en campagne.

Dans ces secteurs Ah et Ay, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, donc de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants.

→ **Atf**, correspondant aux terrains familiaux occupés par les gens du voyage.

→ **Aa**, où les constructions sont interdites.

Evolution par rapport au POS:

- Extension / réduction liées aux enjeux environnementaux et agricoles.
- Mise en place des secteurs Ah et Ay, Atf..
- Secteurs Aa (ex NCa redéfini).
- Suppression de la zone UF correspondant à la voie ferrée et reclassement en A et UY.

LES AUTRES DONNEES DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Figurent également au zonage :

- Les emplacements réservés pour des opérations d'intérêt général (aménagement de voies ou extension d'équipements publics existants).
- Le long des routes départementales, les marges de recul inconstructibles en dehors des espaces urbanisés imposées par le Conseil Général, les bandes de bruit générées par la circulation sur les axes les plus fréquentés et les accès direct interdit.
- Les sites archéologiques.
- Les itinéraires de randonnée à conserver.
- Les bâtiments traditionnels sans vocation d'habitation situés au sein de sièges d'exploitation agricole en activité en zone agricole A, identifiés par des étoiles, qui pourront changer d'affectation dans le cas d'une cessation de l'activité agricole.

LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES PARTICULIERES

▪ **Les zones humides**

Les zones humides inventoriées représentent près de 334 ha. Les zones humides sont reportées sur le règlement graphique du P.L.U. par une trame spécifique. Elles sont majoritairement classées en N ou en A au règlement graphique en fonction de leurs caractéristiques (continuité écologique ou en isolé, caractère agricole ou non), ponctuellement en UY (à Bellevue et Kerhollo).

Le règlement introduit des dispositions spécifiques pour leur préservation :

« Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme (à l'exception des opérations validées par le Préfet au titre de la loi sur l'eau) susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions, remblais, déblais, drainages. En outre, les projets d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme même extérieurs aux zones humides devront veiller à ne pas compromettre leur existence et leur bon fonctionnement. »

Evolution par rapport au POS:

- *Intégration de dispositions spécifiques aux zones humides..*

▪ **Les boisements et le bocage**

122,5 ha de boisement font l'objet d'un classement en espace boisé classé (EBC), soit 8,4% du territoire communal et un linéaire de 3,6 km de haies situées en bordure de l'agglomération. Dans ces espaces boisés classés, les opérations de défrichement, les changements d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation du boisement sont interdits. Les coupes et abattages sont possibles mais soumis à déclaration préalable (sauf en cas de l'existence d'un plan de gestion) et doivent être suivies de replantation afin que la destination boisée du terrain soit conservée. L'enlèvement des arbres dangereux, chablis et bois morts se fait sans avoir à demander d'autorisation préalable. Cette disposition permet ainsi soit le maintien des plantations existantes, soit leur remplacement par d'autres plantations afin que le caractère boisé soit conservé.

D'autres bois (123 ha) et 73 km de linéaire bocager font l'objet d'un repérage au titre de l'article L123.1.5.7 CU. Ces éléments peuvent être modifiés sous certaines conditions précisées à l'article 13 du règlement du P.L.U., après obtention d'une déclaration préalable délivrée par la mairie. L'entretien des éléments repérés (élagage, éclaircie, recépage) ne nécessite pas de démarche particulière, de même que la création d'accès à une parcelle. Seuls les projets d'arasement ou de destruction définitive doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. La demande sera alors examinée par une commission comprenant notamment des élus et représentants de la profession agricole et pourra être accordée avec d'éventuelles mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité pour préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère. Cette disposition porte sur :

- les haies bocagères et boisements situés dans les vallons car ils y jouent un rôle écologique, hydraulique et anti-érosion majeur
- les haies bocagères bordant les voies et chemins, car elles participent très fortement à la qualité du paysage
- les haies bocagères et boisements situés dans la trame verte et bleue formée par les corridors écologiques localisés entre les bois de Malaunay et Pommerit-le-Vicomte et bordant le réservoir biologique du cours d'eau du Traou car ils sont indispensables au déplacement de la faune.

Evolution par rapport au POS:

- *Maintien sans réduction ni extension des Espaces Boisés Classés.*
- *Introduction de la disposition de repérage ciblée sur certaines haies et boisements.*

▪ **Les continuités écologiques**

Les continuités écologiques identifiées au PADD font l'objet d'un zonage N ou A, d'une protection des éléments paysagers de qualité s'y trouvant et de dispositions réglementaires spécifiques.

Evolution par rapport au POS:

- *Introduction de dispositions réglementaires spécifiques.*

SYNTHESE : LES PRINCIPALES NOUVEAUTES DU REGLEMENT ET DU ZONAGE

Les principales nouveautés du règlement littéral portent sur:

- L'introduction de règles de densité minimale et de mixité sociale, conformément au PLH de Guingamp Communauté.
- Le relèvement des hauteurs de constructions admissibles dans la zone UA et l'assouplissement des règles d'implantation des constructions pour favoriser la densité tout en évitant les ombres portées.
- L'introduction de règles pour favoriser la qualité des zones d'activités.
- La préservation des éléments du patrimoine bâti et naturel (dispositions architecturales, zones humides, haies bocagères situées dans les vallées, le corridor écologique et en bord des chemins, etc.).
- La création de secteurs dans la zone agricole pour permettre l'évolution des constructions et installations existantes.

Les principales nouveautés du zonage sont:

- Le reclassement en zones Ah des anciens secteurs constructibles UD en campagne pour respecter les nouvelles législations et le SCOT du Pays de Guingamp, tout en localisant en priorité les surfaces constructibles dans l'agglomération.
- Le reclassement en zones Aa ou A d'anciens secteurs constructibles pour limiter les surfaces constructibles aux besoins identifiés par le PLH et préserver une bande tampon inconstructible pour l'habitat entre la zone industrielle de Bellevue et l'agglomération.
- Le reclassement en zone naturelle des zones humides identifiées dans des secteurs constructibles au POS et l'apparition d'une trame zone humide au zonage.
- Le reclassement des zones NA désormais urbanisées en U (UC ou UY) et la création de zones UE autour des équipements publics.
- L'adaptation du périmètre de la zone naturelle et agricole pour mieux prendre en compte la réalité du terrain.

5.5. Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles portent sur l'espace privé et sur l'espace public et doivent permettre d'orienter les futurs aménagements. Elles sont à consulter pour tous les projets liés à l'habitat, en zones urbaines et en zones à urbaniser.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Les orientations d'aménagement portent notamment sur:

- Un nombre minimum de logements à réaliser, avec une typologie de logements diversifiée
- Un pourcentage minimum de logements sociaux à respecter pour certains projets
- Préserver l'ambiance locale, notamment dans le traitement des clôtures
- Des infrastructures routières adaptées au contexte local
- Une gestion des eaux pluviales mutualisée
- Une démarche environnementale dans l'aménagement des espaces verts
- Intégrer l'orientation des futures constructions dès la conception du projet de quartier

5.6. Le bilan de surface

Le tableau ci-dessous indique la superficie de chacune des zones retenues dans le P.L.U. révisé (ainsi que celles du précédent P.O.S.) et leur part respective du territoire.

Nom de zone	Description	POS 2001		PLU 2014	
		ha	%	ha	%
ZONES URBAINES		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
ZONES A URBANISER		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	-	-
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES		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
Superficie communale		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%

NB : Les colonnes concernant le POS de 2001 sont reprises du tableau récapitulatif des surfaces figurant à la fin du rapport de présentation du POS. Ce dernier comporte manifestement une erreur (a priori surfaces agricoles ou naturelles surévaluées).