

Département des Côtes d'Armor



# Commune de Saint-Agathon

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### *2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

Débatu au Conseil Municipal du 10 juillet 2013



**JORAND & MONGKHOUN Urbanisme et Architecture**  
34A rue Jean Savidan 22300 LANNION  
Tél : 02.96.35.73.93 Fax : 02.96.35.79.31  
e-mail : [jorand-mongkhoun@wanadoo.fr](mailto:jorand-mongkhoun@wanadoo.fr)



## Introduction

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), document introduit par la Loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il constitue un cadre de référence et de cohérence de la politique communale d'aménagement. Les orientations d'aménagement et d'urbanisme\* qu'il définit doivent répondre aux objectifs et principes énoncés dans le Code de l'Urbanisme, et rappelés ci-après. Elles se traduisent ensuite au niveau du règlement littéral et du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme.

### **Article R123-3 du Code de l'Urbanisme** (Modifié par Décret n°2010-304 du 22 mars 2010)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

### **Article L110 du Code de l'Urbanisme** (Modifié par Loi n°2009-967 du 3 août 2009)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

### **Article L121-1 du Code de l'Urbanisme** (Modifié par Loi n°2011-525 du 17 mai 2011)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

\*Pour information, un document distinct présente par ailleurs les orientations d'aménagement pour certains secteurs de projet.

1°bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

**Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme** (Modifié par Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## I. Synthèse du diagnostic territorial

---

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

#### ***Une situation géographique attractive, liée à la proximité immédiate de Guingamp et à la qualité de la desserte routière***

---

- Une localisation intéressante à proximité immédiate de Guingamp.
- Une excellente desserte grâce à la proximité de l'échangeur de Bellevue sur la RN12
- 2 axes d'intérêt supra-communal sur la commune: la rocade Est de Guingamp et la RD9 qui relie Guingamp à Lanvollon.
- 2 autres RD présentent un intérêt essentiellement communal: la RD 712 (entre St-Agathon et Plouagat) assure la desserte de la ZI de Bellevue tandis que la RD86 (St-Agathon/Chatelaudren) constitue la colonne vertébrale de l'agglomération.
- Une bonne desserte en transport collectif via Guingamp : gare TGV et lignes de bus départementales à 5mn de l'agglomération saint-agathonnaise.
- Un service de transport collectif et à la demande, AXEOBUS, mis en place depuis septembre 2011, qui permet la desserte de toutes les communes de Guingamp Communauté.
- Un schéma de référence des liaisons cyclistes à sécuriser mis au point par Guingamp Communauté et mis en place progressivement sur la commune.
- Une coordination des actions publiques à intégrer au P.L.U.: Saint-Agathon au sein de Guingamp Communauté doté d'un Programme Local de l'Habitat, du SCOT du Pays de Guingamp et du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo.

#### ***Un secteur économique dynamique***

---

- 904 actifs en 2006 et un taux d'activité supérieur à la moyenne départementale.
- 1584 emplois sur la commune en 2006, contre 999 en 1999 : Pour 100 actifs saint-agathonnais, il existe 187,7 emplois à St-Agathon. Néanmoins, plus de 77% des actifs ayant un emploi travaillent en dehors de la commune.
- 14 exploitations agricoles en 2010, spécialisées dans le lait, la viande bovine, la volaille, le porc et l'agriculture céréalière.
- Zone commerciale de Kerhollo: une offre importante et diversifiée (29 commerces spécialisés dans les équipements de la personne, de la maison, l'alimentaire, l'automobile et les services, complété par l'offre guingampaise à proximité immédiate), pour un rayonnement à l'échelle du Pays de Guingamp.
- Au bourg: 1 épicerie-boulangerie-pâtisserie, 1 bar-presse-jeux.
- Bellevue, vaste zone industrielle de plus de 70 ha, caractérisée notamment par la présence de grandes entreprises agroalimentaires.
- Des actions de requalification des zones d'activités réalisées dans le cadre d'une opération Qualiparc.
- Des projets de nouveaux sites d'activités en cours et à l'étude par Guingamp Communauté, dont la zone de Kerhollo Est.
- Quelques entreprises isolées: pépiniériste, toilette canin, vérandas, menuiserie.
- Un tourisme vert limité qui profite de la proximité de Guingamp et s'appuie sur le réseau de randonnées et VTT et quelques éléments du patrimoine bâti.

### ***Une démographie positive***

---

- Une croissance régulière et soutenue de la population depuis plus de 40 ans.
- Une population relativement jeune mais marquée par un vieillissement.
- Un desserrement des ménages moins marqué qu'au niveau départemental.
- Parmi les résidences principales, seulement 24% en locatif (28% pour les Côtes d'Armor) et 5% de logements sociaux.
- 16,2 nouveaux logements par an en moyenne depuis 10 ans.
- La communauté des gens du voyage présente sur la commune.
- Une obligation de compatibilité avec les dispositions fixées par le Schéma de COhérence Territoriale du pays de Guingamp et le Programme local de l'habitat de Guingamp Communauté en matière d'habitat.

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

---

- La plupart des équipements regroupés au centre-bourg : 1 mairie, une salle des fêtes, un groupe scolaire (maternelle, élémentaire, accueil périscolaire), 1 bibliothèque municipale, 1 foyer logement, 1 cabinet médical et paramédical et la Poste.
- 1 pharmacie située sur le parc d'activité de Kerhollo.
- Des effectifs scolaires en progression.
- 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 festive et culturelle, 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, le rû 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).
- Deux corridors écologiques et un réservoir de biodiversité identifiés sur la commune en l'état actuel des connaissances.
- Quelques éléments de patrimoine bâti intéressants ponctuellement : religieux, domestique et agricole, lié à l'eau et archéologique (moulin, manoirs, stèles gauloises, ...)
- Plusieurs boucles de randonnée balisées mettant en valeur le patrimoine naturel et bâti communal.
- Un cadre paysager de qualité: bâti ancien de qualité et localisation du centre-bourg qui domine la vallée du Frou, préservation des haies, boisements qui entourent l'agglomération.
- Une qualité des cours d'eau non satisfaisante sur le plan de la teneur en nitrates et en matières organiques et des risques de pollution liés à certaines installations individuelles d'assainissement non conformes.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Argoat Trégor Goëlo en cours d'élaboration.
- Un inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé sur l'ensemble du territoire communal.
- Des actions en cours 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.

## **1.2 Une organisation urbaine complexe, à la source de dysfonctionnements**

### ***Un territoire contraint***

---

- Une agglomération cernée par la RD9, la vallée du Froust 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.

## II. Le PADD

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Agathon est un document court et facilement compréhensible qui intègre tous les projets d'aménagement intéressant la commune afin de traduire le projet politique de la collectivité.

Il n'est pas opposable aux permis de construire ni à aucun travaux mais assure la cohérence de l'ensemble du document d'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables intègre les principes instaurés dès 2000 par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, à savoir :

- Principe d'équilibre entre objectif de développement et de préservation des espaces naturels et des paysages,
- Principe de mixité urbaine et sociale,
- Principe d'utilisation économe et rationnelle des espaces.

Mais le PADD doit également prendre en compte les thématiques complémentaires énoncées par le Code de l'Urbanisme depuis l'entrée en vigueur de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II).

Ces compléments ont pour objectifs de renforcer la prise en compte du développement durable dans les documents d'urbanisme et de mieux coordonner les politiques en matière d'habitat, de déplacement, de préservation de l'environnement et du climat :

- Réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- Restructuration des espaces urbanisés et revitalisation des centres urbains et ruraux,
- Diversité des fonctions rurales,
- Satisfaction des besoins en matière d'activités touristiques et d'équipement commercial,
- Mise en valeur des entrées de ville,
- Utilisation économe des espaces naturels,
- Maîtrise de l'énergie et production énergétique à partir de sources renouvelables et amélioration des performances énergétiques,
- Préservation des ressources naturelles et de la biodiversité (trame verte et bleue, corridors écologiques),
- Préservation et remise en bon état des continuités écologiques,
- Développement des communications électroniques,
- Répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Pour tenir compte de ce nouveau contexte, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Agathon inclut les thématiques évoquées ci-avant pour **fonder, dans une logique de développement durable, un projet cohérent de développement et de préservation adapté aux spécificités communales**. Ce projet a pour but de renforcer les atouts de la commune tout en répondant aux enjeux ou besoins mis en évidence par le diagnostic territorial ; ceci en cohérence avec les documents supra-communaux.

Dans ce contexte, le PADD de Saint-Agathon se décline en quatre grandes orientations :

- Préserver la qualité du cadre de vie.
- Accompagner le développement urbain.
- Satisfaire les besoins en matière d'activités économiques.
- Développer les communications numériques.

## 1. PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

### CONTEXTE LEGISLATIF

La mise en place de la trame verte (espaces naturels, bois, bocage, bandes enherbées le long des cours d'eau et étangs, etc.) et bleue (cours d'eau et zones humides) est un des objectifs de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II) qui vise à « maintenir et à reconstituer un maillage des différents espaces naturels sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer ; en d'autres termes assurer leur survie. Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc.<sup>1</sup>».

### CONTEXTE LOCAL

La commune de Saint-Agathon offre un territoire où la trame bocagère présente un maillage assez dense et régulièrement réparti et les surfaces boisées sont importantes, notamment dans la moitié Nord et Est du territoire (présence de la forêt du Malaunay). De même, les cours d'eau, vallées et zones humides, constituent un réseau de continuités écologiques intéressant. La localisation des zones humides et cours d'eau est aujourd'hui connue suite à la réalisation d'un inventaire exhaustif réalisé afin de mettre le futur P.L.U. en cohérence avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne approuvé fin 2009 (et plus particulièrement avec l'orientation n°8 « Préserver les zones humides et la biodiversité »). Cet inventaire, mené dans une démarche concertée par le SMEGA (Syndicat Mixte Environnemental du Goëlo et de l'Argoat), et affiché au plan règlementaire, vise à assurer la protection de ces espaces reconnus pour leur rôle dans la biodiversité, la qualité de l'eau et la régulation hydraulique.

En articulation avec les communes voisines, dans l'attente du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et en l'état actuel des connaissances, on estime que la trame verte et bleue se manifeste à Saint-Agathon par<sup>2</sup>:

- un réservoir de biodiversité constitué par le cours d'eau du Traou, d'après le travail d'analyse effectué dans le cadre du diagnostic du SAGE ATG. Aucun espace naturel remarquable (parc national, parc naturel régional, ZNIEFF, Natura 2000, site naturel classé, arrêté de biotope, zone humide d'intérêt patrimonial, etc.) n'est par ailleurs reconnu sur la commune qui indiquerait la présence d'un autre réservoir de biodiversité.
- 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. Aujourd'hui, on constate d'ores et déjà de nombreux déplacements de la faune locale (bécasses, chevreuils, sangliers, renards, oiseaux aquatiques sauvages, colombidés, buse variable, etc.) entre ces deux bois. Ces observations traduisent le bon état des continuités écologiques à une échelle plus large que la commune.
- un corridor écologique de la vallée du Frouit, site naturel majeur de Saint Agathon, qui constitue également une liaison entre les bois de Pommerit et Malaunay et comprend cours d'eau et zones humides, rives et coteaux boisés.

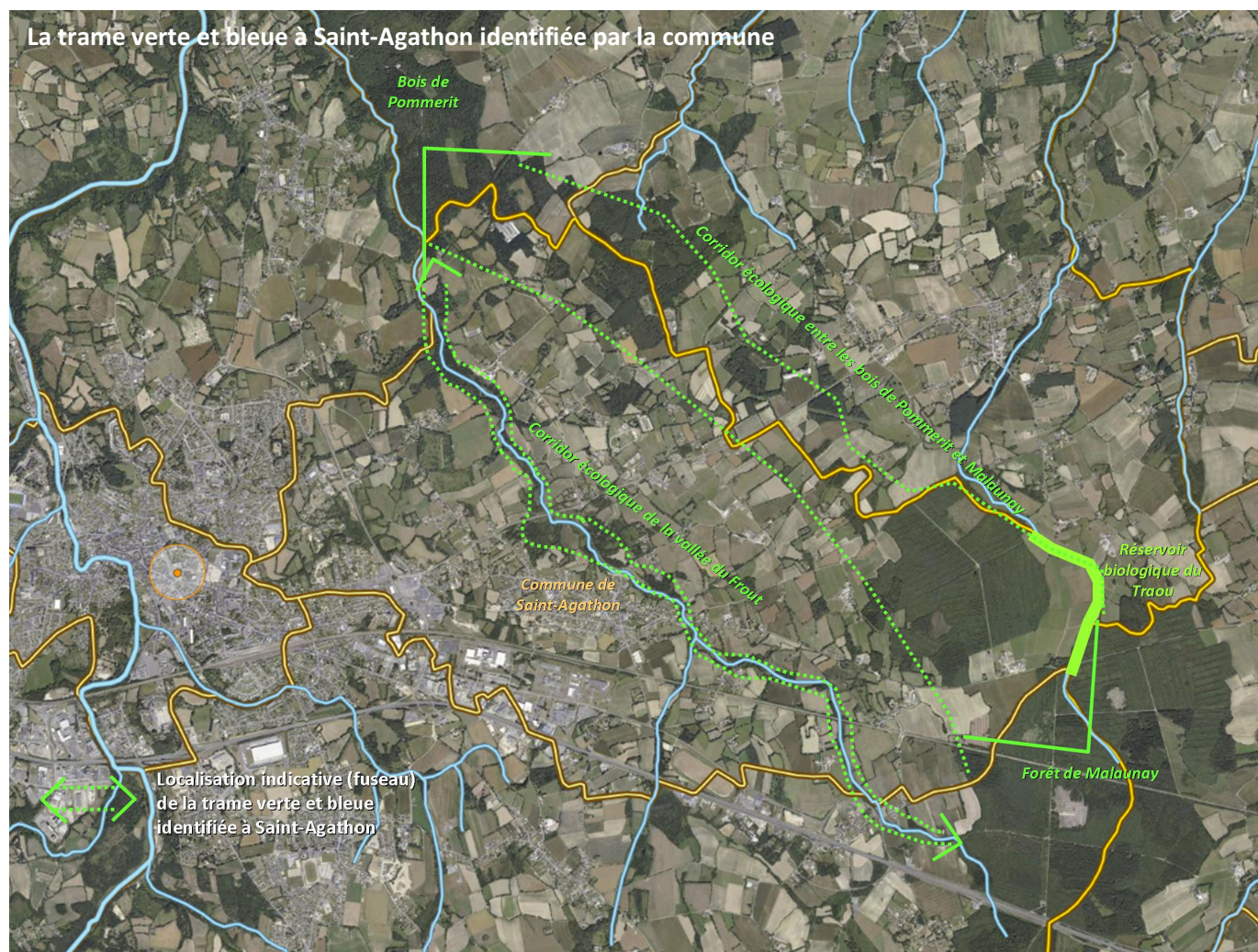
<sup>1</sup> Définition du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement.

<sup>2</sup> Méthode d'identification développée dans le rapport de présentation du PLU.



## DISPOSITIONS PRISES DANS LE PADD

### ↗ Afficher et protéger la trame verte et bleue



Dans l'attente du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), et de la finalisation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Argoat-Trégor-Goëlo (SAGE), et en l'état actuel des connaissances, la préservation et la remise en bon état de la trame verte et bleue communale au P.L.U. de Saint-Agathon se traduit par les objectifs suivants:

- Limiter et encadrer les possibilités d'occupation du sol par une réglementation adaptée.
- Préserver ou recréer, au sein de la trame verte et bleue, les composants du paysage (bocage, boisements, zones humides) nécessaires au maintien de la biodiversité.

Ces objectifs du PADD seront mis en œuvre par :

- un zonage naturel ou agricole au règlement graphique pour éviter sa destruction par l'urbanisation.
- une protection des éléments paysagers de qualité (surfaces boisées et haies ou talus bocagers) 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 L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. La disposition du repérage est une protection plus souple que l'Espace Boisé Classé car elle permet une évolution du paysage, importante pour le

bon fonctionnement de l'activité agricole. Elle permet de soumettre tout projet de destruction définitive d'un élément repéré à autorisation préalable délivrée par la mairie et d'envisager des mesures de replantations compensatoires.

- une protection des zones humides par une identification au règlement graphique via un tramage assorti de dispositions règlementaires garantissant leur préservation.
- des dispositions règlementaires pour conserver et remettre en bon état la perméabilité de la trame verte et bleue, en particulier liées au bâti déjà existant au sein des corridors écologiques.
- en parallèle du P.L.U., des actions menées par les collectivités et acteurs locaux pour améliorer la fonctionnalité des corridors écologiques (recréation du bocage, restauration des cours d'eau).

### ↪ **Préserver les éléments d'intérêt écologique et paysager en complément de la trame verte et bleue**

Outre les deux corridors écologiques, le territoire communal est marqué par la présence de petits cours d'eau et zones humides, boisements et un maillage bocager intéressants localement sur les plans écologique et paysager. Le PADD prévoit que les vallées fassent l'objet de zones naturelles au sein desquelles le bocage et les boisements intéressants soient protégés par classement ou repérage au titre de la loi Paysage. En dehors des vallées, les bois de qualité et certaines haies bocagères (situées le long des voies et chemins) feront l'objet de mesures de préservation identiques (repérage au titre de la loi paysage). Au sein du parcellaire agricole non situé dans la trame verte et bleue, la protection sur les bois et le bocage ne sera en revanche pas accrue par rapport au précédent document d'urbanisme. En effet, l'examen de l'évolution du bocage durant la dernière décennie montre une bonne gestion de l'espace par le monde agricole. Suite à la démarche de concertation menée avec la profession agricole dans le cadre de la révision du P.L.U., la commune ne souhaite pas appliquer une réglementation supplémentaire qui pourrait conduire à une désappropriation puis à un manque d'entretien préjudiciable à ces éléments paysagers.



Les cours d'eau et zones humides sont identifiés au règlement graphique et bénéficieront de dispositions règlementaires protectrices. A plus long terme, grâce aux outils qui seront mis en place par le futur SAGE, la collectivité s'engagera, en partenariat avec les acteurs locaux et le SMEGA, dans des actions de terrain pour la préservation des zones humides et la mise en place d'une gestion appropriée afin de maintenir et restaurer les conditions favorables à leur préservation.

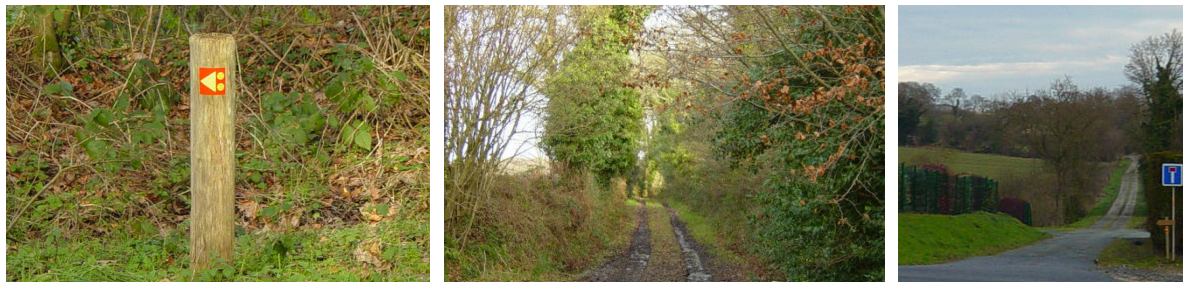
### ↪ **Accompagner l'évolution du patrimoine bâti**

Saint-Agathon présente quelques éléments ponctuels de patrimoine bâti. Pour accompagner son évolution, il est prévu :

- Des dispositions règlementaires spécifiques pour la rénovation du bâti en pierre.
- L'instauration d'un permis de démolir sur certains secteurs de la commune.
- La possibilité de changer la destination de certaines granges intéressantes sur le plan patrimonial en zone agricole (identifiées par une étoile au zonage), sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.



↵ **Pérenniser les itinéraires de randonnée proposés dans le cadre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée**



La collectivité souhaite assurer le maintien à long terme de ces différents itinéraires, pédestres et VTT, très appréciés par leurs usagers. La préservation des haies bocagères et boisements bordant ces chemins permet d'assurer sur le long terme la qualité des itinéraires.

↵ **Mettre en place des espaces tampons entre les quartiers d'habitat et les secteurs générant des nuisances**

Il s'agit d'éviter les nuisances (sonores, olfactives, visuelles, etc.) générées par les grands axes routiers et ferroviaires et par les zones d'activités industrielles, artisanales ou commerciales existantes ou en projet. Il s'agit également réciproquement de ne pas compromettre le développement de certaines entreprises.

Pour cela, des espaces inconstructibles pour l'habitat seront préservés autour des secteurs à nuisances potentielles. Ces espaces tampons pourront être constitués d'espaces agricoles ou boisés mais aussi de secteurs constructibles à vocation d'équipements publics, à court, moyen et long terme (dans un P.L.U. ultérieur ou par révision accélérée).

*Localisation schématique des espaces tampon entre les parcs d'activités et les quartiers à vocation principale d'habitat : des espaces à vocation agricole, naturelle et d'équipements*



## 2. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

---

### CONTEXTE LEGISLATIF

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, (...) et les loisirs. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### CONTEXTE LOCAL

La tâche agglomérée de Saint-Agathon s'étend au Sud/Ouest du territoire communal en limite avec la ville de Guingamp, et de façon linéaire de part et d'autre des infrastructures routières.

Bénéficiant d'un bon niveau d'équipements, la commune de Saint-Agathon voit sa population en constante augmentation depuis 4 décennies. Cette augmentation implique des besoins importants en logements, besoins accentués du fait de possibilités d'extension plus limitées sur Guingamp. C'est pourquoi, on constate sur les dix dernières années que le développement urbain a été relativement consommateur d'espaces agricoles et naturels avec en moyenne pour l'habitat 16,2 habitations neuves construites par an et près de 30 ha consommés, et 46 ha artificialisés pour l'activité (bâtiments agricoles compris)<sup>3</sup>. Ces surfaces comprennent également les infrastructures associées aux constructions.

D'autre part, l'organisation spatiale très allongée nécessite de prendre en compte les problématiques de déplacements et de sécurité.

Enfin, on recense sur la commune plusieurs terrains familiaux appartenant à la communauté des gens du voyage. Saint-Agathon adhère à la charte intercommunale qui vise à permettre la prise en compte du mode d'habiter des gens du voyage et la résolution des situations de stationnement de caravanes et de terrains familiaux posant des problèmes de respect des règles d'urbanisme.

### DISPOSITIONS PRISES DANS LE PADD

#### ↪ **Maîtriser la croissance de la population sur la base des objectifs du P.L.H. et renforcer la mixité sociale**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Guingamp Communauté fixe des orientations à respecter en matière de développement de la fonction résidentielle pour la période 2010-2015 (6 ans). En extrapolant ses objectifs chiffrés à la durée de vie présumée du P.L.U., il convient de permettre la réalisation d'environ 162 logements d'ici 12ans. Cela représente une population supplémentaire d'environ 350 habitants d'ici 12 ans.

Afin de renforcer la mixité sociale, le PLH prévoit que la collectivité réalise environ 44 logements sociaux pour faciliter l'accès au logement des ménages jeunes et/ou modestes.

Le développement de formes urbaines nouvelles et d'une typologie de logements variée (logements sociaux et très sociaux, logements adaptés, logements accessibles aux PMR, logements intermédiaires, logements en bande, etc.) constitue également un moyen de promouvoir la mixité sociale.

---

<sup>3</sup>Données habitat issues de l'analyse du terrain d'assiette des permis de construire délivrés entre 2001 et 2012, données activités issues de la comparaison du cadastre support du POS de 2001 et du cadastre de 2012.

Enfin, dans l'optique d'une gestion économe du sol, le PLH demande à ce qu'une densité minimum de logements par hectare urbanisé soit respectée ; cette densité est modulée selon les secteurs.

Les sites de développement résidentiels seront regroupés dans et en limite de l'agglomération afin que la population s'installe au plus près des équipements, commerces et services, actuels et futurs.



D'ores et déjà, la station d'épuration des eaux usées intercommunale de Pont Ezer à Plouisy est dimensionnée pour recevoir cette population supplémentaire.

Enfin, pour répondre aux besoins de la communauté des gens du voyage mis en avant dans le Schéma Départemental, le P.L.U. de Saint-Agathon prend en compte les résultats de l'étude menée par Guingamp Communauté sur les terrains familiaux existants et les besoins de la communauté des gens du voyage et applique les principes de la charte intercommunale qui en découle.

↪ **Au regard des perspectives de développement, fixer un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Pour préserver les espaces naturels et agricoles tout en répondant aux besoins en matière de logements, d'équipements et d'activités, la collectivité vise une réduction de l'artificialisation des sols de moitié par rapport à ce qui s'est fait depuis 2001. Cet objectif ambitieux pourra être atteint :

- d'une part par l'instauration de densités minimales de logements dans les secteurs constructibles qui vont permettre de doubler, voire tripler les densités moyennes observées par le passé; cette densité minimale pouvant être modulée comme le prévoit le PLH en fonction de la localisation des sites constructibles.
- d'autre part en favorisant le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses pour optimiser l'usage de parcelles sans vocation agricole. A cette fin, un diagnostic des dents creuses a été réalisé à l'échelle du territoire communal, au sein des zones d'habitat et d'activités. Il a permis d'estimer les surfaces potentiellement mobilisables d'ici 12 ans au sein des dents creuses au regard de leurs caractéristiques (surface, utilisation actuelle du terrain, accès, localisation par rapport à l'implantation du bâti, etc.)





à traverser la voie). En outre, les projets économiques prévus par Guingamp Communauté à long terme dans le secteur du Cozen, s'ils n'en sont qu'à la phase étude, méritent une réflexion sur leur impact sur la rocade.

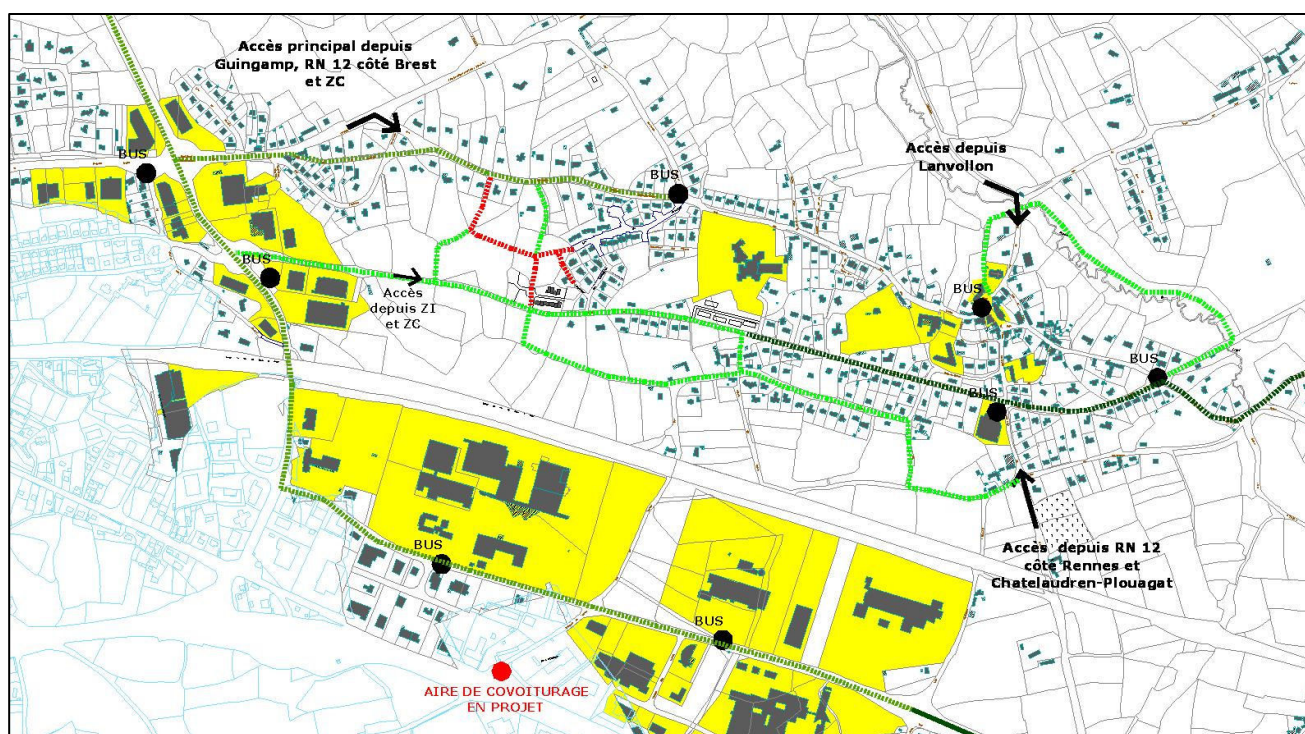
↪ **Développer et mettre en cohérence liaisons douces et réseau de transport collectif vers les équipements/commerces/zones d'emploi et quartiers actuels et futurs**

Cet objectif vise à promouvoir les déplacements doux (piétons et vélos) et le transport collectif en proposant des cheminements confortables et sécurisés permettant de se rendre au travail, à l'école, à ses loisirs, dans les commerces et équipements.

Il est notamment prévu d'aménager la rue de Toullan et la rue du Stade et de réaliser une voie transversale entre la rue de Toullan et la rue du Stade. De manière générale, il sera porté une réflexion d'ensemble sur tous les différents modes de déplacement dans les secteurs urbains de la commune.

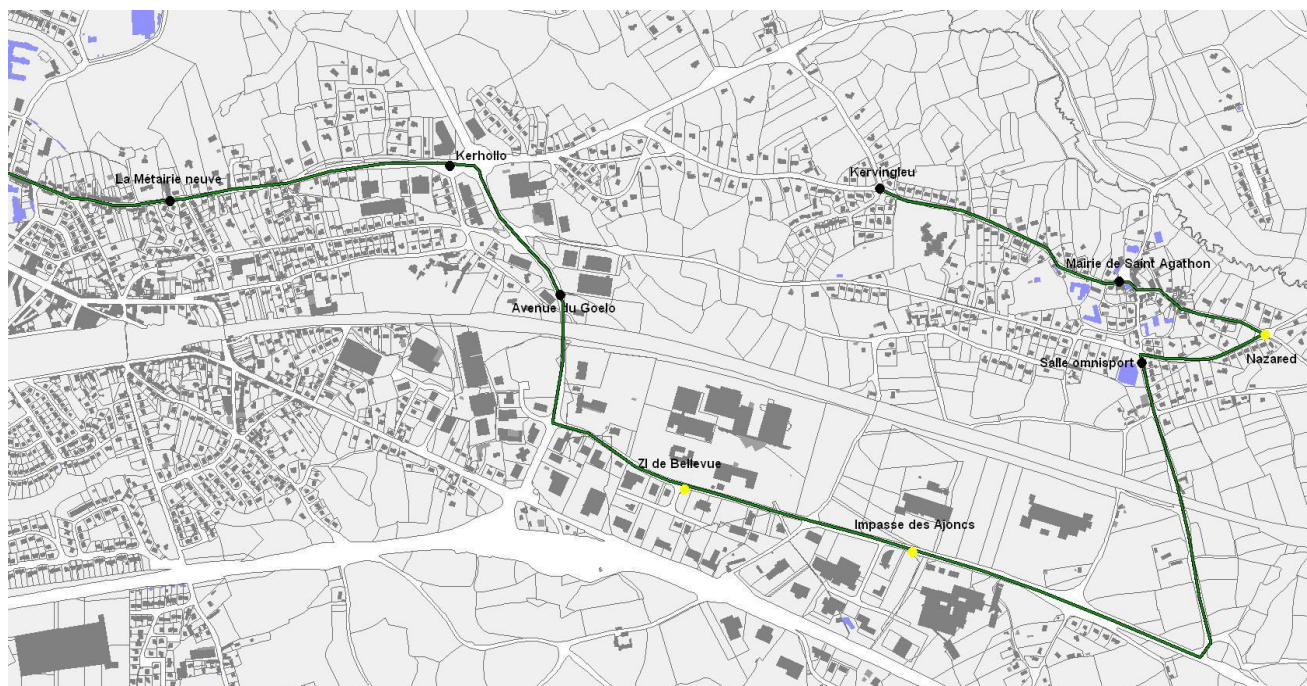


*Liaisons douces et transport en commun*



- Pôles générateurs de trafic (zones d'emplois, commerces, équipements)
- Projet communal de liaison douce sécurisée (piétons/vélos)
- Liaison douce jugée prioritaire à l'échelle de Guingamp Communauté (réalisée ou en projet)
- Liaison vélo jugée prioritaire à l'échelle de Guingamp Communauté (dans le cadre du Schéma Départemental Vélo)
- Projet de voie transversale mixte (piétons/vélos/véhicules motorisés)
- Accès routiers à l'agglomération de Saint Agathon





*Le circuit de transport urbain « AXEOBUS » sur Saint Agathon mis en place par Guingamp  
Communauté depuis septembre 2011*



### 3. SATISFAIRE LES BESOINS EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

#### CONTEXTE LEGISLATIF

La loi Grenelle II, et sa traduction dans l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, précise que le PADD arrête les orientations générales retenues concernant (...) l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

#### CONTEXTE LOCAL

Saint-Agathon tire bénéfice de sa localisation géographique en continuité de la ville-centre de Guingamp et en bordure de la RN12. Cette situation attractive a permis l'installation d'activités industrielles et commerciales. Dans une logique de développement économique à l'échelle communautaire, la commune doit anticiper sur les besoins futurs tout en préservant l'outil agricole et intégrer dans son PLU les projets de Guingamp Communauté, qui détient la compétence économique.

#### DISPOSITIONS PRISES DANS LE PADD

##### ↪ **Protéger l'activité agricole**

Avec 14 exploitations agricoles en activité sur Saint-Agathon dont 12 pérennes à long terme, l'agriculture est une activité encore relativement importante sur la commune. Pour conforter ce domaine économique à la source d'emploi local, le PADD communal doit lutter contre la pression foncière qui pèse sur les terres agricoles communales du fait de la



proximité de Guingamp. Pour freiner la consommation de terres agricoles pour l'urbanisation, le PADD propose donc de limiter l'extension urbaine en campagne, en particulier à proximité des sièges d'exploitation et de regrouper cette consommation en agglomération, en privilégiant la densification à l'étalement urbain.

La commune prévoit par ailleurs de mener une politique foncière pour ne pas pénaliser les exploitations agricoles lors de la mobilisation de terrains constructibles exploités, en veillant toutefois à ne pas provoquer de surenchère sur le coût du foncier agricole.

##### ↪ **Permettre le développement des entreprises non agricoles localisées en dehors des zones d'activités et de l'agglomération.**



Plusieurs entreprises sont actuellement présentes dans l'espace rural. Il s'agit de les identifier pour leur donner la possibilité de se maintenir et d'évoluer en procédant si besoin à des extensions mesurées. En cas de besoin d'extension important, un déplacement vers un parc d'activités est cependant demandé.

## ↳ Améliorer le fonctionnement et la qualité des zones d'activités communautaires

Il s'agit d'harmoniser le règlement de la zone commerciale de Kerhollo avec les zones commerciales de Guingamp Communauté pour assurer la qualité et



la cohérence des installations commerciales. Cette démarche s'applique également pour la zone industrielle de Bellevue.

Des travaux sur l'avenue du Goëlo ont été réalisés pour en améliorer l'esthétique et sécuriser les cheminements piétons et vélos. Des arrêts de bus assurent la desserte de la zone commerciale et industrielle. Enfin, une aire de covoiturage à Bellevue permettra d'optimiser les déplacements routiers.

## ↳ Offrir des services de logistiques durables et économiquement performants en créant une plateforme rail-route à Bellevue

La raréfaction des sources d'énergies fossiles, la hausse corrélative du coût de l'énergie, en particulier de l'énergie issue du pétrole, la pollution environnementale, la congestion des infrastructures de transport appellent à développer des alternatives au transport routier.

Forte de ce constat, Guingamp Communauté projette de créer une plateforme de transport combiné à Saint-Agathon sur la zone industrielle de Bellevue pour relier les Côtes d'Armor aux grands bassins de production et de consommation de France et d'Europe. Porté par une collectivité locale, ce projet se nourrit de la demande d'acteurs locaux, notamment de coopératives agricoles ou d'entreprises industrielles, ainsi que de transporteurs routiers. Il s'inscrit dans une démarche plus globale concernant l'ensemble de la Bretagne.



*Périmètre indicatif envisagé pour la localisation de la plateforme multimodale*

Le site de la zone industrielle de Bellevue a été retenu car il présente plusieurs atouts : la maîtrise foncière est déjà en grande partie assurée ; il y a valorisation d'un embranchement existant dans le sens Brest-Rennes et de la proximité immédiate d'un échangeur ; l'environnement est déjà industrialisé et les terrains urbanisables; il existe un potentiel de 40 ha de terrains sur l'ensemble du territoire communautaire à moins de 5 minutes pour des implantations logistiques.

La mise en œuvre de ce projet s'accompagnera de la réalisation de dispositifs anti-bruit le long de la voie de chemin de fer afin de préserver l'agglomération de saint-Agathon des nuisances sonores.

↪ **Anticiper les besoins en parcs d'activités à long terme et selon une logique communautaire**

Guingamp Communauté a identifié plusieurs sites potentiels pour répondre aux besoins économiques futurs. A Saint-Agathon, le site du Cozen (vocation artisanat, services, commerces, équipements sur des lots inférieurs à 1 ha) constitue un des emplacements hypothétiques envisagés. Ce site nécessite au préalable une étude de faisabilité poussée pour confirmer son opportunité et envisager des aménagements sécurisant son accès. Si son opportunité est confirmée, il n'a pas vocation à être développé à l'horizon du présent P.L.U. Cependant, dans l'attente, les terrains devront être préservés de toutes installations ou constructions qui compromettraient l'aménagement ultérieur de ce site pour les besoins économiques futurs.



*Extrait du schéma des parcs d'activités de Guingamp Communauté : futur site à long terme, emplacement hypothétique*

Ce site est inscrit au Schéma de Cohérence Territoriale du pays de Guingamp.

↪ **Pérenniser l'animation commerciale du centre-bourg**

Les actions visant à favoriser le dynamisme commercial du centre-bourg sont limitées par la forte attractivité de la zone commerciale de Kerhollo et la forme très étirée de l'agglomération. Le réaménagement la place du bourg, la densification du centre-bourg et le développement des liaisons douces vont dans ce sens.



## 4. DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES



### CONTEXTE LEGISLATIF

La loi Grenelle II, et sa traduction dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, précise que les Scot, les P.L.U. et cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable (...) la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination des besoins présents et futurs en matière (...) de développement des communications électroniques.

Le PADD quant à lui arrête les orientations générales concernant (...) le développement des communications numériques (...) retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune (articles L.123-1-3 et L.123-1-5).

### CONTEXTE LOCAL

Aujourd'hui, que l'on vive en ville ou à la campagne, l'utilisation d'Internet est devenue indispensable ; c'est notamment un outil essentiel au développement de l'économie locale. Pourtant, en Côtes d'Armor, certaines zones sont encore privées d'accès ou ne bénéficient pas d'une qualité de service suffisante. Pour remédier à cette situation, et développer le réseau numérique sur le territoire, la région Bretagne a élaboré un Schéma Régional « Bretagne Très Haut Débit » (BTHD). Ce programme se décline localement au niveau du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) des Côtes d'Armor, afin qu'à plus ou moins long terme, le département dispose d'un niveau de service équivalent à celui des plus grandes agglomérations françaises. A son échelle, Guingamp Communauté prévoit la couverture progressive de l'ensemble du territoire communautaire par le réseau très haut débit.

### DISPOSITIONS PRISES DANS LE PADD

Dans ce contexte, afin de poursuivre les actions engagées en matière de développement de la couverture numérique, le PADD de Saint-Agathon se fixe trois objectifs :

#### ↳ **Favoriser la couverture en réseaux de communications numériques d'un maximum de population en veillant à l'intégration et privilégiant l'enfouissement des équipements**

Cet objectif doit permettre un accès équitable aux réseaux et services de haut puis très haut débit pour tous (cf. Schéma directeur régional et départemental) afin de développer le télétravail, favoriser l'installation de nouvelles activités économiques, attirer les ménages et permettre à la population de bénéficier au mieux des services accessibles par Internet. Cela se traduira au plan règlementaire :

- dans les choix d'urbanisation : 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.

↵ **Faciliter les travaux à venir sur le domaine public et privé communal pour développer le réseau numérique sur le territoire**

Ceci en cohérence avec le Schéma d'Aménagement Numérique des Côtes d'Armor.






↵ **Renforcer le partage des données numériques**

Cela passe par le développement de l'offre de services administratifs pour les citoyens en mairie (formulaires administratifs, bases de données et applications spécifiques ...), sites Web communaux (favorisant la démocratie locale)....






Cela passe également par le développement du niveau d'équipement des écoles et des établissements d'enseignement et de culture (dont salles publiques de la commune).









**1. Préserver la qualité du cadre de vie**

-  Afficher et protéger la trame verte et bleue (fuseau indicatif en l'état actuel des connaissances)
-  Préserver les autres éléments d'intérêt écologique et paysager
-  Accompagner l'évolution du patrimoine bâti (non cartographié)
-  Pérenniser les itinéraires de randonnée
-  Mettre en place des espaces tampons à vocation naturelle, agricole ou d'équipements publics entre les quartiers d'habitat et les secteurs à nuisances

**2. Accompagner le développement urbain**

-  Maîtriser la croissance de la population, modérer la consommation de l'espace et assurer la qualité de vie dans les quartiers
-  Enrichir et améliorer l'offre en équipements
-  Bien identifier et sécuriser l'entrée de St Agathon depuis Guingamp
-  Anticiper les besoins d'aménagement sur la rocade
-  Développer les liaisons douces

**3. Promouvoir les activités économiques**

-  Protéger l'activité agricole
-  Reconnaître les entreprises isolées en campagne
-  Améliorer le fonctionnement et la qualité des zones d'activités
-  Développer une plateforme rail-route
-  Anticiper les besoins en parcs d'activités communautaires à long terme: site potentiel à l'étude
-  Pérenniser l'animation commerciale du centre-bourg

**4. Développer les communications numériques**

