

Département des Côtes d'Armor



# Commune de Saint-Agathon

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### *1. Rapport de Présentation*



**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)



## SOMMAIRE

INTRODUCTION	p 3
<b>LES RAISONS DE LA REVISION DU P.L.U.</b>	
<b>PRESENTATION DES DERNIERES LEGISLATIONS : LOIS S.R.U., U.H., ENL et GRENELLE</b>	
<b>LE CONTEXTE LOCAL : LA COMPATIBILITE DU P.L.U.</b>	
<b>LA PROCEDURE DE REVISION DU P.L.U.</b>	
<b>LA CONCERTATION</b>	
<b>LE CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION</b>	
A. <u>DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE DE SAINT-AGATHON</u>	p 11
<b>1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE</b>	<b>p 12</b>
<b>2. SITE NATUREL ET ENVIRONNEMENT</b>	<b>p 13</b>
2.1. Géologie et climatologie	
2.2. Entités paysagères	
2.3. Flore et faune	
2.4. Gestion environnementale	
<b>3. INFRASTRUCTURES ET DEPLACEMENTS</b>	<b>p 30</b>
3.1. Infrastructures de transport et déplacements routiers	
3.2. Transports collectifs et voies douces	
<b>4. URBANISATION ET ARCHITECTURE</b>	<b>p 33</b>
4.1. L'agglomération	
4.2. Les secteurs d'habitat en campagne	
4.3. Histoire et patrimoine bâti	
<b>5. ECONOMIE</b>	<b>p 41</b>
5.1. La population active et l'emploi	
5.2. Le secteur agricole	
5.3. L'artisanat, l'industrie, les commerces et services	
5.4. Le tourisme	
<b>6. DONNES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES</b>	<b>p 45</b>
6.1. Démographie	
6.2. Logement	
<b>7. EQUIPEMENTS ET SERVICES</b>	<b>p 50</b>
7.1. Les services publics et les équipements	
7.2. Les services aux personnes	
7.3. La vie associative	
7.4. Les projets	
B. <u>BILAN DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (P.O.S.) DE 2001</u>	p 52
<b>1. LE DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL</b>	<b>p 53</b>
<b>2. LE ZONAGE</b>	<b>p 53</b>
<b>3. LE REGLEMENT</b>	<b>p 55</b>
<b>4. LES BESOINS FUTURS</b>	<b>p 55</b>
<b>5. LE PARTI D'AMENAGEMENT DU P.O.S.</b>	<b>P 57</b>
C. <u>LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE</u>	p 58
<b>1. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC</b>	<b>p 59</b>
<b>2. OBJECTIFS DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE</b>	<b>p 62</b>
<b>3. ENJEUX DU P.A.D.D.</b>	<b>p 63</b>

D. <u>LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.</u>	p 64
<b>1. DISPOSITIONS RETENUES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>p 66</b>
1.1. Préserver la trame verte et bleue	
1.2. Préserver les espaces naturels, cours d'eau et zones humides	
1.3. Préserver les boisements et le bocage	
1.4. Préserver les chemins	
1.5. Préserver le patrimoine bâti	
1.6. Prendre en compte la gestion des risques et des nuisances	
1.7. Prendre en compte les vues	
<b>2. DISPOSITIONS RETENUES POUR LE RENFORCEMENT DE L'HABITAT ET DES EQUIPEMENTS</b>	<b>p 74</b>
2.1. Au niveau de l'agglomération	
2.2. Au niveau du bâti	
2.3. Au niveau des équipements et des réseaux	
<b>3. DISPOSITIONS RETENUES POUR LE RENFORCEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	<b>p 80</b>
3.1. L'activité agricole	
3.2. Les autres activités économiques	
<b>4. LE REGLEMENT</b>	<b>p 85</b>
4.1. Les zones urbaines	
4.2. Les zones à urbaniser	
4.3. Les zones agricoles	
4.4. Les zones naturelles et forestières	
4.5. Mise en œuvre opérationnelle des zones à urbaniser	
<b>5. LES EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>p 88</b>
E. <u>LA COMPATIBILITE DU P.L.U.</u>	p 89
<b>1. COMPATIBILITE AVEC LES LOIS RELATIVES A L'URBANISME ET A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>p 96</b>
1.1. La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991	
1.2. La loi de protection et de mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993	
1.3. La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999	
1.4. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006	
1.5. La loi S.R.U. du 13 décembre 2000 complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement	
1.6. La loi Grenelle 1 du 3 août 2009 et la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010	
1.7. La loi sur le bruit du 31 décembre 1992	
1.8. La loi « Barnier » relative au renforcement de la protection de l'environnement	
<b>2. COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME</b>	<b>p 96</b>
2.1. Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp	
2.2. Programme Local de l'Habitat	
2.3. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)	
2.4. Projets d'intérêt général	
<b>3. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</b>	<b>p 99</b>
3.1. Servitudes figurées au plan	
3.2. Servitudes non figurées au plan	
<b>4. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE</b>	<b>p 101</b>
F. <u>SUPERFICIE DES ZONES</u>	p 102

## ***INTRODUCTION***

---

## LES RAISONS DE LA REVISION DU P.L.U.

---

La commune de Saint-Agathon a décidé, par délibération du 10 décembre 2008, la mise en révision de son Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme approuvé en janvier 2001 et modifié à cinq reprises.

Plusieurs raisons ont motivé l'engagement de cette procédure :

- Mettre en conformité le P.L.U. de SAINT-AGATHON avec le **SCOT approuvé du Pays de Guingamp**.
- Identifier du **foncier mobilisable** pour permettre l'accueil d'une population diversifiée, tout en mettant en place un **projet écologiquement responsable** (gestion raisonnée du sol, mixité d'habitat, développement des déplacements doux, conception architecturale, efficacité énergétique...);
- **Maîtriser les extensions urbaines** afin de **préserver l'identité** de la commune et assurer la **cohésion sociale** ;
- Assurer les **besoins en équipements, ou activités** nécessaires aux futurs habitants et intégrer les éventuels projets communautaires ;
- **Requalifier les espaces urbains majeurs** de la commune : entrées de bourg, RD 86, place de l'ancienne mairie...
- **Prendre en compte les éléments paysagers structurants (réseau hydrographique, sentiers pédestres/VTT, boisements, talus, zones humides,...).**

L'entrée en vigueur, en décembre 2000, de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » a modifié les documents d'urbanisme et leur procédure. Le Plan d'Occupation des Sols devient par cette loi un Plan Local d'Urbanisme. Le déroulement de la procédure ainsi que le contenu lui-même du document d'urbanisme s'en est trouvé modifié.

## LE CONTEXTE LEGISLATIF NATIONAL : LES LOIS S.R.U., U.H., E.N.L. ET GRENELLE

---

### ▪ ***La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains***

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, **la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000** a renoué profondément le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace.

Le Plan d'Occupation des Sols devient par cette loi un **Plan Local d'Urbanisme**. Le déroulement de la procédure ainsi que le contenu lui-même du document d'urbanisme s'en est trouvé modifié.

Dans sa mise en œuvre, la loi S.R.U. incite à réfléchir le développement urbain, non plus sous la forme d'un développement extensif de la ville, mais plutôt sous la forme d'un renouvellement urbain (maîtrise de l'étalement urbain, reconquête de la ville sur elle-même). Elle incite, en parallèle, au renforcement de la cohérence des politiques sectorielles de la ville.

En effet, pour répondre au constat des dysfonctionnements urbains de ces dernières décennies (gaspillage irréfléchi de l'espace et des ressources, comportement face à la nature et aux risques naturels et technologiques, pollution et congestion des villes liées à l'accroissement excessif des déplacements rendu possible par l'automobile, exclusion et « ghettoïsation » d'une partie de la population), la loi S.R.U. place le développement durable au cœur de la démarche de planification.

Cette loi a pour objectif d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements et d'habitat, dans cette perspective de développement durable. Elle cherche à prendre toute la mesure des enjeux de la ville d'aujourd'hui : lutter contre la péri-urbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, inciter à la mixité urbaine et sociale, mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable.

Enfin, la loi S.R.U. impose la concertation avec le public dès le début des études d'élaboration ou de révision des documents d'urbanisme.

▪ **La loi Urbanisme et Habitat :**

Face aux critiques et aux difficultés d'application, le Gouvernement a proposé au Parlement une nouvelle rédaction du texte de la loi S.R.U. visant à sa simplification. Il en résulte la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Ce nouveau texte prévoit davantage de liberté pour les Schéma de Cohérence Territoriale et a créé une procédure légère de modification (à l'image de ce qui existe pour les P.L.U.).

La loi « Urbanisme et Habitat » a **clarifié le contenu du P.L.U.** en général **et la fonction du P.A.D.D.** en particulier. Le P.L.U. est composé en plus d'un rapport de présentation et du règlement, d'un P.A.D.D. et d'orientations d'aménagement facultatives. Le P.A.D.D. a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir et n'est plus opposable.

Les **orientations d'aménagement** deviennent un élément spécifique du P.L.U. Elles précisent les conditions de développement de certains secteurs qui vont connaître une évolution significative, mais sont facultatives. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non y être conformes.

En ce qui concerne le règlement, la collectivité n'est pas dans l'obligation de compléter tous les articles, mais elle peut choisir ceux qui lui paraissent utiles. Seules les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites de parcelles sont obligatoires (articles 6 et 7).

De même, les P.L.U. pourront désormais, dans les zones agricoles, désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent être transformés en habitation (dès lors que ceci ne compromet pas l'exploitation agricole).

Enfin, la loi Urbanisme et Habitat réforme les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision. En résumé, si la commune change la traduction réglementaire de son projet communal, elle procède par modification, si elle change de projet communal, elle devra recourir à la révision. Dans le cas d'une opération à intérêt général, si elle nécessite l'évolution du P.L.U., la commune pourra mener une **révision simplifiée**.

La loi « Urbanisme et Habitat » ouvre de nouveaux droits aux communes. Elles pourront protéger les éléments de paysage. En outre, le nouveau texte accepte, sous certaines conditions, la transformation en habitation des constructions existantes et leur agrandissement. De même, les communes peuvent autoriser la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial justifie son maintien. Enfin, pour protéger leur patrimoine, les communes peuvent soumettre les démolitions à un permis de démolir.

Les difficultés de mise en œuvre et la rigidité du dispositif de la Participation pour Voirie Nouvelle et Réseaux (PVNR) ont fait naître la **Participation pour Voirie et Réseaux** (PVR). La loi « Urbanisme et Habitat » précise les conditions permettant à une commune de mettre à la charge du particulier un raccordement à usage individuel. Contrairement à la PVNR, la PVR peut être utilisée pour financer des réseaux le long d'une voie existante sur laquelle aucun aménagement n'est réalisé. La loi autorise à exclure de l'assiette des terrains concernés (pour redistribuer sur les autres terrains) ceux durablement ou définitivement inconstructibles. La PVR sera supprimée en 2015.

▪ **La loi Engagement National pour le logement :**

En juillet 2006, la loi « Engagement National pour le logement » (ENL) donne au P.L.U. un nouvel outil pour favoriser la mixité sociale. Il est désormais possible d'instituer une servitude visant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs.

La loi E.N.L. stipule également que trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal

délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

▪ **Les lois Grenelle 1 et 2 portant engagement national pour l'environnement:**

La loi **Grenelle 1**, adoptée le 3 août 2009, a modifié l'article L 110 du Code de l'Urbanisme en y introduisant l'objectif de lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement. Réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations d'énergie, économiser les ressources fossiles et préserver la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques sont désormais des objectifs que les collectivités doivent viser en matière d'urbanisme.

La loi **Grenelle 2** du 12 juillet 2010 confirme, consolide et concrétise les objectifs fixés par la loi Grenelle 1. Ce volet législatif se décline avec la mise en œuvre de six chantiers majeurs : la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation de la biodiversité, le développement d'une agriculture durable, la prévention des risques et la protection de la santé, la mise en œuvre d'une gestion durable des déchets, l'instauration d'une gouvernance adaptée à cette mutation écologique de notre société et de notre économie.

En matière d'aménagement, d'urbanisme et de paysage, le « Grenelle 2 » contient les principales dispositions suivantes :

- **renforcement de l'intercommunalité** en faveur d'un urbanisme global: en renversant l'ordre d'affichage par rapport aux dispositions actuelles du code de l'urbanisme, l'accent est mis sur le P.L.U. intercommunal.

- **affirmation du caractère programmatique du P.L.U. intercommunal** : le P.L.U. intercommunal tiendra lieu du PLH et du PDU (sauf dans ce dernier cas lorsque l'EPCI n'est pas l'autorité organisatrice des transports urbains). Il est à noter que la loi « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » récemment votée prévoit que les P.L.U. intercommunaux intègrent les dispositions des PLH et tiennent lieu de PLH.

- **priorité à la gestion économe de l'espace** : le rapport de présentation devra présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs de modération de cette consommation.

- **priorité à la densification** : les orientations d'aménagement et de programmation (qui se substitueront aux actuelles orientations d'aménagement) pourront prévoir une densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés. Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement dans la limite de 30% des règles relatives au gabarit et à la densité pourra être autorisé pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou comportant des équipements performants de production d'énergie renouvelable.

- les P.L.U. devront **prendre en compte les futurs « schémas de cohérence écologique »** (trames vertes et bleues) et **« plans territoriaux pour le climat »**. En matière de lutte contre le réchauffement climatique, les P.L.U. (ainsi que les SCOT et cartes communales) devront déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les orientations d'aménagement et de programmation pourront imposer des règles de performances énergétiques et environnementales renforcées dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.

## **LE CONTEXTE LOCAL : LA COMPATIBILITE DU P.L.U.**

Le Plan Local d'Urbanisme, s'il régit le droit des sols sur la commune, n'est pas un document isolé. Il doit être compatible avec un certain nombre de documents supra-communaux afin d'assurer la cohérence des politiques publiques en matière d'aménagement et de préservation des territoires.

▪ **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a fait du Schéma de Cohérence Territoriale un vrai document de planification stratégique.

⇒ **La définition du SCoT :**

L'article L.122-1 du code de l'urbanisme stipule que « les schémas de cohérence territoriale exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile».

Le SCoT est un document qui présente, à l'échelle intercommunale, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans la perspective du développement durable et dans le cadre d'un projet stratégique d'aménagement et de développement.

⇒ **Les objectifs du SCoT :**

L'article L.122-1 du code de l'urbanisme établit les objectifs des SCoT : fixer les orientations générales de l'organisation et de la restructuration de l'espace, déterminer les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers. Les SCoT définissent notamment les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux, à l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs, à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces, à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville et à la préservation des risques. Ils déterminent les espaces et sites naturels ou urbains à protéger et peuvent en définir la localisation ou la délimitation.

Le SCoT sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles menées sur un territoire sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale. Il assure la cohérence de ces politiques sur son territoire.

⇒ **La notion de compatibilité**

L'article L.122-1 du code de l'urbanisme précise les liens de compatibilité entre les SCoT et les autres documents : « ... Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, ..., doivent être compatibles avec les SCoT et les schémas de secteur. »

⇒ **Le Scot du Pays de Guingamp**

La commune de Saint-Agathon est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Guingamp, approuvé le 11 juin 2007. Le SCoT doit permettre la mise en cohérence des questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement.

▪ **Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.)**

La Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 (modifiée) a consacré un outil intercommunal de programmation articulant aménagement urbain et politique de l'habitat : le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.).

Le P.L.H. a pour objectif de mettre en œuvre une politique de l'habitat au service d'un projet de développement et de renouvellement urbain maîtrisé et solidaire pour un territoire donné.

Saint-Agathon est concernée par le Programme Local de l'Habitat approuvé de Guingamp Communauté 2010-2015.



⇒ Le S.A.G.E. :

Le S.D.A.G.E. se décline localement au niveau du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.). La commune de Saint-Agathon se situe dans le périmètre arrêté du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Argoat-Trégor-Goëlo.

Le S.A.G.E. Argoat-Trégor-Goëlo couvre 1530 km<sup>2</sup> sur 114 communes, et concerne les principaux cours d'eau suivants : Jaudy, Guindy, Bizien, Trieux et Leff mais également des masses d'eau côtières, de transition et souterraines. Le S.A.G.E. est en cours d'élaboration. L'état des lieux-diagnostic a été validé en 2011 et le choix d'une stratégie pour la gestion durable des usages (domestiques, industriels, agricoles, conchylicoles, touristiques...) est en cours.

Saint-Agathon appartient à deux sous bassins hydrographiques : Le Trieux du rau du Bois de la Roche au Leff, et Le Leff du Goazel au Trieux. Elle est concernée par la masse d'eau souterraine FRG039 dite « Trieux-Leff » et les masses d'eau superficielles du Trieux (FRGR0030b) et du Leff (FRGR0043).

Masse d'eau	Objectifs du SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015
<b>FRG039</b>	2021 (objectifs d'état chimique et global)
Trieux-Leff	2015 (objectif quantitatif)
<b>FRGR0030b</b>	2015 (objectif d'état écologique)
<b>Trieux</b>	2027 (objectifs d'état chimique et global)
<b>FRGR0043</b>	2015 (tout objectifs)
<b>Leff</b>	

## LA PROCEDURE DE REVISION DU P.L.U.

La procédure de révision du P.L.U. se déroule comme suit :

- Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du P.L.U. et définissant les modalités de la concertation ;
- Débat du Conseil Municipal sur le projet d'aménagement et de développement durable au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet de P.L.U. ;
- Délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet de P.L.U. et pouvant simultanément tirer le bilan de la concertation ;
- Arrêté du maire soumettant à l'enquête publique le P.L.U. ;
- Délibération du Conseil Municipal approuvant le P.L.U.

## LA CONCERTATION

L'article L.300-2 du code de l'urbanisme stipule que la concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.... Cette concertation s'est déroulée jusqu'à l'arrêt du projet de P.L.U. au conseil municipal :

- **L'information dans la presse locale et sur le site internet de la commune** et la **mise à disposition des éléments du dossier** en mairie au fur et à mesure de l'avancement de l'étude,
- **L'ouverture d'un registre d'observations en mairie.**
- La tenue de **deux rencontres publiques** afin d'échanger avec la **population** sur le projet. La première réunion publique s'est tenue le 28 novembre 2011 et une seconde réunion a été organisée le 19 décembre 2013.
- L'organisation d'une **exposition** en mairie présentant le PLU.

Un **groupe de travail** composé d'élus, de représentants de la Chambre d'Agriculture, de Guingamp Communauté et des services de l'Etat, ainsi que des groupes de travail élargis à l'ensemble des

Personnes Publiques Associées (représentants institutionnels et chambres consulaires) se sont réunis tout au long de l'élaboration du P.L.U.

Lors de sa séance du 10 juillet 2013, le Conseil Municipal de Saint-Agathon a débattu du P.A.D.D. Lors de sa séance du xxxxxx, celui-ci a arrêté le projet de P.L.U. et tiré le bilan de la concertation préalable.

## **LE CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION**

---

Conformément à l'article R.123-2, le rapport de présentation :

- expose le diagnostic communal avec une analyse de l'état initial de l'environnement,
- explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones,
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le présent rapport de présentation décrit donc successivement :

- Les caractéristiques morphologiques, urbanistiques et paysagères de l'ensemble de la commune et fait le bilan du Plan d'Occupation des Sols, notamment du point de vue du développement de l'urbanisation ;
- Les grandes orientations d'urbanisme retenues pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Les incidences des dispositions du P.L.U. sur l'environnement et les éléments de la mise en œuvre du P.L.U.

***A - DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE DE  
SAINT-AGATHON***

---

# 1. Situation géographique et administrative

La commune de Saint-Agathon se situe au cœur de la partie occidentale des Côtes d'Armor, à 3 km de Guingamp, 36 km de Saint Brieuc, et 25 km du littoral.

Saint-Agathon possède un territoire communal représentant 1456 ha, limitrophe des communes de Guingamp, Ploumagoar, Saint Jean Kerdaniel, le Merzer, Pommerit-le Vicomte et Pabu. La commune est rattachée au canton de Guingamp.

La commune s'inscrit, aux côtés de 5 communes, dans la communauté de communes de Guingamp Communauté, qui couvre une population de 21 045 habitants.

Le recensement de 2010 comptabilise 2110 saint-agathonnais, soit 237 habitants supplémentaires depuis 1999 (progression de 18,3%).



Son territoire présente des vocations multiples, à la fois agricole mais aussi sous l'influence évidente du pôle urbain de Guingamp, avec une vocation industrielle et commerciale marquée en appui sur l'échangeur de Bellevue à partir de la R.N. 12.

La commune de Saint-Agathon est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Guingamp, approuvé le 11 juin 2007. Elle est également comprise dans le périmètre arrêté du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Argoat-Trégor-Goëlo.

## Situation géographique et administrative

- Une localisation intéressante à proximité immédiate de Guingamp.
- Une bonne desserte routière grâce à la RN12.
- Saint-Agathon au sein de Guingamp Communauté, du SCOT du Pays de Guingamp et du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo.

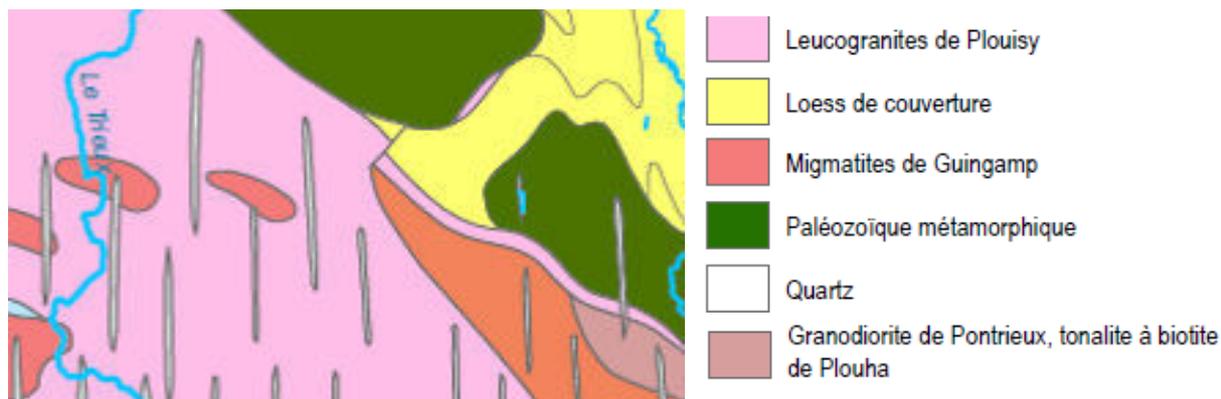
## 2. Site naturel et environnement

### 2.1. Géologie et climatologie

L'agglomération guingampaise repose sur un substrat d'origine métamorphique et magmatique fortement remanié dans le cadre de la surrection du massif armoricain, qui a donné des sols très divers (sains à hydromorphes).

Les roches sédimentaires récentes ne se rencontrent que dans les vallées.

#### *Extrait de carte géologique (source SAGE ATG)*



L'influence de la mer, proche, se remarque au niveau des températures : les moyennes minimales sont relativement élevées et les maximales relativement douces (climat océanique).

Les précipitations annuelles sont de l'ordre de 700 mm/an : elles sont plus réduites sur la côte et augmentent vers l'intérieur de la Bretagne, jusqu'à 1 500 mm à Brennilis dans les Monts d'Arrée (de même, les nuages deviennent abondants à quelques kilomètres à l'intérieur des terres et sur les hauteurs).

Le mois le plus pluvieux est novembre, l'autre période de pluie se situant autour de février. Le nombre de jours de pluie est de l'ordre de 18 jours en novembre, décembre et janvier. La durée des pluies (nombre d'heures par jour) est faible : des pluies de plus de deux heures ne se produisent que quatre à cinq jours par mois en moyenne sur la Bretagne.

L'insolation moyenne annuelle est de l'ordre de 1 700 heures, comme sur la plus grande partie de la côte Nord de la Bretagne, avec un maximum très prononcé pendant les mois de mai, juin et juillet, et une chute brusque à partir d'août.

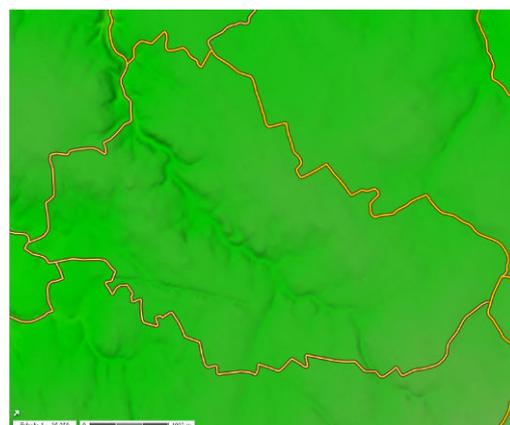
Le nombre de jours de brouillard sur les régions côtières oscille entre 20 et 40 (100 dans les Monts d'Arrée).

La prédominance au niveau annuel des vents de secteur Ouest se module d'une saison à l'autre : à la fin de l'hiver et au printemps (février à avril) dominent les vents d'Est.

### 2.2. Entités paysagères

La commune présente une topographie faiblement vallonnée, avec des altitudes s'échelonnant de 80 à 130 mètres NGF, et une médiane de 110 à 120 mètres sur les trois quarts du territoire. Seule la vallée du Frouit marque visiblement le relief communal.

#### *Carte du relief (source Géoportail)*

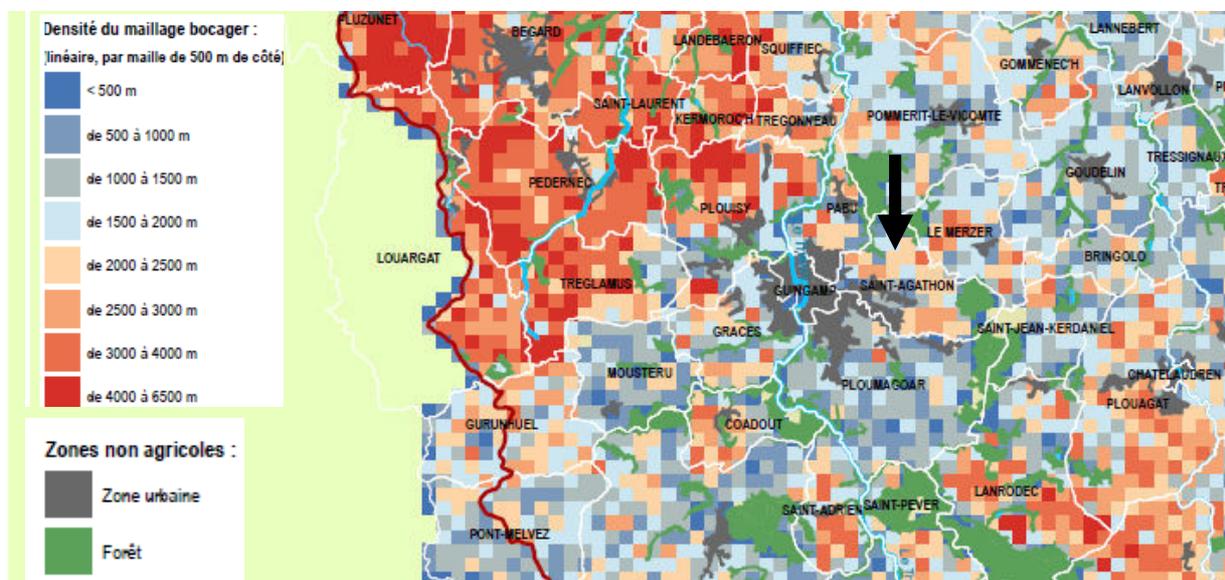


- **Le paysage de bocage**

La commune présente un faciès essentiellement agricole où domine un paysage cloisonné par la présence de haies arborées importantes. Le bocage occupe la majeure partie du territoire communal. Environ 118 km de haies bocagères ont été recensées. Même si la densité des haies varie, globalement sa qualité est notable. Le linéaire bocager par hectare sur la commune est supérieur à la moyenne départementale. Si la densité du maillage bocager n'atteint pas celles des communes rurales entourant Bégard, elle est remarquablement élevée au regard de la densité observée sur les communes voisines de Guingamp, marquées par un sévère remembrement.

Sur la durée de vie du dernier document d'urbanisme communal, la comparaison des photos aériennes de 2000 et 2011 (page suivante) montre que l'intégrité du maillage bocager a été préservée.

**Densité du maillage bocager (source SAGE ATG)**



**Evolution du bocage :**  
**Comparaison des photos aériennes de 2000 et 2011 (source : Géoportail)**



On observe bien que le couvert végétal domine. Il cloisonne les perspectives facilitant ainsi l'atténuation des vues sur les éléments perturbateurs tels que les infrastructures électriques, les installations industrielles les plus importantes, le tissu urbain contemporain, les constructions agricoles...

L'alternance des masses végétales (bosquets, haies denses) avec le tissu urbain linéaire anime ces paysages de façon positive.



Leur sensibilité réside dans les risques d'altération du couvert végétal pour les besoins liés aux pratiques agricoles actuelles et par le développement mal intégré des constructions récentes soulignées par des traitements extérieurs non « conformes » aux références alentours : clôtures minérales ou avec des éléments végétaux non autochtones, organisation des constructions sous forme linéaire le long des voies avec une tendance à l'étirement, rappelant l'organisation de l'agglomération récente et non celle des villages.



### • **Les vallées**

Le réseau hydrographique est représenté principalement par :

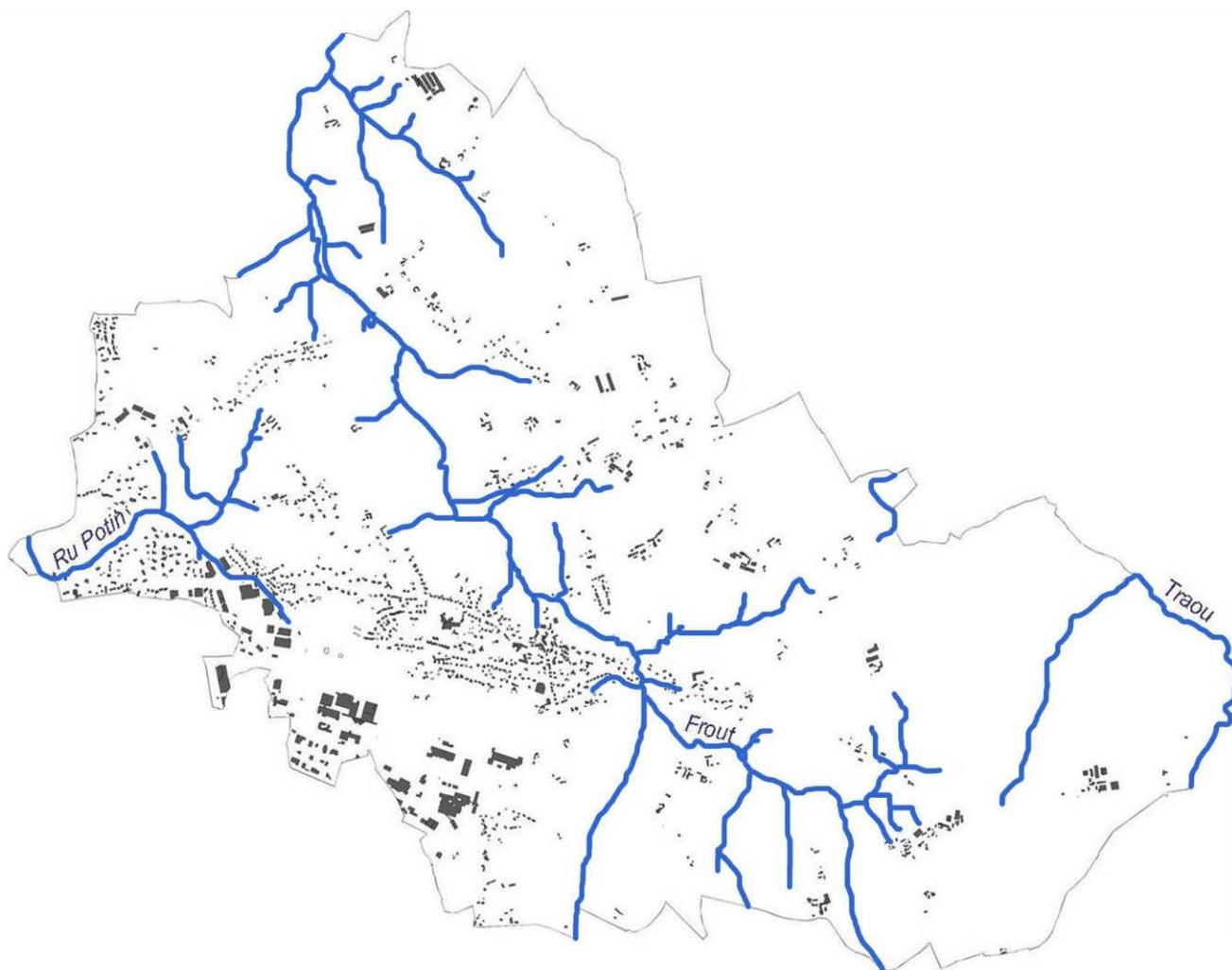
- le ruisseau du Frouit, qui s'écoule dans le sens Sud-Est/Nord-Ouest et entaille profondément le plateau. Le Frouit prend sa source en St-Jean-Kerdaniel dans le bois de Malaunay. Ses méandres traversent la commune sur environ 10 kilomètres, pour se jeter dans le Trieux au pont de Squiffiec. Deux obstacles, dont la franchissabilité n'a pas été évaluée à ce jour, ponctuent le cours du Frouit : le passage de la voie ferrée et de la RD9 au dessus du cours d'eau.
- le Traou, en limite communale Est. Le Traou est quant à lui un affluent du Leff qui prend sa source dans la forêt de Malaunay.
- le ru Potin, à l'Ouest du territoire communal, au cours très modifié, traverse la ville de Guingamp avant de se jeter dans le Trieux.
- Le ruisseau de Locmaria au Sud, prend sa source dans le bois de Locmaria à Ploumagoar puis passe sous la RN 12 et sous la voie ferrée.



D'après les données du SAGE ATG, seul le cours d'eau du Frouit joue le rôle de réservoir biologique (cf §2.4).

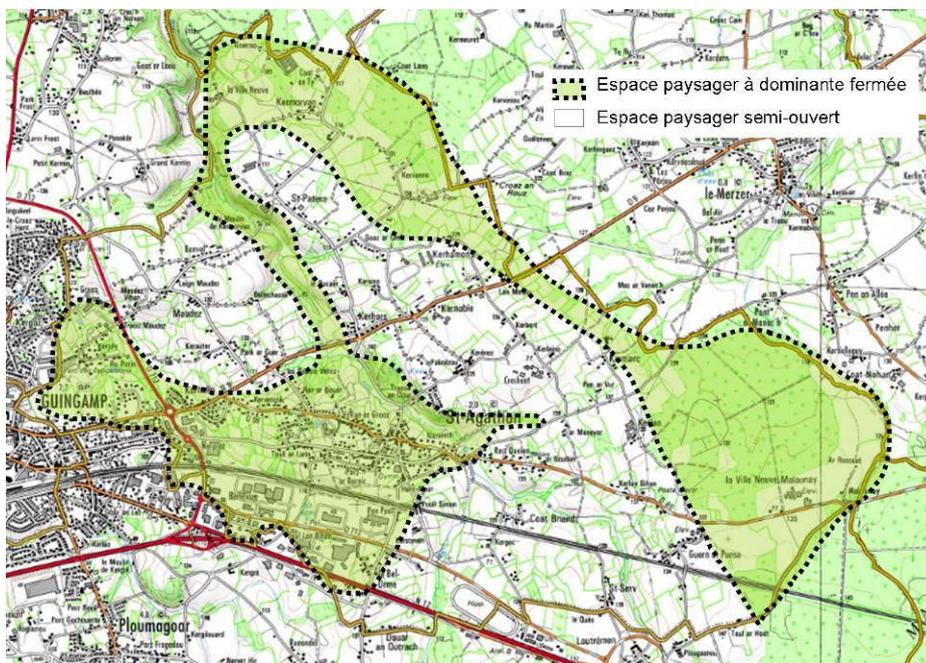
Si l'essentiel du territoire communal se situe sur le bassin versant du Trieux, le bois de Malaunay à l'Est de Saint-Agathon est localisé sur le bassin versant du Leff.

**Le réseau hydrographique (source SMEGA)**



• **Les vues**

Le relief faiblement marqué, la densité bocagère et l'étendue de la masse agglomérée (paysage plus fermé en milieu urbain) limitent les vues lointaines. La topographie offre cependant des points de vue ponctuels qui permettent d'apprécier les paysages : ainsi l'église bénéficie d'une mise en scène, au cœur d'un écrin essentiellement végétal, en arrivant de Kerhors. Du village de Restquélen, on aperçoit



la chapelle du Méné Bré ainsi d'ailleurs que les éoliennes de Tréglamus et Plouisy. Cette vue panoramique est présente également à Maudez.

Le relief, la présence de l'eau, et la densité de végétation confèrent à la vallée du Frouit une grande qualité en tant que paysage naturel. Le relief conforte ce paysage de vallée difficilement accessible pour les engins agricoles et pour le bâti.

- **Les secteurs boisés**

L'aspect boisé présent grâce au bocage est renforcé par plusieurs taillis dispersés et la zone forestière enrésinée de Malaunay (130 hectares en limite Est).

Au même titre que la vallée du Frouit, les secteurs boisés constituent un repère de qualité en affichant une dominante végétale et naturelle qui contraste avec l'image dominante à caractère industriel et urbain offerte depuis la RN 12, aux abords de l'agglomération de Guingamp.

Ainsi, si le territoire de Saint-Agathon dispose de petits boisements épars, c'est surtout les deux massifs conséquents en limite Nord et Est de la commune qui confèrent à la commune sa spécificité.

La pérennisation des grands massifs ne pose à priori pas de grandes difficultés, mais les boisements épars qui confortent le maillage bocager sur le plan écologique et paysager sont plus sensibles en raison de leur faible superficie, au cœur des secteurs agricoles exploités, ou en limite de l'agglomération. Aujourd'hui, environ 270 ha de bois sont recensés sur la commune.



- **Le bâti hors agglomération**

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

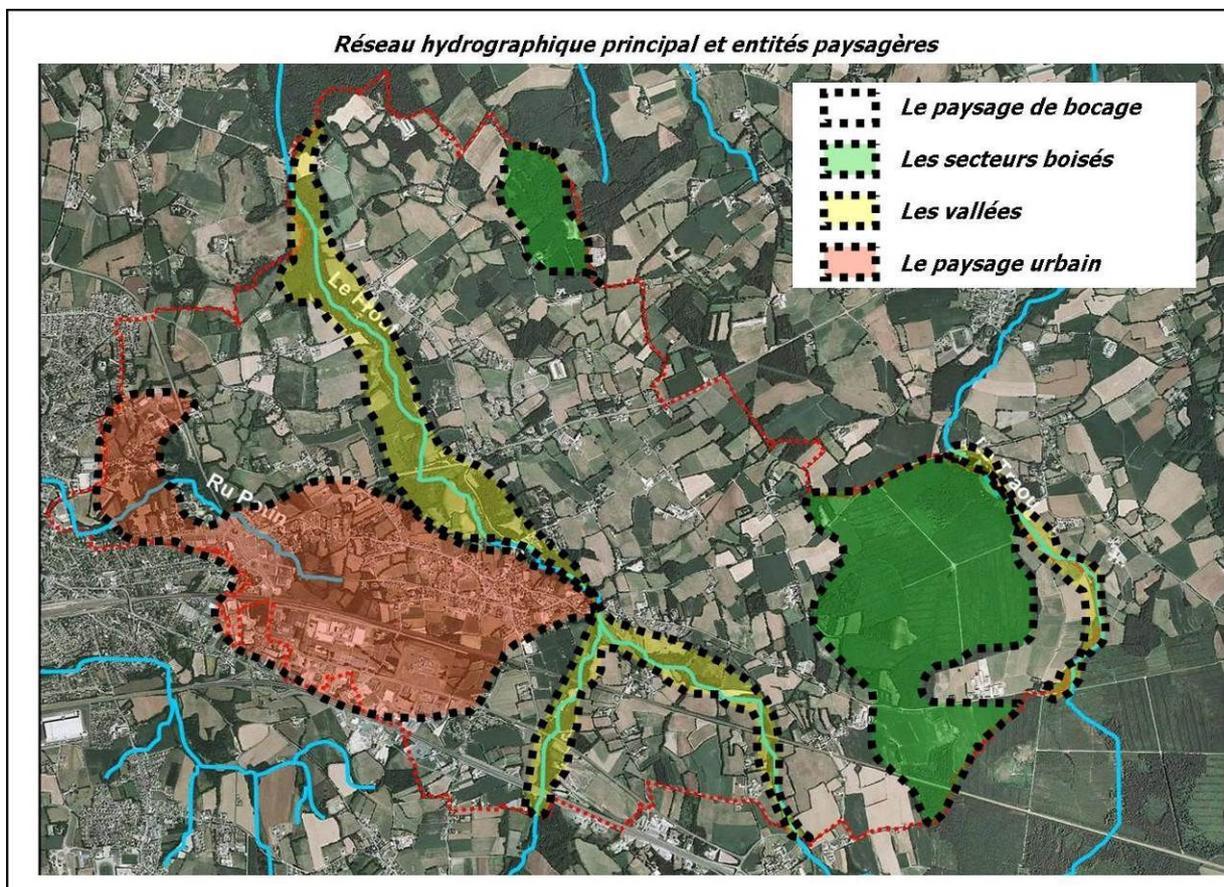
Ce bâti se caractérise par un développement assez systématique en « village rue » à partir des hameaux traditionnels. Ce type d'implantation est surtout présent aux abords de la RD 9 et au nord de celle-ci.



- **Le paysage urbain**

La nature des paysages urbains de l'agglomération est étroitement liée aux deux principales époques de développement de l'urbanisation : bâti ancien traditionnel dense jusqu'à la moitié du XXème siècle puis forme pavillonnaire plus étirée.

Cette unité s'étire quasiment sur toute la partie sud de la commune le long de la voie SNCF, doublée de la RN 12, mettant ainsi l'accent sur l'effet « coupure » de ces infrastructures.



### 2.3. Faune et flore

- **Le végétal caractéristique du bocage sur Saint-Agathon**

Sur la commune, le bocage représente une zone de transition entre le bocage à ormes en plein dépérissement et le bocage à chênes pédonculés et châtaigniers.

Ces haies pluristrates, dominées par le chêne et parfois le frêne, sont associées à l'aubépine, le noisetier, le chèvrefeuille, la ronce, le cornouiller.

Nombreux sont également les talus bas, couverts uniquement d'arbustes et d'herbacées : talus à fougères et graminées, mais aussi très souvent talus-landes à bruyères et ajoncs, surmontés de pins épars.

Une grande partie du bocage, y compris sur les plateaux, est constituée de haies de saules denses, indiquant une forte humidité des sols.

La plupart des boisements de faible surface présentent des caractéristiques identiques : taillis humides à saules, aulnes, bouleaux ; taillis mixtes à feuillus (chênes) replantés en résineux (pins, sapins, épicéas) ; taillis-landes en cours d'abandon.

Les forêts présentent un mélange de futaie feuillue (chênes, hêtres), et résineux (épicéas, douglas notamment).

Les milieux les plus intéressants sont assez protégés par leur situation naturelle : landes basses sur pointements rocheux, prairies hygrophiles de fonds de vallée.

- **La faune locale**

Les grandes espèces (sangliers, chevreuils) sont présentes mais peu abondantes et se situent dans les vallées et la forêt de Malaunay. Renards, blaireaux, martres, putois et lapins se localisent aux versants boisés des vallées.

D'autre part, on note une forte concentration d'éperviers dans les vallées, attestant la richesse en passereaux de la région. Un recensement effectué en 1980 avait permis le décompte de plus de 80 espèces d'oiseaux : Buses, Eperviers, Faucons crécerelles, Chouettes, Hibous, Goélands, Pics verts et Pics épeiche, Fauvettes, Mésanges, Pinsons, Bouvreuils, Grive, Faucon hobereau, Pies, Geais, Merles, Sansonnets, Bergeronnettes, Chardonnerets, Corbidés, canards, Ramiers dans les bois de Malaunay. On recense par ailleurs la truite fario dans le Frouit et le Traou. Vipères péliades, couleuvres, orvets, ragondins et petits rongeurs sont également présents sur le territoire communal.

D'autre part, on note une forte concentration d'éperviers dans les vallées, attestant la richesse en passereaux de la région. Un recensement effectué en 1980 avait permis le décompte de plus de 80 espèces d'oiseaux : Buse, Epervier, Faucon, Courlis, Chouette, Goéland, Pic, Fauvette, Mésange, Pinson, Bouvreuils, Linotte, Grive et Faucon hobereau, Pies, Geais, Merles, Sansonnets, Ramiers dans les bois de Malaunay. Vipères, couleuvres, orvets, ragondins et petits rongeurs sont également présents sur le territoire communal.

L'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) recense 10 espèces observées par des spécialistes sur le territoire saint-agathonnais:

- Batraciens : La salamandre tachetée (*Salamandra salamandra*) observée en 1997
- Insectes : le Paon-du-jour (*Aglais io*), la Petite Tortue (*Aglais urticae*), le Robert-le-diable (*Polygonia c-album*), le Vulcain (*Vanessa atalanta*) et la Belle Dame (*Vanessa cardui*), tous observés en 2007.
- Mammifères : le chevreuil (*Capreolus capreolus*, 1985) et l'écureuil roux (*Sciurus vulgaris*, 2009)
- Reptiles : la vipère péliade (*Vipera berus*), observée en 1997.

Parmi ces espèces, le chevreuil, la salamandre tachetée, l'écureuil roux et la vipère péliade figurent à l'annexe III de la convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe et font l'objet d'arrêtés interministériels (sauf pour le chevreuil, dont la chasse est régulée) confirmant leur protection sur le territoire français. Sur les listes rouges nationales, européennes et mondiales, les 10 espèces observées font l'objet d'une préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition de France est faible).

Enfin, si d'après les données du SAGE ATG (carte p 53 de l'atlas de l'état des lieux) la loutre est présente de manière permanente sur le réseau hydrographique du Traou et du Frouit depuis 1990/2000, elle n'est pas observée localement. On recense en revanche la truite fario dans le Frouit et le Traou.

Le SAGE ATG considère que Le Frouit et le Traou présentent un état moyen (indice biologique diatomées) à très bon (indice biologique global normalisé) et le Traou présente par ailleurs un bon état global selon l'indice du poisson de rivière.

## **2.4. Gestion environnementale**

Aucune Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), site Natura 2000 ou site naturel au titre de la loi de 1930 n'est présent sur la commune. Le bois de Malaunay est cependant recensé à l'inventaire des Milieux Naturels des Côtes d'Armor pour son intérêt faunistique.

- **Les documents supra-communaux**

Le Bassin versant du Trieux fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne approuvé en 2009 pour la période 2010-2015.

Le SDAGE est un document de planification décentralisé. Il définit pour une période de six ans les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux. Il comprend :

- les orientations générales et les dispositions qui permettent de répondre à chacun des quinze enjeux identifiés pour la reconquête de la qualité des eaux du bassin :

1. Repenser les aménagements des cours d'eau pour restaurer les équilibres,
2. Réduire la pollution des eaux par les nitrates,
3. Réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation,
4. Maîtriser la pollution des eaux par les pesticides,
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement,
7. Maîtriser les prélèvements d'eau,
8. Préserver les zones humides et la biodiversité,
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
10. Préserver le littoral,
11. Préserver les têtes de bassin,
12. Réduire le risque d'inondations,
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges,

- la liste des projets susceptibles de déroger au principe de non détérioration de la qualité des eaux énoncé par la directive cadre sur l'eau.

- les objectifs de qualité pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe, estuaire ou portion de littoral.

- la liste des eaux artificielles ou fortement modifiées, des axes migrateurs et des réservoirs biologiques du bassin.

Le SDAGE est complété par un programme de mesures qui identifie les principales actions à conduire d'ici 2015 pour atteindre les objectifs. Enfin des documents d'accompagnement fournissent des informations complémentaires.

Un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Argoat-Trégor-Goëlo (SAGE ATG) est en phase d'élaboration actuellement. Le périmètre, qui a été arrêté le 21 mai 2008, couvre la commune de Saint Agathon.

Le SDAGE identifie le cours d'eau du Traou comme un réservoir de biodiversité (disposition 9A). Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Le Traou fait ainsi partie des secteurs « pépinières » à partir duquel les tronçons de cours d'eau perturbés vont pouvoir êtreensemencés en espèces. Les réservoirs biologiques sont identifiés par le SDAGE sur la base d'aires présentant une richesse biologique reconnue (inventaires scientifiques ou statuts de protection) et de la présence d'espèces patrimoniales révélatrices d'un bon fonctionnement des milieux aquatiques en termes de continuité écologique. Le SDAGE précise que l'acquisition de nouvelles données ou connaissances pourra amener des évolutions de cette identification dans le cadre de la prochaine révision du SDAGE.

Ce constat est repris par le SAGE dans son état des lieux. A noter que l'on considère localement le cours d'eau du Frouit comme un réservoir biologique compte-tenu de sa richesse piscicole (pêche interdite pour préserver les zones de frayères). Cependant, pour une cohérence vis-à-vis des documents du SDAGE, ce cours d'eau et sa vallée sont affichés comme corridor écologique.

Enfin, la commune de Saint-Agathon est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale du pays de Guingamp. Ce dernier identifie un corridor écologique entre les bois de Pommerit-le Vicomte et Malaunay. Cette identification est confirmée localement.

Un corridor écologique est un espace permettant de connecter les grandes zones naturelles pour permettre aux espèces de circuler et d'interagir. Il peut être constitué de haies bocagères, de petits boisements, de ripisylve (végétation de bord de cours d'eau), de bandes enherbées, etc. Compte-tenu

de ses caractéristiques, le Frou et sa vallée apparaissent également localement comme un corridor écologique.

Ces deux espaces répondent à la définition du corridor écologique dans la mesure où ils assurent la connexion entre les deux grandes zones naturelles forestières de Pommerit-le-Vicomte et la forêt de Malaunay, en englobant également le réservoir biologique du Traou, grâce à une mosaïque de bois, parcelles agricoles au bocage dense, cours d'eau, ripisylve et zones humides. Aujourd'hui, on constate d'ores et déjà de nombreux déplacements de la faune locale (bécasses, chevreuils, sangliers, renards, martres, oiseaux aquatiques sauvages et colombidés, buse variable, etc.) entre ces deux massifs forestiers.

Le maillage des différents espaces naturels est un objectif des lois Grenelle, appelé « Trame verte et bleue » qui vise à :

- diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces,
- identifier et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques,
- atteindre ou conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface
- prendre en compte la biologie des espèces migratrices (Palombe, Bécasse, Bécassine),
- faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage,
- améliorer la qualité et la diversité des paysages,
- permettre le déplacement des aires de répartition des espèces sauvages et des habitats naturels dans le contexte du changement climatique.

• **La gestion de l'eau**

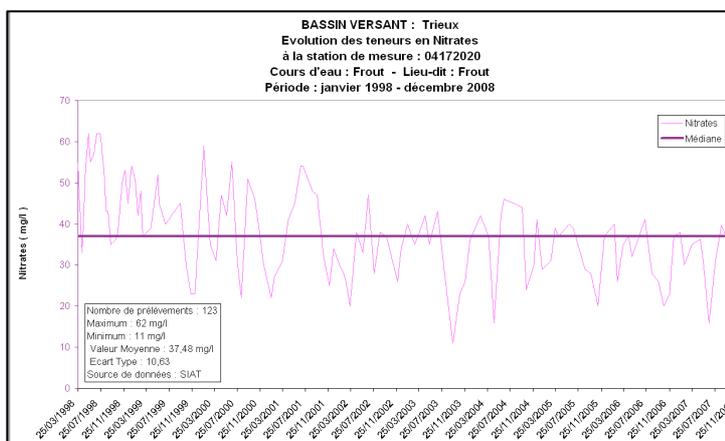
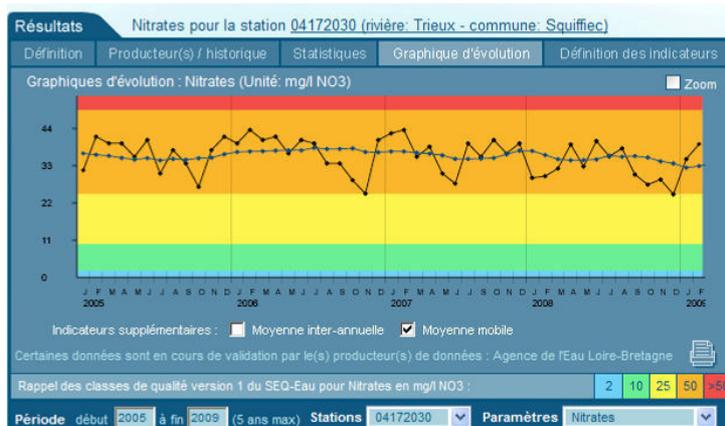
La qualité des cours d'eau

Les données disponibles sur le réseau d'information Bretagne Environnement permettent d'avoir une vision récente de la qualité de l'eau du Trieux à Squiffiec, en aval de Saint-Agathon, après la confluence du Frou avec le Trieux.

Entre 2005 et 2009, alors que les indicateurs sur la teneur en oxygène dissous, ammonium matières en suspension, orthophosphates, DBO5 à 20° témoignent en faveur d'une qualité de l'eau en moyenne très bonne à bonne, la teneur en nitrates demeure élevée, caractéristique d'une mauvaise qualité de l'eau au regard de ce critère.

Concernant le Frou, l'agence de l'eau Loire-Bretagne fait état pour 2006-2008 d'une bonne qualité de l'eau pour les critères matières azotées hors nitrates, matières phosphorées et matières organiques et oxydables. Le taux de nitrate est inférieur à 50 mg par litre.

La lutte contre la pollution par les nitrates en Côtes d'Armor est fondée sur l'arrêté préfectoral du 29 juillet 2009. Ce texte définit des obligations auxquelles doivent se soumettre les agriculteurs du département. Le canton de Guingamp est classé en zone d'excédent structurel (ZES). La commune de Saint-Agathon est en outre classée en zone d'action complémentaire (ZAC).



Les zones humides et cours d'eau

L'inventaire des zones humides et cours d'eau a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal, dans le respect du cahier des charges établi par le SAGE, et notamment en concertation avec les acteurs locaux.

Le SMEGA, Syndicat Mixte Environnemental du Goëlo et de l'Argoat, a mené cet inventaire entre juin 2010 et juin 2013 (cf étude en annexe). Ce dernier a été validé par la Commission Locale de l'Eau du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo le 13 juin 2013 et a ensuite fait l'objet des modifications demandée par cette dernière.

C'est ainsi 336,6 ha de zones humides qui ont été recensés sur le territoire communal. Elles se répartissent de la manière suivante :

<b>Types de zones humides</b>	<b>% des zones humides recensées</b>
Bois humides	23.3 %
Plantations	19.8 %
Zones artificielles	0.4 %
Zones humides cultivées	12.3 %
Prairies	19.8 %
Friches	3.6 %

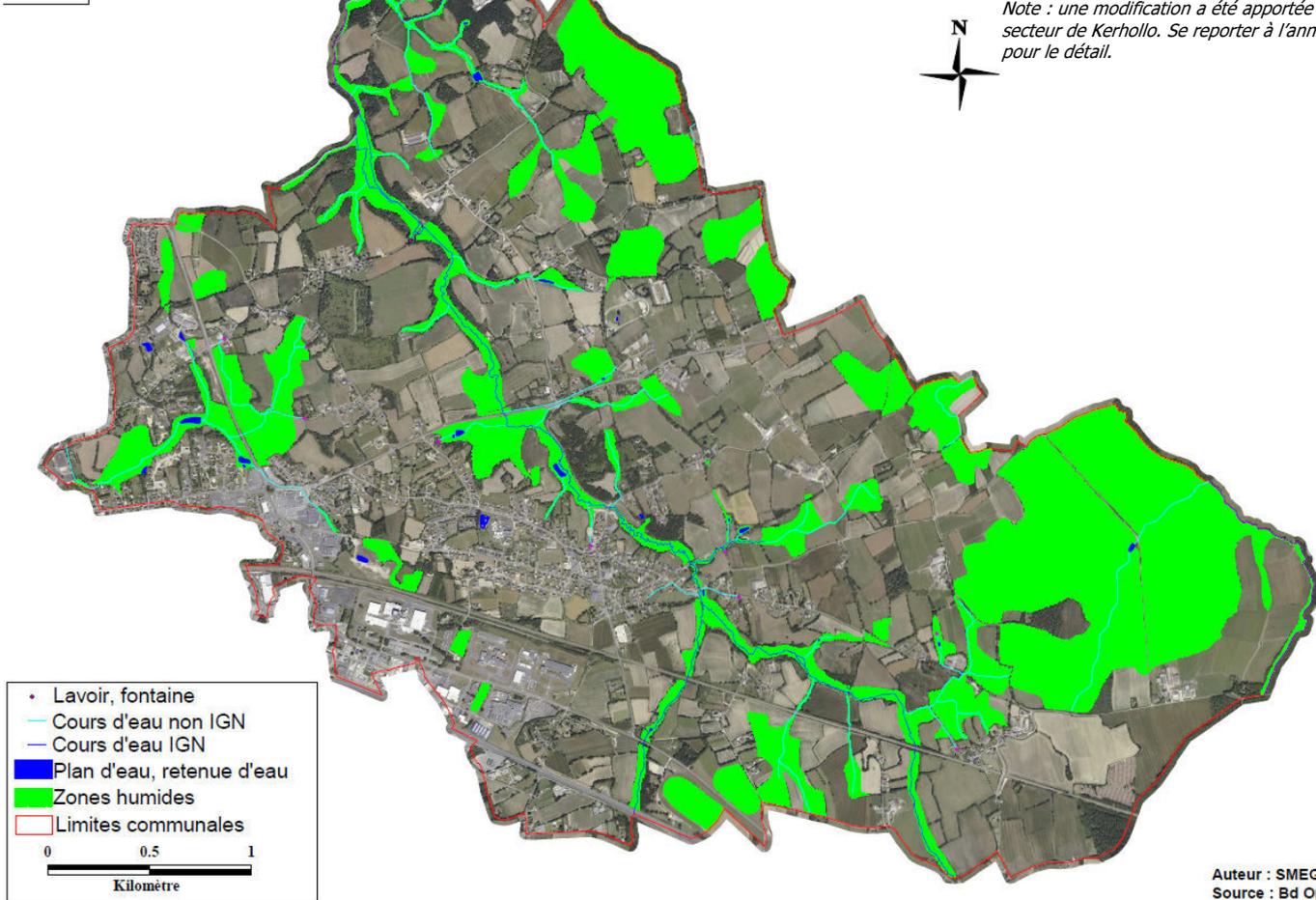
Par ailleurs, un linéaire de 30,6 km, dont 10,9km de cours d'eau IGN et 19,7 km de cours d'eau hors IGN a été inventorié sur la commune. Le petit patrimoine lié à l'eau et directement connecté au réseau d'écoulement de l'eau (lavoirs, fontaines) a également été recensé



## Inventaire des zones humides et des cours d'eau SAINT-AGATHON



Note : une modification a été apportée dans le secteur de Kerhollo. Se reporter à l'annexe 7.7 pour le détail.



Auteur : SMEGA, 2013  
Source : Bd Ortho IGN, 2011

### L'assainissement des eaux usées

L'agglomération saint agathonnaise, la zone commerciale et la zone industrielle, les hameaux de Bel Orme, Traou an Dour et du Rest Quelen sont raccordés d'une part à la station de Pont Ezer à Plouisy (22500 Equivalent Habitants) pour la partie habitat, et d'autre part à celle de Grâce pour les effluents industriels de Bellevue (62500 Equivalents Habitants).

Les caractéristiques de la station de Grâce, qui reçoit également les effluents, sont les suivantes :

### ➔ Données descriptives

Maître d'ouvrage	: Guingamp Communauté		
Type d'épuration	: BOUES ACTIVEES-AÉRATION PROLONGEE		
Exploitant	: Affermage		
Date de mise en service	: 01/04/1998	Capacité	: 62500 EQH
Constructeur	: DEGREMONT		: 3750 Kg de DBO <sub>5</sub> /j
Type de milieu récepteur	: RIVIERE		: 3175 m <sup>3</sup> /j
Nom du milieu récepteur	: Le Trieux	Type de réseau	:
Service Police de l'Eau	: DDPP		
Agence de l'Eau	: LOIRE-BRETAGNE	Code station	: 0422070S0002

En 2012, le rapport annuel du SATESE conclut à un « excellent fonctionnement du dispositif qui permet de respecter les normes de rejets [...] Les rendements épuratoires moyens de l'installation demeurent excellents. La pollution moyenne collectée s'établit à environ 1934 kg de DBO5/j soit environ 52% de la capacité du dispositif et est en forte diminution depuis 2 ans. La charge hydraulique reste importante et en moyenne de 80% sur l'année. La capacité hydraulique du dispositif a ainsi été dépassée durant 36 jours sur l'année 2012. En 2012, il a été produit 738 tonnes de matières sèches, ce qui témoigne du bon fonctionnement du dispositif (1,04kg MS/kg DBO5). »

Les caractéristiques de la station de Pont Ezer, qui reçoit également les effluents des communes de Guingamp, Ploumagoar, Grâces, Pabu et Plouisy sont les suivantes :

#### ➔ Données descriptives

Maître d'ouvrage	: Guingamp Communauté		
Type d'épuration	: BOUES ACTIVEES-AÉRATION PROLONGEE		
Exploitant	: Affermage		
Date de mise en service	: 01/01/1989	Capacité	: 22500 EQH
Constructeur	: TERNOIS EPURATION		1350 Kg de DBO <sub>5</sub> /j
Type de milieu récepteur	: RIVIERE		4000 m <sup>3</sup> /j
Nom du milieu récepteur	: Le Trieux	Type de réseau	:
Service Police de l'Eau	: DDPP		
Agence de l'Eau	: LOIRE-BRETAGNE	Code station	: 0422070S0003

En 2012, le rapport annuel du SATESE conclut qu'« on observe une hausse sensible du volume journalier moyen collecté par rapport aux années précédentes. Cette situation est directement liée aux fortes pluviométries du mois d'avril et de fin d'année. En moyenne en 2012, il a été collecté 5068m<sup>3</sup>/j ce qui représente 70% de la capacité hydraulique de temps de pluie du dispositif. [...] La charge organique moyenne du dispositif est d'environ 50%. L'eau traitée est en général de très bonne qualité physico-chimique et les normes de rejets sont généralement respectées pour l'ensemble des paramètres. [...] En 2012, il a été produit 340 tonnes de matières sèches, ce qui est supérieur aux années précédentes. Les boues produites ont été dirigées sur le centre de compostage de Plouisy. Le ratio kg MS/kg DBO5 éliminée est élevé et laisse à penser que la production de boues est légèrement surestimée ».

Le schéma directeur d'assainissement communautaire, finalisé en décembre 2009, évalue les besoins du territoire à un horizon de 5, 10 et 20 ans et met en place un programme d'action pour garantir l'adéquation entre besoins et infrastructures. Il intègre :

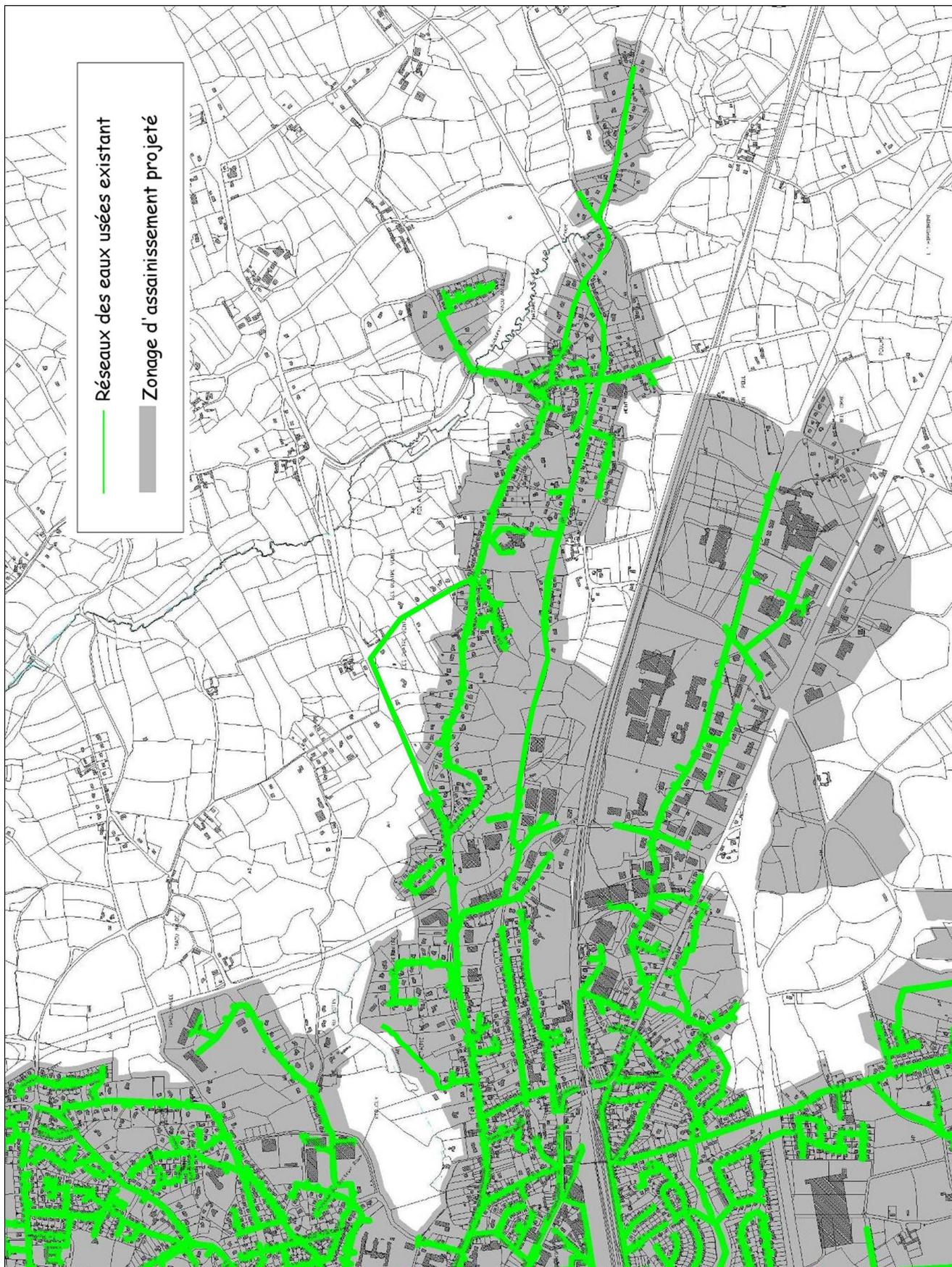
- le remplissage à 100% des zones d'activités de Bellevue et de Kerhollo (extension comprise) qui sont raccordées à la station de Grâces, à un horizon de 5 ans
- le développement des communes de Guingamp Communauté, à raison de 750 équivalent-habitant (EH) supplémentaires à l'horizon de 5 ans, 1500 EH supplémentaires en 2020, et 3000 EH supplémentaires en 2030, soit 750 EH supplémentaires tous les 5 ans (soit 113m<sup>3</sup>/j et 45 kg DBO5/j supplémentaires).

Par rapport à ces besoins, le schéma directeur d'assainissement précise que la capacité de la station d'épuration de Grâces est supérieure à celle initialement évoquée ; ceci permettra, pour la même qualité de rejet (mêmes concentrations donc flux rejetés supérieurs) de bénéficier d'une meilleure autoépuration que ce que prévoyait initialement le schéma.

Les travaux d'augmentation de capacité de traitement sur Pont-Ezer ne revêtent aucun caractère d'urgence (en dehors de ceux inhérent à la gestion des temps de pluie) : ils n'apparaissent nécessaires qu'à l'horizon 20 ans, et en faible part. Ces travaux relèvent en effet de l'optimisation de filière. Un bilan de fonctionnement à 5 ans sera effectué pour recalculer les besoins pour les 3 stations d'épuration.

La carte du zonage d'assainissement collectif figure page suivante. Certains quartiers ne figurent pas au zonage mais sont cependant raccordés au réseau d'eaux usées (secteurs de Kerauter et de Hent Meur notamment). La carte du zonage d'assainissement sera mise à jour lors de sa prochaine révision. En parallèle, le service public d'assainissement non collectif (SPANC), opérationnel, est géré par Guingamp Communauté. L'étude diagnostic menée en 2010 montre que 45% des 263 installations individuelles d'assainissement diagnostiquées (sur 305) peuvent engendrer des problèmes de pollution du milieu naturel ou de salubrité publique.

Carte de zonage d'assainissement collectif des eaux usées et plan des réseaux  
(source : Guingamp Communauté)



### L'assainissement des eaux pluviales

Un schéma directeur des eaux pluviales est en cours de finalisation par Guingamp Communauté pour le bassin versant du Ru Potin, à cheval sur plusieurs communes de Guingamp Communauté, afin de mieux maîtriser les risques d'inondations sur la ville de Guingamp. Dans ce cadre, 3 bassins de rétention ont été réalisés dont celui de Kerhollo le long de la rocade à Saint-Agathon.

En 2011/2012, l'étude, réalisée par Guingamp Communauté, a été élargie à l'ensemble du territoire communautaire. Les objectifs de ce schéma directeur des eaux pluviales sont :

- Parfaire et compléter la connaissance du fonctionnement des réseaux existants
- Préserver la qualité des eaux superficielles
- Limiter les débordements et les inondations
- Fixer les objectifs de débits pour les zones à urbanisation future
- Etablir un programme pluriannuel de travaux

Le schéma directeur des eaux pluviales prévoit à Saint-Agathon, la réalisation de deux ouvrages de rétention afin de réguler les eaux pluviales des quartiers qui n'en disposaient pas à l'époque du lancement de l'étude du schéma directeur :

- un ouvrage pour recevoir les eaux pluviales provenant de la rue du Stade et des zones d'urbanisation proches. La commune de Saint-Agathon a anticipé sur ce besoin en aménageant en 2011-2012 des noues sur un linéaire d'environ 200 m réceptionnant les eaux pluviales le long de la rue du Stade et en prévoyant, dans le cadre de l'aménagement du lotissement communal de la Source, un bassin de rétention qui sera à même de recevoir les eaux pluviales de ce nouveau quartier.
- un ouvrage pour recevoir les eaux pluviales du bourg et celle de la zone d'urbanisation adjacente dans le secteur de Traou an Dour. La commune réfléchit à la mise en œuvre de ce dispositif, qui pourrait prendre la forme de noues.

### L'eau potable

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

#### • **La gestion des déchets**

Le regroupement des collectivités en matière de traitement des déchets ménagers est assuré au sein du SMITRED Ouest-Armor, « Valorys », qui regroupe plus de cents communes. Valorys est une filière complète de traitement (collecte, transport des centres de transfert aux unités de traitement des déchets verts). Les déchets sont traités par une unité centralisée d'incinération avec valorisation énergétique, un centre de tri à Pluzunet ainsi que deux unités de compostage. Guingamp Communauté gère le tri sélectif, réalisé au porte à porte sur la commune de Saint Agathon. La déchèterie communautaire se trouve à Pont Ezer à Plouisy et devrait déménager à Kerhollo à Saint-Agathon courant 2015.

Au sein des boisements situés en limite Nord de commune, une ancienne décharge est présente ; considérée comme un site pollué potentiel. La collectivité a demandé sa réhabilitation à la ville de Guingamp, propriétaire de ce site.

#### • **Les risques**

Comme toutes les communes du département, Saint Agathon a été concernée par les arrêtés de catastrophe naturelle de 1987 (tempête d'intensité exceptionnelle) et de 1999 (inondations et coulées de boues, mouvements de terrains,...). La commune a été étudiée dans le cadre de l'élaboration de l'atlas des zones inondables dit « Atlas n°2 » diffusé en 2004, mais n'a pas été recensée au titre des zones inondables. Ceci n'exclut pas qu'il puisse y avoir des phénomènes ponctuels limités d'inondation par débordement de cours d'eau, en particulier le long du Frouit. La commune est par

ailleurs concernée par le risque de transport de matières dangereuses lié au transport par voie routière (RN12) et ferroviaire (voie Paris-Brest).

Saint-Agathon n'est en revanche pas concernée par le risque d'exposition au plomb.

Enfin, 2 établissements représentent un risque industriel dû au stockage d'ammoniac et sont suivis par la direction des services vétérinaires:

- Farmor, régie par arrêté préfectoral du 6 mai 1997. Cet établissement spécialisé dans la fabrication de produits élaborés panés à base de volaille est soumis à autorisation sous la rubrique 2221 de la nomenclature des installations classées.
- Entremont Alliance, régie par arrêté préfectoral du 3 juillet 2012, soumis à autorisation pour la rubrique 2230 des installations classées. Il dispose d'une installation de réfrigération à l'ammoniac qui fait l'objet un porter à connaissance (dépassement des limites de propriété pour les effets de dispersion en hauteur uniquement) Cependant, cette entreprise a réalisé les travaux nécessaires pour que son périmètre de risque se cantonne à la propriété de l'établissement.

Daunat est en outre un établissement également surveillé par la direction des services vétérinaires.

L'entreprise Stalaven a par ailleurs fait l'objet d'une étude de risques puis de travaux qui ont permis de limiter le périmètre de risque à la propriété de l'établissement.

### • **Les nuisances**

Saint Agathon bénéficie de la présence sur son territoire de la zone industrielle de Bellevue. Cette zone se développe au Sud de l'agglomération de Saint-Agathon. Si cette proximité permet de limiter les déplacements domicile-travail pour ceux qui y ont un emploi et que les risques industriels y sont maîtrisés, cette zone génère cependant certaines nuisances ponctuelles, olfactives notamment, et présente un impact significatif dans le paysage urbain.

### • **Les sentiers**

La commune dispose d'un sentier de randonnée pédestre inscrit au plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées par délibération en date du 23 janvier 1992 du Conseil Général des Côtes d'Armor. 2 boucles sont balisées sur la commune, représentant environ 30km : le circuit de Kermorvan/Vallée du Frou et celui d'Ar Boulbin/Malaunay.

2 circuits de randonnée VTT, de 12 et 25km ont en outre été inaugurés en 2008, ainsi qu'un nouveau tronçon en 2013. Une association de VTT organise annuellement une randonnée « Frou Nature » (262 VTTistes et 90 marcheurs en 2013). Il faut noter que la commune et les associations locales sont très impliquées dans la création et l'entretien des sentiers.

### **Site naturel et environnement**

→ Un espace agricole doucement vallonné, au bocage encore très présent.

→ Un réseau hydrographique marqué par le ruisseau du Frou, le ruisseau de Locamaria, 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).

→ Deux corridors écologiques et un réservoir de biodiversité identifié sur la commune en l'état actuel des connaissances

→ Une qualité des cours d'eau non satisfaisante sur le plan de la teneur en nitrates, mais bonne sur les autres critères, notamment biologique, avec la présence de poissons migrateurs.

→ 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 dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales.

→ L'agglomération, les zones d'activités et 3 hameaux desservis par l'assainissement collectif.

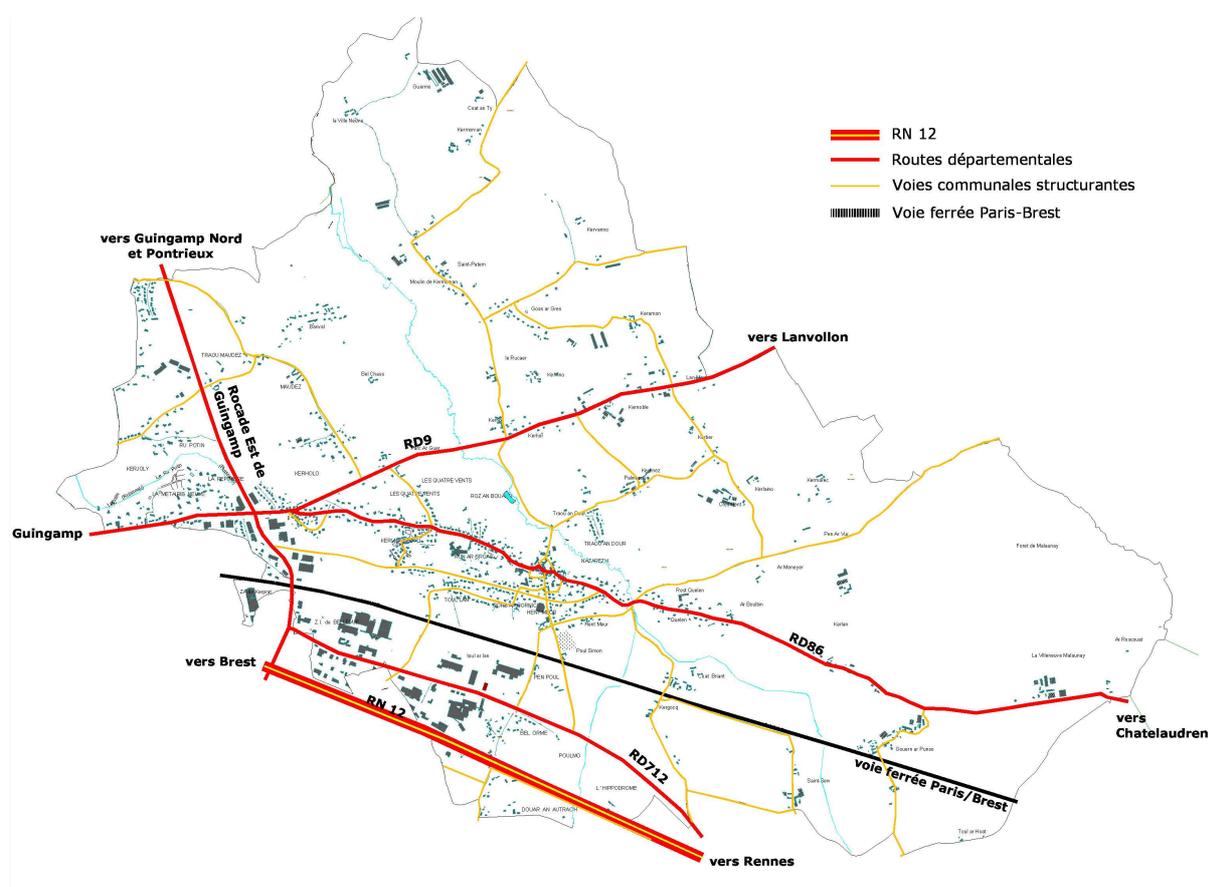
- Des risques de pollution du milieu naturel ou de salubrité publique liées à certaines installations individuelles d'assainissement non conformes.
- Des risques technologiques maîtrisés dans la zone industrielle de Bellevue mais des nuisances générées ponctuellement (odeurs, bruits, etc.).
- 2 boucles de randonnée balisées mettant en valeur le patrimoine naturel et bâti communal.

## 3. Infrastructures et déplacements

### 3.1. Infrastructures de transport et déplacements routiers

Saint-Agathon bénéficie d'une excellente desserte grâce à la proximité de l'échangeur de Bellevue sur la RN12. La RN12, voie express à grande circulation, est affectée par une bande inconstructible de 100m de part et d'autre de l'axe de la chaussée au titre des dispositions de la loi Barnier. Des dérogations à cette règle sont possibles sous réserve de l'élaboration d'un projet urbain, gage d'une réflexion globale sur la qualité des abords des routes principales. Tout accès direct à la RN12 est par ailleurs prohibé.

La RN12 supportait en 2008 un trafic moyen journalier de 29884 véhicules dont 11,6% de poids lourds sur le tronçon traversant Saint-Agathon. En 1995, ce trafic ne s'élevait qu'à 22930 véhicules jours (dont 12% de poids lourds), soit une augmentation de 30% du trafic.



Outre la RN12, 2 axes d'intérêt supra-communal sont présents sur la commune: la RD787, qui constitue la rocade Est de Guingamp à l'Ouest du territoire, et la RD9 qui permet de rejoindre Lanvollon.

La RD9 fait partie du réseau départemental prioritaire. A Saint-Agathon, on comptabilise en 2005, 6060 véhicules par jour sur cet axe, dont 10% de poids lourds (contre 3855 v/j et 10% PL 10 ans plus tôt).

La RN12, la voie ferrée, la rocade et dans une moindre mesure, la RD9, constituent des coupures physiques du territoire communal, à la source de difficultés de circulation au niveau des intersections des voies communales sur la RD9 et la rocade. Une réflexion est en cours sur la réalisation d'un giratoire sur la rocade.

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

bâtiments à construire dans les secteurs affectés par ces bandes de bruit devront présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs.

Deux autres routes départementales (en totalité ou partiellement) présentent un intérêt essentiellement communal: la RD712 (entre St-Agathon et Plouagat) assure la desserte de la ZI de Bellevue tandis que la RD86 (St-Agathon/Châtelaudren) constitue la colonne vertébrale de l'agglomération.

Un maillage de voies communales complète le réseau routier.

### 3.2. Transports collectifs et voies douces

- **Train**

L'agglomération saint-agathonnaise bénéficie de la proximité de la gare TGV à Guingamp, située à seulement 5mn. Un pôle d'échange multimodal est en cours de réalisation autour de la gare.



- **Bus**

Aucun arrêt de bus ne dessert le territoire communal de Saint-Agathon. Cependant, 3 lignes départementales passent à proximité sur la commune de Guingamp : Lannion/St Briec, Guingamp/Lanvollon et Guingamp/Plougras.



- **Vélo**



Un schéma de référence des liaisons cyclistes à sécuriser a été mis au point par Guingamp Communauté. Il intègre notamment les liaisons vélo prévues par le schéma départemental. Des pistes cyclables ont ainsi été aménagées récemment.

- **Piétons**

Les voiries récentes (en lotissement) ou requalifiées (Nazareth, Feunten wenn, devant la maison de retraite, etc.) disposent d'un cheminement piéton spécifique généralement confortable. Les rues du centre-bourg présentent quant à elles des trottoirs plutôt étroits. Les autres rues de l'agglomération ne possèdent pas de cheminement piéton spécifique. Leurs accotements présentent un traitement rural, simplement enherbé.

Pour compléter les cheminements doux existants, la municipalité envisage de lancer un projet de liaisons douces entre le bourg et Kerhollo, ainsi que vers la zone de Bellevue. Un projet d'aménagement est en outre prévu entre l'église et le Frouit. Il s'agit d'un aménagement d'espaces verts, de zone de loisirs avec des cheminements piétons, etc.



### **Infrastructures et déplacements**

→ 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.

→ Des contraintes liées à certaines infrastructures: marges de recul inconstructibles, bandes de bruit, coupures physiques du territoire communal, intersections délicates.

Une bonne desserte en transport collectif via Guingamp : gare TGV et lignes de bus départementales à 5mn de l'agglomération saint-agathonnaise

→ Un schéma de référence des liaisons cyclistes à sécuriser mis au point par Guingamp Communauté et mis en place progressivement sur la commune.

→ Piétons: en dehors des voiries récentes (en lotissement) ou requalifiées (Nazareth, Feunten wenn, devant la maison de retraite, etc.), et du centre-bourg (où les trottoirs sont étroits), pas de cheminement piéton spécifique (traitement rural avec bas côtés enherbés).

## 4. Urbanisation et architecture

### 4.1. L'agglomération

- **Le centre-bourg**

Correspondant à l'implantation primitive de l'habitat groupé, le centre-bourg se caractérise par une grande minéralité : implantation préférentielle du bâti en front de rue et en limite d'emprise publique, ainsi qu'en mitoyenneté d'une limite séparative à l'autre.

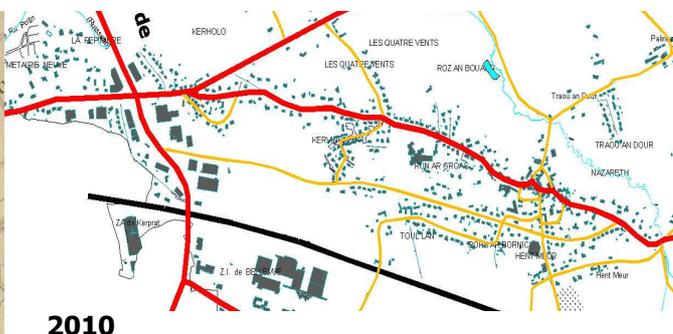
Cette minéralité confère un caractère de centralité affirmé, renforcé par la présence des équipements tels que la mairie, la Poste, les écoles, la bibliothèque, l'église et plusieurs commerces (épicerie/boulangerie/pâtisserie et tabac/presse). La grande homogénéité architecturale du bourg confirme son identité: le bâti y est essentiellement composé de murs en pierres, de toitures en ardoise à deux pentes uniquement, de hauteurs à R+1+combles,...

Le centre-bourg présente un cadre paysager de qualité en raison de sa localisation qui domine la vallée du Frouit et de l'importance d'un bâti ancien de qualité. Plusieurs projets sont en cours : aménagement d'une promenade piétonne dans la vallée du Frouit, requalification de l'îlot de l'ancienne école des garçons/salle des fêtes/boulodrome.

Le centre-bourg s'organise quasi uniquement autour de la place de l'église. Ainsi, le noyau ancien apparaît peu étendu par rapport à la taille actuelle de l'agglomération, en étant en outre excentré à l'Est de cette dernière.



- **Les développements urbains**



Le développement du bourg s'est réalisé essentiellement de manière linéaire, à partir de deux points d'accroche : en prolongement de Guingamp et du bourg. Il présente très peu d'urbanisation en profondeur par rapport aux voies : le linéaire urbanisé représente en effet plus de 2 km de part et d'autre de la RD86 tandis que dans un sens Nord/Sud, l'urbanisation ne dépasse pas 500m de linéaire. Cette configuration est liée au fait que l'urbanisation linéaire a généré des fronts bâtis continus le long

des voies, rendant difficile la desserte des terrains situés en profondeur par rapport à ces voies. Cette situation est également à la source d'un maillage viaire incomplet, qui présente une forte horizontalité. La RD86 et la rue du Stade constituent ainsi les axes principaux de l'agglomération, selon une orientation est/ouest. Le passage de l'une à l'autre ne se fait que par le quartier de Kervingleu ou le centre-bourg.

Le développement urbain est marqué par une nette domination du pavillonnaire, malgré la présence d'autres formes urbaines (maisons de bourg, petits collectifs). Il est en cela opposé à la forme urbaine traditionnelle observée dans le centre-bourg: implantation du bâti en recul par rapport à la voirie et le plus souvent en milieu de parcelle, hauteurs limitées à R+combles, présence végétale plus grande que dans le centre-bourg. Enfin, les équipements à caractère central en sont quasi absents.



L'agglomération se trouve aujourd'hui cernée par la RD9 et la vallée du Frouit au Nord et à l'Est, par la voie ferrée et la RN12 au Sud et Guingamp à l'Ouest. On note la préservation des haies, boisements qui l'entourent.

Le bourg est tirillé entre son extrémité Est (bourg ancien, écoles et autres équipements) et son extrémité Ouest (vaste zone commerciale de Kerhollo et tissu en continuité de l'agglomération guingampaise). L'attractivité de la zone de Kerhollo malmène les commerces du centre-bourg. La pharmacie du centre-bourg est ainsi partie du centre-bourg pour intégrer la galerie d'Intermarché.



### • **Les entrées d'agglomération**

L'étirement du tissu urbain vers Guingamp ne permet plus de retrouver une coupure d'urbanisation qui distinguerait l'agglomération de Guingamp de celle de Saint-Agathon. Les entrées de bourg de Saint-Agathon côté Ouest depuis les rue de la Liberté et François le Guyader restent néanmoins identifiables en raison de la présence de bâti ancien à l'alignement de la voie donnant un effet de portes, même si ces entrées d'agglomération ne font pas l'objet d'une signalisation routière en amont. Les principales entrées d'agglomération de Saint Agathon se font par la rue de Kervingleu (depuis la RD9 lorsque l'on vient de Guingamp ou de la RN12) et par le quartier des 4 vents (depuis la RD9 en venant de Lanvallon). Il est également possible d'accéder à l'agglomération de Saint Agathon depuis la zone commerciale de Kerhollo.

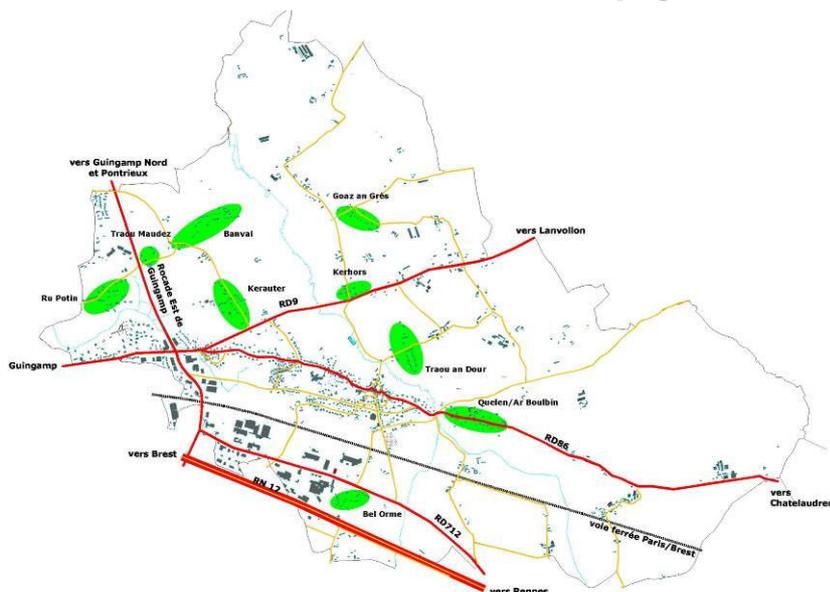
L'effet coupure de la voie SCNF et de la RN 12 a induit le déclassement des voies d'accès au bourg à partir du sud de la commune. Ainsi, la seule entrée de bourg depuis le Sud, rue de Bel Orme, accueille un trafic limité.

Les entrées d'agglomération côté Est, à l'intersection des rues de Traou an Dour et de la VC 3 d'une



part, et à l'intersection des routes de Coat Briant et du Merzer d'autre part, sont bien identifiables du point de vue topographique puisqu'elles se situent dans la vallée du Frouit et correspondent nettement au passage d'un environnement naturel et rural à un environnement urbanisé.

## 4.2. Les secteurs d'habitat en campagne



La campagne saint-agathonnaise accueille une part importante de la population totale (37% environ en 2009). La campagne est très urbanisée. Y sont disséminées des constructions anciennes ou récentes.

Le Plan d'Occupation des Sols de 2001 proposait 9 secteurs constructibles en campagne. Tous ces secteurs sont marqués par une forte linéarité, une faible densité et une typologie pavillonnaire récente (maison en milieu de parcelle).

Ils présentaient à la date de révision du POS une

disponibilité potentielle encore importante, mais qui correspondaient parfois à des parties de parcelles cultivées.

### Le Ru Potin

Ce secteur constitue une extension de l'agglomération guingampaise et regroupe 24 habitations implantées globalement sur des terrains de taille importante, jusqu'à plus de 4300m<sup>2</sup>.



### Traou Maudez

Le secteur de Traou Maudez regroupe seulement 4 habitations en bordure de la rocade. Un paysagiste pépinériste y est présent.

### Banval

Banval comprend près d'une trentaine d'habitations, implantées de part et d'autres de la voie de desserte sous une forme très étirée.



### Kerauter

Ce secteur, greffé à partir de l'ancienne ferme de Kerauter, abrite exclusivement du bâti récent, soit 22 habitations, situées dans le prolongement de l'agglomération agathonnaise.



### Goaz ar Grès

Plus d'une quinzaine, d'habitations, presque toutes récentes, constitue ce secteur.



### Kerhors

Ce secteur regroupe une quinzaine d'habitations, mi anciennes mi récentes, à proximité de la RD9.

### Traou an Douar

Tout proche du centre-bourg, dont il en est séparé par la vallée du Frouit, ce secteur regroupe un lotissement et des habitations diffuses, soit près d'une trentaine d'habitations.



### Bel Orme

Bel Orme est localisé directement à l'Ouest de la zone industrielle de Bellevue (moins de 30m entre une des habitations et Daunat), au sud de la voie ferrée et de la RD712. Ce secteur comprend une quinzaine d'habitations, majoritairement récentes, en partie regroupées autour de la place du Bel Orme.



### Rest Quelen/Ar Boulbin

Ce secteur regroupe environ 24 habitations. On y trouve les fameuses stèles, mais aussi une exploitation agricole en activité.



En dehors de ces secteurs constructibles au POS de 2001, on note notamment la présence de deux hameaux anciens, Gouern ar Punso et Coat Briand, situées à l'Ouest du bourg (10 et 9 habitations).



Par ailleurs, de nombreux écarts sont présents sur le reste du territoire communal : bâti ancien d'origine agricole ou constructions plus récentes. Les abords de la RD9 sont notamment marqués par une urbanisation lâche mais importante.

### 4.3. Histoire et patrimoine bâti

Les commentaires qui suivent sont notamment extraits du Tome I de l'ouvrage *Le patrimoine des communes des Côtes d'Armor* aux éditions Flohic (1998) ainsi que de l'Inventaire Général du patrimoine culturel de Bretagne.

L'origine du nom de Saint-Agathon provient du nom d'un saint ermite du XI<sup>ème</sup> siècle, Winganton, dit « Guéganton » ou « Néganton », qui aurait vécu dans les bois de Malaunay. Le nom est transformé en 1583 en Saint-Agathon, ce qui place la paroisse sous le patronage de ce pape du VII<sup>ème</sup> siècle né à Palerme.

Une occupation ancienne du sol est attestée par la présence de plusieurs stèles de l'âge du fer. Succursale de la paroisse de Ploumagoar, Saint-Agathon a un territoire boisé doté de nombreux manoirs et chapelles. La forêt de Malaunay est longtemps réputée être un repaire de brigands qui sèment la panique chez les voyageurs et terrorisent la population. Saint-Agathon devient commune en 1790 et paroisse en 1802. Les deux hippodromes de Guingamp sont bâtis en 1842 et en 1910 sur les landes et près du bourg de Saint-Agathon. Enfin, les bois de Malaunay trouvent une nouvelle fonction en juillet 1944, puisqu'ils cachent les maquisards FTP, qui y affrontent les troupes normandes. La proximité de Guingamp permet également le développement de l'activité industrielle puis commerciale.

#### • **Patrimoine religieux**

##### Eglise Notre-Dame (1854-1857)

L'église néogothique de Saint-Agathon a été bâtie sur les ruines d'un ancien monastère tenu par des moines rouges dont les quartiers étaient à Pont-Melvez. La construction dirigée par P. Léon, Maître d'œuvre, va durer de 1854 à 1857. Les pierres de granite beige, qui ont servi à l'élever, proviennent des carrières de l'Île Grande. Elles ont été charroyées par les paroissiens de l'époque qui ont ainsi apporté leur contribution à l'édifice. D'importants travaux ont été réalisés de 1999 à 2002 pour assurer la sécurité des paroissiens et redonner des couleurs au monument. En effet la charpente exerçant une pression sur les murs de soutien menaçait la stabilité de l'édifice.

##### Chapelle Notre-Dame de Malaunay (1702-1704)

Dédiée à Sainte Apolline, entourée de chênes centenaires, la chapelle a été élevée en action de grâce après la capture des Courqueux (famille de brigands qui rançonnait les voyageurs traversant le Bois

du même nom). Une tourelle circulaire est appliquée au chevet. Le clocher mur a une seule chambre de cloche.

Un pardon y est célébré tous les ans. Les pèlerins se rendent à la fontaine et déposent une gerbe sur le monument commémorant la mort de salésiens de Coat-an-Doch fusillés par les Allemands le 7 août 1944.

#### Chapelle de Kermorvan

D'autres anciennes chapelles sont aujourd'hui disparues : celle de Maudez, de la Ville-Neuve, de Saint-Paterne et de Saint-Michel.

- ***Manoirs***

#### Manoir de Kerleino ou Kerlaino (1681)

Propriété au XV<sup>ème</sup> siècle du compte de Kerleyno, ce manoir fut restauré par Jacques Le Brun du Lojou au XVII<sup>e</sup>. A cette époque, on abandonne alors les éléments défensifs des manoirs plus anciens et on évolue vers un style plus citadin. Ces habitations sont les maisons de campagne et de prestige des bourgeois qui souhaitent intégrer la noblesse par alliance ou par l'achat de terres nobles ou d'offices.

Converti en maison de ferme et mal entretenu durant le XX<sup>e</sup>, le manoir, sous l'impulsion de M. de Kerpezdron, retrouve ses origines et sa splendeur à l'aube du XXI<sup>e</sup> siècle. La ferme de la métairie noble de Kerlaino Crech Saint (1763) donnait de bons rapports à Louis Jean Le Brun, seigneur de Kerlaino.

Manoir de Kérénez (XVIII<sup>ème</sup> siècle). Il fut la proie des flammes vers 1784 et en 1856. Il a donné son nom à une famille qui l'a habité pendant longtemps. Propriété de la famille Chaillou, dont plusieurs membres sont maires de Guingamp aux XVI<sup>ème</sup> et XVII<sup>ème</sup> siècles. Le manoir passe ensuite par alliance dans la famille Desjars de Keranrouë en 1776. Le manoir et les deux corps de ferme formant le village de Kérénez, datent du XIII<sup>e</sup>. L'accès à la propriété se faisait par l'allée privative de Kernoble. Cet accès reste de nos jours matérialisé par des chênes centenaires.

La maison bourgeoise avec sa tour surmontée d'un pavillon insolite possède une magnifique cheminée du XV<sup>e</sup>, au linteau ornée d'une guirlande de feuillage, provenant des anciens bâtiments victimes de plusieurs incendies.

A côté du manoir, un petit bâtiment présente sur son pignon un ensemble de trous de boulins. Sur la toiture, on remarque des épis de faitage vernissés en vert et surmontés d'un oiseau aux ailes déployées. Ils sont probablement l'œuvre des potiers de Pabu.

#### Manoir de Kerlann (1661).

Construit en 1661 en lisière de la Forêt de Malaunay, cette bâtisse appartenait il n'y a pas longtemps encore à Madame de Perrien de Chavagnac. Une tour carrée au Nord abrite un escalier qui permet l'accès à l'étage. Côté Sud, une porte appareillée agrémente la façade du manoir. Il subsiste aussi une partie du mur d'enceinte et des dépendances, dont un four. Un mystère plane sur cette demeure : un passage souterrain la relierait au manoir de Kerleino. En effet quelques cavités découvertes par les nouveaux propriétaires, lors de travaux, permettent de conforter cette hypothèse.

- ***Autre patrimoine domestique et agricole***

Maisons de Maudez (XVII<sup>ème</sup> siècle, 1763, 1787)

Maisons et ferme de Kermorvan (XVIII<sup>ème</sup> siècle)

Maison de Kehollo (1<sup>er</sup> quart XIX<sup>ème</sup>)

Maison de Traou Maudez (XVIII<sup>ème</sup>)

Maison de la Ville Neuve (XVII<sup>ème</sup>/3<sup>ème</sup> quart du XIX<sup>ème</sup>)

Maison de Guern ar Punso (XVII<sup>ème</sup>)

Maison de Belle Chassé (1820)

Ferme du Cosquer (1773)

Cet inventaire n'est pas exhaustif.

- **Patrimoine lié à l'eau**

Moulin de Kermorvan et biefs (XVIIIème siècle) ;

Le dernier des moulins alimenté par le Froust sur la commune, il précède un autre moulin dont on ne voit plus que quelques vestiges. Les randonneurs se promenant au fond de la vallée empruntent les nombreux biefs servant aujourd'hui de chemins creux fort agréables.



Fontaine près de la chapelle Notre-Dame de Malaunay (XVII-XVIIIème siècle)

Autrefois, la fontaine en eau était un lieu de pèlerinage, les villageois lui attribuaient les vertus de guérir les eczémats et d'aider les jeunes enfants à marcher.

Fontaines

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

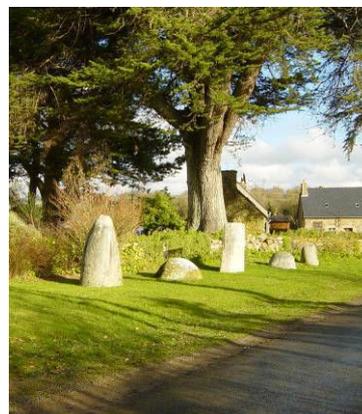
- **Patrimoine archéologique**

Plusieurs sites archéologiques, conservés en tout ou partie ont été recensés sur la commune. La DRAC préconise différents niveaux de protection de ces sites :

- 2 : Protection forte : secteur soumis à l'application de la loi relative à l'archéologie préventive et classement en zone naturelle demandé.
- 1 : Protection moyenne : secteur soumis à l'application de la loi relative à l'archéologie préventive
- Pour information : protection faible

Les sites recensés sont les suivants :

- Stèles du Second Age du fer au Boulbin (protection 2, classement Monument Historique). Au lieu-dit Ar-Boulbin, sont exposées, depuis 1957, les cinq stèles découvertes enfouies dans les champs et talus voisins. Ces vestiges, datant de l'âge de fer, témoignent de l'existence d'une culture ancienne, plutôt païenne comme en atteste la présence à proximité de cendres funéraires et de traces d'emplacement de huttes. Les croix chrétiennes gravées sur l'une d'entre elles sont attribuées au farouche opposant au paganisme, Saint-Agathon, abbé de Saint-Méen au VIIe et VIIIe siècle. Ainsi, ce dernier aurait laissé sa marque pour éloigner l'hérésie. Depuis le 13 janvier 1958, ces stèles sont classées monuments historiques.
- Enclos d'une époque indéterminée à Coat Briand (protection 1).
- Stèle du Second Age du fer à Maudez-Bihan (pour information).
- Stèle du Second Age du fer au Ru Potin (pour information).



Seul le site des stèles du Boulbin donne lieu à une valorisation. Localisé en bordure de voie sur un espace vert, il est indiqué depuis le bourg et est intégré dans les circuits de randonnée.

En plus du périmètre de protection de 500m du monument historique des stèles du Boulbin, la commune est affectée par celui de l'ancien couvent des Ursulines, rue de la Trinité à Guingamp, inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis 1925.

### **Urbanisation et architecture**

- 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.
- Une agglomération cernée par la RD9, la vallée du Frouit au Nord et à l'Est, par la voie ferrée au Sud et Guingamp à l'Ouest.
- Un cadre paysager de qualité: bâti ancien de qualité et localisation du centre-bourg qui domine la vallée du Frouit, préservation des haies, boisements qui entourent l'agglomération.
- Un projet de requalification ou d'aménagement de certains espaces publics.
- 37% de la population vit dans la campagne saint-agathonnaise, très urbanisée (constructions anciennes ou récentes).
- 9 secteurs constructibles en campagne, marqués par une forte linéarité, une faible densité et une typologie pavillonnaire récente, et présentant des disponibilités qui correspondent parfois à des parties de parcelles cultivées.
- Un riche patrimoine bâti : religieux, domestique et agricole, lié à l'eau et archéologique (dont les stèles gauloises, monuments historiques).

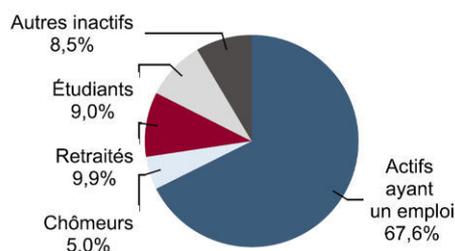
## 5. Economie

### 5.1. La population active et l'emploi

La population active saint-agathonnaise compte 904 personnes en 2006. Le taux d'activité des plus de 15 ans, en hausse, s'élève à 72,6% en 2006, contre 70,6% pour le département.

On recense 1584 emplois sur la commune en 2006, contre 999 en 1999. L'indicateur de concentration d'emploi s'élève à 187,7, ce qui signifie que pour 100 actifs saint-agathonnais, il existe 178,7 emplois à St-Agathon. Néanmoins, plus de 77% des actifs ayant un emploi travaillent en dehors de la commune.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2006

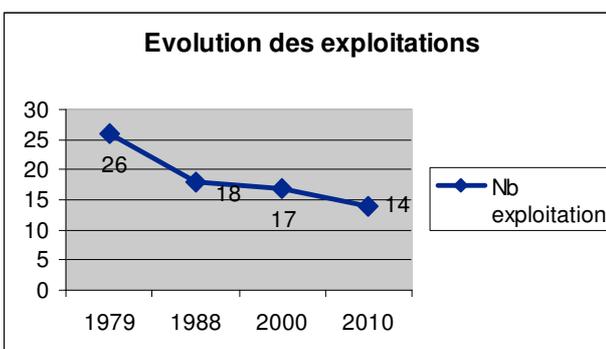


Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

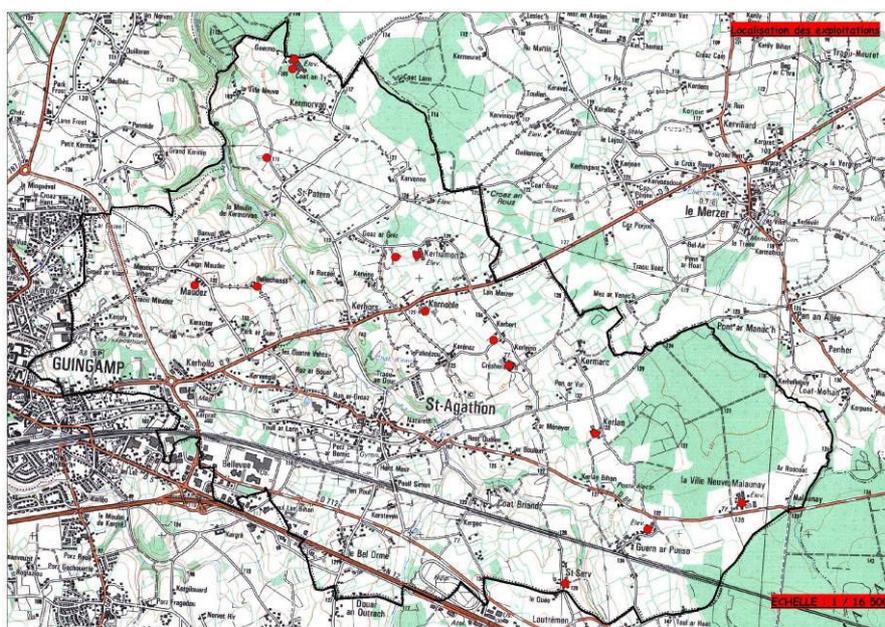
### 5.2. Le secteur agricole

La Chambre d'Agriculture a réalisé une étude agricole sur la commune en janvier 2010. Les données suivantes en sont extraites.

En 2010, 14 exploitations agricoles professionnelles sont recensées sur la commune, contre 26 en 1979, soit une baisse de 30% du nombre d'exploitations. Ce phénomène se retrouve à toutes les échelles. 47% des exploitations professionnelles costarmoricaines et bretonnes ont ainsi disparues en 20 ans.



Depuis 2000, si la surface agricole utile des exploitations de la commune s'est maintenue (672 ha en 2009 contre 681 ha en 2000), la surface agricole utile localisée sur la commune de Saint-Agathon a perdu environ 68 ha entre 2000 et 2007 (-10%). A Saint-Agathon, comme au niveau du canton, en raison de la localisation à proximité de la ville de Guingamp, les exploitations agricoles ont perdu de la surface agricole plus rapidement et proportionnellement plus importante que les autres communes du département.



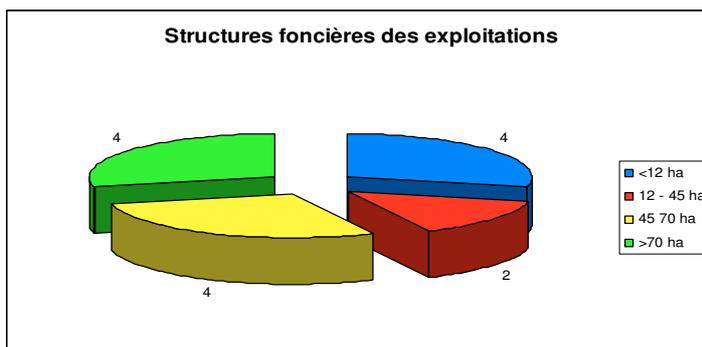
7 exploitations sont organisées sous forme sociétaire (5 EARL et 2 GAEC) et 7 sous forme individuelle.

Les exploitations se partagent entre production spécialisées ou mixte. Presque toutes pratiquent une activité d'élevage. L'élevage de bovins est l'activité la plus représentée sur la commune : on dénombre 7 ateliers laitiers et 5 ateliers bovins viande.



Exploitations spécialisées	Lait	3
	Bovins viande	2
	Centre équestre	2
	Cultures	1
Exploitations mixtes	Lait/bovins viande	1
	Lait/bovins viande/porcs	1
	Lait/porc	1
	Lait/volaille	1
	Bovins viande/porcs	1

Sur la commune, il existe des exploitations ayant des structures foncières de dimension variable. La surface moyenne des exploitations est d'environ 48 ha, ce qui est comparable à la moyenne départementale (45 ha).

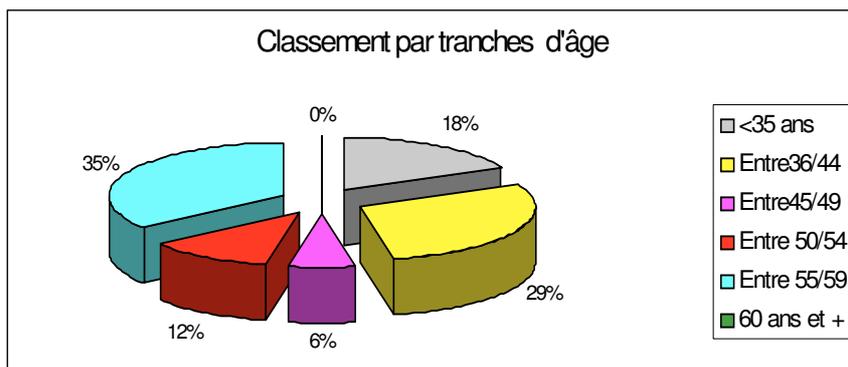


Les 30 dernières années sont caractérisées par un maintien des surfaces céréalières et une baisse très marquée des surfaces fourragères (700 ha en 1970 contre 416 ha en 2000). Les surfaces en blé, qui couvraient environ 20% de la surface totale céréalière en 1970, couvrent aujourd'hui largement plus de la moitié des surfaces céréalières des exploitations. L'orge, céréale la plus cultivée au début des années 1970 (2/3 des surfaces), ne

CULTURE	SURFACE	% de la superficie agricole communale
blé tendre	99,2	17,10%
prairie permanente	62,39	10,70%
prairie temporaire	204,61	35,10%
maïs grain et ensilage	100,08	17,20%
fourrage	7,69	1,30%
divers	7,67	1,30%
gel	48,99	8,40%
autres céréales	24,15	4,10%
orge	25,35	4,40%

représente plus aujourd'hui qu'environ 13% de l'assolement en céréales. La production de maïs grain n'a quant à elle jamais été représentative sur la commune. La baisse des surfaces fourragères, en lien avec la diminution du cheptel bovin et du nombre d'exploitations sur la commune, est marquée par une baisse des surfaces de prairies permanentes (11% de la superficie agricole communale) et temporaires (35%) au profit d'une augmentation des surfaces de maïs fourrager (17%).

On recense 17 chefs d'exploitation pour les 14 exploitations agricoles communales : 7 exploitent sous forme individuelle et 10 sous forme sociétaire. La population des chefs d'exploitation est bien plus âgée que celle du département. Ainsi 35% des chefs d'exploitation (soit 6) ont plus de 55 ans, contre 21% au niveau du département.



L'étude de pérennité des exploitations montre que sur les 14 exploitations communales, 2 exploitations sont susceptibles de s'arrêter à moyen terme (celles de Bellechasse et Kerbert).

### 5.3. L'artisanat, l'industrie, les commerces et services

La commune de Saint-Agathon dispose d'un tissu économique très riche, bénéficiant de la proximité de l'agglomération guingampaise et de la présence d'un échangeur sur la RN12.



Le bourg de Saint-Agathon rassemble plusieurs commerces et services : 1 épicerie-boulangerie-pâtisserie, 1 bar-pressé, 1 médecin et 2 infirmières. Mais il subit, depuis quelques années, la pression de la zone commerciale de Kerhollo. En effet, les commerçants du centre sont attirés par une visibilité commerciale plus importante, couplée à la possibilité d'aménager des locaux de plus grande surface et accessible aux PMR. C'est ainsi que la pharmacie a récemment déménagé dans la galerie marchande d'Intermarché.

La zone commerciale de Kerhollo, en limite Ouest du territoire communal propose 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), rayonnant à l'échelle de Guingamp Communauté.



Des actions de requalification viennent d'être réalisées sur ce secteur dans le cadre d'une opération Qualiparc. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères a été mis en place pour les différentes zones d'activités du secteur (Kerhollo, Bellevue, Kergré, Kerprat).



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

d'entreprises, Guingamp Agropole. Si 1,9 ha sont encore disponibles pour d'autres entreprises, les possibilités d'extension des entreprises actuelles sont importantes, du fait d'une faible occupation du sol (25-30%).

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



Des projets sont en cours ou à l'étude sur la commune:

5 ha ont ainsi été viabilisés à l'Est de la zone commerciale de Kerhollo pour l'artisanat et le tertiaire et sont déjà occupés par quatre entreprises.

Par ailleurs, Guingamp Communauté projette de développer une plateforme rail/route au cœur de la zone industrielle de Bellevue. Enfin, un site potentiel pour l'artisanat est étudié en limite de Pabu.



## 5.4. Le tourisme

Saint-Agathon présente un tourisme vert limité qui profite de la proximité de Guingamp et s'appuie sur le réseau de randonnées et quelques éléments de patrimoine bâti et archéologique.

En 2006, 22 logements sont utilisés à des fins de résidence secondaire, ce qui représente moins de 3% du parc de logements. Seule 1 chambre d'hôtes, située aux 4 Vents, a été recensée sur la commune.

Deux hôtels sont également présents dans les zones de Kerhollo et de Bellevue, avec une clientèle mi-professionnelle, mi-touristique.

### Economie

→ 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-agathonais, 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 et la viande bovine.

→ 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 de Guingamp Communauté.

→ Au bourg: 1 épicerie-boulangerie-pâtisserie, 1 bar-presse.

→ 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.

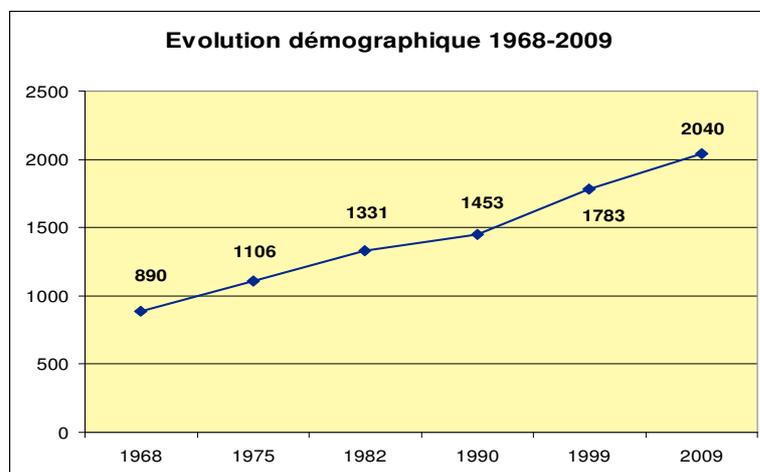
→ Quelques entreprises isolées: pépiniériste, toilettage canin, vérandas, menuiserie.

→ Un tourisme vert limité qui profite de la proximité de Guingamp et s'appuie sur le réseau de randonnées et quelques éléments du patrimoine bâti.

## 6. Données socio-démographiques

### 6.1. Démographie

- **Une croissance régulière et soutenue de la population**



La population présente une croissance continue et soutenue depuis 1968. La population a ainsi été multipliée par 2,2 en moins de 40 ans, pour représenter 2040 habitants en 2009. Cette croissance est due à un solde migratoire positif, que le solde naturel, négatif depuis 1990, ne parvient pas à compenser. La population a augmenté de façon importante entre 1990 et 1999, le taux de variation annuelle de la population s'élevant à 2,3%. Depuis 1999, ce taux est redescendu à 1,5%, tout en restant supérieur d'une part à la croissance moyenne observée sur la période 1982-1990 (+1,1%) et d'autre part à la moyenne départementale (+0,7%).

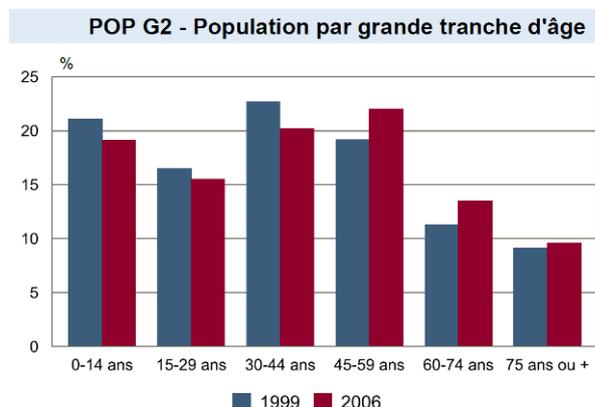
POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	+3,2	+2,7	+1,1	+2,3	+1,5
- due au solde naturel en %	+0,0	+0,3	+0,3	-0,2	-0,2
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+3,2	+2,4	+0,8	+2,5	+1,7
Taux de natalité en ‰	12,5	13,0	11,5	9,3	11,1
Taux de mortalité en ‰	12,6	10,2	8,8	11,1	13,5

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales - État civil.

En 2006, la densité s'élève à 135,5 habitants par km<sup>2</sup> (83 pour le Département).

- **Une population relativement jeune mais marquée par un vieillissement**



Saint-Agathon présente une population relativement jeune. Ainsi les plus de 65 ans représentent en 2006 17,7% de la population contre 21,8% au niveau départemental, tandis que les moins de 19 ans représentent près de 26% de la population (23,4% pour les Côtes d'Armor). On observe cependant un vieillissement de la population : tandis que la part dans la population des classes d'âge de moins de 45 ans a diminué depuis 1999, celle des classes d'âge de plus de 45 ans est en augmentation.

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

## 6.2. Logement

### • *Caractéristiques du parc de logements*

En 38 ans, le parc de logements a été multiplié par 2,5 tandis que la population a été multipliée par 2,2. Avec 842 logements en 2006, la commune compte 81 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de près de 11%. On retrouve le phénomène national de desserrement des ménages (passage de 2,8 à 2,4 occupants par résidence principale de 1990 à 2006). Du fait de la jeunesse de la population, ce taux reste néanmoins élevé par rapport à la moyenne départementale (2,1 en 2006). Le SCOT du Pays de Guingamp estime que, sur son territoire, les ménages compteront 2,2 personnes en moyenne en 2020.

Le nombre de résidences secondaires est en baisse depuis 1975, et représente 22 logements en 2006, soit 2,6% du parc de logements en 2006 (16,2% pour le département). Cette baisse peut s'expliquer par une certaine tension sur le marché immobilier, qui se traduit par le changement d'occupation de ces habitations. Saint-Agathon n'est pas considérée comme un lieu de villégiature.

Le taux de vacance, en hausse représente 6% des logements en 2006. Il s'agit d'un taux similaire à la moyenne costarmoricaine (6,2%).

En 2006, plus du quart de la population a emménagé à Saint-Agathon il y a moins de 5 ans.

	<b>1968</b>	<b>1975</b>	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>	<b>2006</b>
<b>Ensemble</b>	<b>336</b>	<b>412</b>	<b>518</b>	<b>610</b>	<b>761</b>	<b>842</b>
Résidences principales	292	357	451	523	693	775
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3	3,1	2,9	2,8	2,5	2,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	25	31	41	40	37	22
Logements vacants	19	24	26	47	31	45

Le parc de logement est constitué à plus de 90% de logements individuels. En 2006, 82% des logements ont été construits après 1949. Les logements sont plutôt confortables : 57% des résidences principales disposent de 5 pièces ou plus (22 :49%), et 55% sont dotées d'un chauffage central (22 :54%).

Le parc locatif représente 24% des résidences principales en 2006 (28% pour le département). Sa part s'est réduite depuis 1999 (28%).

L'importance de l'offre locative permet l'installation d'une population à revenu plus modeste mais également de jeunes ménages. Il existe actuellement 17 logements sociaux à Saint-Agathon. Des logements sociaux sont en cours de construction sur la commune. La proportion de logements sociaux représente ainsi une très faible part, de 2,2%, des résidences principales.



• **Construction neuve**

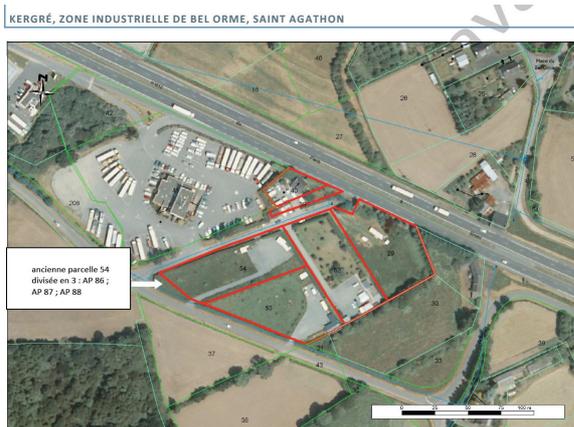
Sur les 10 dernières années, en moyenne annuelle, 16,2 habitations neuves ont été construites. Cela représente donc 162 nouveaux logements en 10 ans.

	construction neuve (permis de construire)
2003	18
2004	9
2005	11
2006	18
2007	23
2008	26
2009	15
2010	13
2011	14
2012	15

• **Logements des gens du voyage**

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

- Dans le secteur de Douar an Outrach : 5 terrains sont occupés depuis plus de 5 ans par leurs propriétaires de manière permanente (sauf pour 1 des terrains, occupé temporairement). 38 personnes (adultes et enfants) y vivent.
- Dans le secteur de Bel Orme, 7 terrains sont occupés depuis plus de 5 ans par leurs propriétaires (sauf pour 1 des terrains, occupé par des locataires ou à titre gratuit), de manière permanente. 18 personnes (adultes et enfants) y vivent.
- Enfin, dans le secteur de Kernoble, plus au Nord de la commune, 2 terrains sont détenus par des voyageurs. L’un comprend un hangar préexistant servant au stockage de matériel et l’autre accueille 4 ménages (13 personnes) de manière permanente. Les occupants sont propriétaires de leur terrain et se sont implantés récemment.



Au Plan d’Occupation des Sols de 2001, tous ces terrains familiaux se situent en zone agricole ou industrielle (pour certains terrains de Bel Orme). L’habitat des voyageurs correspond le plus souvent à des caravanes mais des chalets, mobil-home et autre type de bâti sont également recensés. Les terrains occupés depuis moins de 10 ans ont souvent été achetés en lien avec des décohabitations ou le rapprochement de membres des familles déjà présentes sur Guingamp Communauté.

Les gens du voyage expriment la nécessité de disposer d’un ancrage territorial sans pour autant renoncer au voyage une partie de l’année.

Il est rappelé qu’un terrain familial, contrairement à l’aire d’accueil, n’est pas un équipement public mais correspond bien à un habitat privé.

La circulaire UHC/IUH1/26 no 2003□76 du 17 décembre 2003 relative aux terrains familiaux permet l'installation des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et apporte diverses précisions comme la nécessité de disposer au minimum d'un espace de 75 m<sup>2</sup> par caravane principale.

- **SCOT et PLH**

Le projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale du Pays de Guingamp développe les axes et enjeux suivants:

**BATIR UN TERRITOIRE SOLIDAIRE ET EQUILIBRE**

1. Organiser et maîtriser la consommation foncière par une nouvelle approche de l'urbanisation
2. Favoriser un développement équilibré et durable du tissu économique
3. Intervenir pour remédier au déficit démographique de certains EPCI et répondre aux besoins de la population en matière de logement
4. Améliorer le déplacement des personnes et encourager la complémentarité entre les modes de transports

**RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU PAYS DE GUINGAMP**

5. Développer et rationaliser le réseau des infrastructures d'accueil d'entreprises
6. Corriger et limiter l'impact environnemental et paysager des infrastructures économiques et les zones nouvellement urbanisées, les aménagements d'entrées de villes et de bourgs
7. Développer la fonction touristique du Pays
8. Prendre en compte les besoins spécifiques des jeunes

**VALORISER LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT**

9. Protéger et valoriser le cadre environnemental et le patrimoine architectural
10. Optimiser la gestion des ressources naturelles
11. Lutter contre les risques et nuisances
12. Promouvoir les énergies renouvelables et l'habitat durable

La commune de Saint Agathon est couverte par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2010-2015 de Guingamp Communauté qui s'impose au PLU dans une relation de compatibilité. Ce document vise à mettre en place les actions suivantes :

- Action 1 : Être en capacité de répondre aux objectifs quantitatifs du PLH
- Action 2 : Mettre en place une politique active de réserves foncières
- Action 3 : Favoriser la requalification du parc public dégradé
- Action 4 : Améliorer la qualité de l'habitat existant privé
- Action 5 : Développer le parc locatif à vocation sociale
- Action 6 : Développer l'accession sociale à la propriété
- Action 7 : Apporter des réponses aux ménages en difficultés
- Action 8 : Développer le parc de logements pour les personnes à mobilité réduite
- Action 9 : Diversifier les types et formes d'habitat tout en réduisant son impact sur l'environnement et sur les consommations énergétiques
- Action 10 : Réaliser un suivi et une évaluation du PLH
- Action 11 : Engager une campagne de communication régulière sur le PLH
- Action 12 : Disposer de données régulières sur l'habitat

Le PLH fixe un certain nombre d'objectifs chiffrés concernant Saint-Agathon. Ainsi, sur la période de 6 ans comprise entre 2010-2015, la commune doit assurer la réalisation de 81 nouveaux logements dont 22 logements sociaux. Le PLH propose différentes densités liées à la localisation de ces nouveaux logements, sachant que la plupart des secteurs de développement, situés en première couronne, devront prévoir un minimum de 14 logements à l'hectare. Le PLH propose ainsi d'identifier 6,2 ha pour le développement urbain pour les 6 prochaines années.

### **Données socio-démographiques**

- 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 2,2% 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.

## 7. Equipements et services

### 7.1. Les services publics et les équipements

- **Groupe scolaire**

La commune dispose d'un groupe scolaire constitué d'une école primaire (5 classes) et d'une école maternelle (3 classes), d'un restaurant scolaire et d'une garderie municipale.

Tandis que les effectifs scolaires des classes maternelles sont relativement stables depuis 2004, ceux des classes primaires sont marqués par une progression constante. Entre les rentrées 2004 et 2009, on dénombre ainsi 15 élèves supplémentaires en primaire.

Année	Nombre d'élèves maternelle	Nombre d'élèves primaire	TOTAL
2004-2005	76	110	186
2005-2006	82	116	198
2006-2007	77	114	191
2007-2008	82	118	200
2008-2009	79	122	201
2009-2010	82	125	207

- **Equipements sportifs**

- Salle omnisports
- Stade
- Tennis
- 7 allées de boules dont 2 couvertes
- Espace sportif du prieuré
- Hippodrome



- **Autres équipements de loisirs**

- Bibliothèque
- Salle des fêtes



- **Autres équipements**

- Mairie
- Poste
- Services techniques
- Cimetière
- Pompiers
- Maison de retraite



### 7.2. Les services aux personnes

Guingamp Communauté gère un certain nombre de services aux personnes : petite enfance et jeunesse, action sociale, animation sportive, etc.

### **7.3. La vie associative**

20 associations ont des activités sur la commune, dont 16 basée à Saint-Agathon. 8 d'entre elles sont liées au sport et 7 à d'autres loisirs.

### **7.4. Les projets**

La société de courses projette d'étendre les installations de l'hippodrome.

La commune souhaite requalifier l'îlot de l'école des garçons/la salle des fêtes/boulodrome.

L'aménagement d'une promenade piétonne dans la vallée du Frou, ainsi que la construction d'un équipement culturel sont en cours.

#### **Equipements et services**

- Une offre riche en équipements.
- La plupart des équipements regroupés au centre-bourg.
- Des effectifs scolaires en progression.
- Des services aux personnes développés par Guingamp Communauté.
- Une vie associative dynamique : 20 associations.
- Des projets en cours : aménagement de la Vallée du Frou, etc.

## ***B - BILAN DU P.O.S. ACTUEL***

---

## 1. Le document d'urbanisme actuel

---

Le Conseil Municipal de Saint-Agathon a approuvé son Plan d'Occupation des Sols le 29 janvier 2001. Ce Plan d'Occupation des Sols a fait l'objet de trois modifications, d'une révision simplifiée et d'une mise en compatibilité:

- ✓ Une première modification approuvée le 7 septembre 2005 pour des modifications du règlement.
- ✓ Une deuxième modification approuvée le 7 septembre 2006 portait sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone NAys située rue du Stade (à l'arrière de la zone commerciale de Kerhollo).
- ✓ Une troisième modification approuvée le 25 mars 2009 pour compléter l'ouverture à l'urbanisation de cette même zone.
- ✓ Une révision simplifiée approuvée le 21 novembre 2007 pour permettre la construction d'une salle multifonction dans la vallée du Froust.
- ✓ La mise en compatibilité du POS avec une déclaration d'utilité publique pour la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales (déclassement d'un espace boisé classé).

Pour transformer son POS en Plan Local d'Urbanisme, conformément à la loi Solidarité et Renouveau Urbain et assurer la compatibilité du document d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale du pays de Guingamp, la municipalité de Saint-Agathon a décidé d'entreprendre la révision de son document d'urbanisme.

## 2. Le zonage

---

### 2.1. Les zones urbaines (U)

Le P.O.S. de Saint-Agathon a identifié plusieurs zones urbaines, repérées par la lettre U. Il s'agit :

- du centre-bourg (UA),
- de la zone agglomérée du bourg et quartiers en continuité avec Guingamp (UC),
- de secteurs constructibles en campagne (UD).

La zone UA présente 0,5 ha disponibles mais sans accès identifiés.

Les zones UC comprennent de nombreuses disponibilités, dont la plupart auraient vocation à accueillir des opérations d'ensemble présentant une densité minimum (NA) : 6,6 ha apparaissent disponibles.

Les zones UD présentent une disponibilité équivalente à 10,7 ha, souvent caractérisées par de vastes parcelles.

Il convient de souligner que le zonage U favorise le mitage et ne permet aucune maîtrise des projets.

### 2.2. Les zones d'urbanisation future (NA)

3 zones NAs et 1 zone NAsm représentent une disponibilité de 28,9 ha (dont une partie en zone humide et une partie difficile d'accès).

Les 5 zones NAc existantes présentent encore des disponibilités en partie (3) ou en totalité (2):

- Zone NAc1 (La Métairie neuve) : 2 lotissements réalisés, dont un en cours d'urbanisation. 0,9 ha restant disponibles.
- Zone NAc2 (Kervingleu) : 2 lotissements, des Chênes et des Châtaigniers, réalisés. Logements Guingamp Habitat et lots communaux en cours. 4,47 ha restant disponibles.
- Zone NAc3 (au Nord de la maison de retraite et de la rue des Ecoles) : 0,75 ha disponibles mais un projet en cours sur la totalité de la surface.
- Zone NAc4 (Roz an Bouard) : 1 lotissement réalisé. 0,65 ha encore disponibles.
- Zone NAc5 (derrière la mairie) : 1,42 ha disponibles.

4,55 ha ont ainsi été consommés (ou sont en cours) en zone NA depuis 2001. Les disponibilités représentent ainsi 7,44 ha en zone NA (en excluant la zone NAcr3). Il convient de souligner que des blocages fonciers ont perturbé la mobilisation de certaines zones NA.

Il existe par ailleurs 3 zones NAer à vocation d'équipements totalisant 1,9 ha disponibles : zone près de la rocade accueillant les pompiers et services techniques de Guingamp, zone près du cimetière et zone dans la vallée du Frouit prévue initialement pour accueillir une salle culturelle.

### 2.3. Les zones d'activités (UY, NAY, NAsm)

Les zones d'activités se répartissent ainsi :

- Kerhollo et Bellevue en zones UY présentent encore quelques disponibilités (1 ha à Kerhollo et 1,9 ha publics à Bellevue, possibilités d'extension des entreprises implantées).
- 1 zone NAYr urbanisée (Stalaven).
- 1 zone NAYr en cours de viabilisation derrière Kerhollo (5ha).
- 1 zone NAsm à vocation en partie commerciale (à noter que Guingamp Communauté n'a pas de projet pour ce secteur).

### 2.4. Les zones de protection des espaces naturels (ND)

Les zones naturelles ND représentent près de 27% du territoire communal. Elles couvrent les vallées des cours d'eau principaux qui traversent la commune : le Frouit et le ru Potin.

Les cours d'eaux secondaires sont couverts en partie (Traou, Goas ar Grès, kermorvan, Traou)

Le bois de Malaunay bénéficie également d'un zonage ND, ainsi qu'un espace « coupure verte » entre la zone NAYS et l'agglomération.

### 2.5. Les zones de culture et d'élevage (NC)

Les zones NC constituent la surface la plus importante délimitée par le P.O.S (plus de 55% de la commune). Réservées aux activités agricoles, ces zones peuvent néanmoins accueillir des activités artisanales lorsque la construction se situe à proximité immédiate de l'habitation de l'artisan.

Une zone NCa a été mis en place sur certains secteurs à l'Est de la rocade, afin d'interdire les activités agricoles génératrices de nuisances.

### 2.6. Les espaces boisés classés (EBC)

Les espaces boisés classés, soumis à une interdiction de défrichement, représentent 8% du territoire communal (122,5 ha). Ils sont principalement constitués à 88% du massif de Malaunay, au Sud-Est de la commune. En outre, 3,6 km de haies existantes ou à planter ont été identifiées le long du ru potin et dans le secteur de Kerjoly, à l'Ouest de la rocade.

### 2.7. Les emplacements réservés

Quatre emplacements réservés avaient été prévus au POS :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Bilan 2010
1	Accès rue de Kervingleu	Commune	Acquisition réalisée
2	Accès rue du Stade	Commune	Non réalisé
3	Espaces publics et verts sur la vallée du Frouit	Commune	Acquisition réalisée en partie
4	Espaces publics et verts sur la vallée du Frouit	Commune	Non réalisé

## 3. Le règlement

---

Plusieurs problèmes se posent à la lecture du règlement en vigueur :

### Des obstacles à la densification des secteurs

UC, NA: implantation en retrait des voies et limites séparatives demandée (sauf cas particuliers).

UC, NA: emprise au sol limitée à 40%.

UD: 1000m<sup>2</sup> minimum, emprise au sol limitée à 20%, implantation à 10m des voies.

En revanche, un nombre minimal de constructions est demandé dans les secteurs NAcr.

### Des obstacles à l'architecture contemporaine

A11: « les toitures des volumes principaux des habitations doivent avoir des versants dont la pente est comprise entre 40 et 45° (...). Au-delà d'une largeur de 4 m mesurée perpendiculairement au faitage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente symétrique et en harmonie avec le bâtiment principal. »

UC, UD, NA: « Toutefois les toitures terrasses sont autorisées. »

Ainsi, seuls les toits traditionnels ou les toitures terrasses sont autorisées, excluant les autres formes. Cette disposition a cependant l'avantage d'assurer une certaine homogénéité dans les constructions nouvelles, en évitant des dissonances trop fortes, notamment dans les nouveaux lotissements.

### Une grande liberté dans le règlement des zones d'activités

Cette grande liberté peut générer des problèmes d'aspect. Un cahier de recommandations Qualiparc plus précis a été réalisé mais n'a pas été réintégré dans le POS et repose uniquement sur la bonne volonté des porteurs de projets.

## 4. Les besoins futurs

---

### 4.1. Prévisions démographiques

#### • *Bilan du POS*

Sur les 10 dernières années, en moyenne annuelle, 15,6 habitations neuves ont été construites. Cela représente donc 156 nouveaux logements en 10 ans, dont 15 logements sociaux, tandis que la population s'est accrue d'environ 257 habitants dans le même temps.

Pour assurer un « bon équilibre démographique », le POS en vigueur avait fixé l'objectif de disposer d'une capacité d'accueil de 30 logements neufs par an, en prenant en compte un coefficient de fluidité de 2,5, afin de parvenir à 125 installations effectives en 10 ans.

Le POS affichait :

- un potentiel de 210 logements en zones NAcr (avec densité minimale de 800m<sup>2</sup> par logement)
- un potentiel de 60 logements en zones UC et UD
- un potentiel de 340 logements en zones NAs (réserves foncières)

Ces disponibilités étaient ainsi largement supérieures aux prévisions de développement, qui ne prenaient pas en compte les zones NAs, pourtant mobilisables par simple procédure de modification du POS.

C'est pourquoi aujourd'hui les disponibilités du POS en vigueur sont si importantes, représentant 54,1 ha : 28,9 ha en zone NAs, 7,4 ha en zone NAcr, 0,5 ha en zone UA, 6,6 ha en zone UC, 10,7 ha en zone UD.

- **Orientations pour le P.L.U.**

Le futur P.L.U. doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Guingamp Communauté, qui fixe un certain nombre d'objectifs chiffrés concernant Saint-Agathon pour la période 2010-2015 :

- 81 nouveaux logements dont 22 logements sociaux
- densités liées à la localisation de ces nouveaux logements, sachant que la plupart des secteurs de développement, situés en première couronne, devront prévoir un minimum de 14 logements à l'hectare.
- 6,2 ha à réserver pour le développement urbain pour les 5 prochaines années.

Le P.L.U. de Saint Agathon étant établi à un horizon de 12 ans, si l'on poursuit des objectifs selon la même tendance: 12,4 ha seront à réserver pour la construction 162 logements dont 44 sociaux.

### **Calcul du point mort<sup>1</sup>**

Le point mort est le nombre de logements nécessaires à la stabilisation de la population (2040 habitants en 2009). Trois données entrent dans son calcul :

- **le desserrement des ménages.** En 2006, les ménages saint-agathonnais sont composés en moyenne de 2,4 personnes, contre 2,5 personnes en 1999 (soit une variation annuelle moyenne de - 0,58%). Le PLH table sur un nombre de 2,17 personnes par ménage en 2015 en moyenne pour Guingamp Communauté, sachant qu'en 1999 sur ce territoire, le nombre de personnes par ménage s'élevait seulement à 2,24. Le SCOT propose quant à lui un chiffre de 2,2 personnes par ménage d'ici 2020. Il paraît plus judicieux de se baser sur l'évolution du desserrement rencontrée sur la commune. Si le desserrement des ménages à Saint-Agathon poursuit son évolution passée et parvient donc en 2020 à un chiffre de 2,32 personnes par ménage, c'est 29 logements supplémentaires d'ici 10 ans qui seront nécessaires uniquement pour assurer le desserrement des ménages (77 logements selon le desserrement prévu par le SCOT en 2020, 90 selon le PLH en 2015).

- **la variation des résidences secondaires et des logements vacants.** Entre 1999 et 2006, 15 résidences secondaires ont disparues (devenues résidences principales) tandis que 14 logements vacants supplémentaires sont comptabilisés, ce qui correspond à 1 résidence principale restituée en 7 ans. En extrapolant, on peut considérer que 1,4 logements du parc existant permettront d'accueillir de nouveaux ménages dans les 10 ans à venir.

- **le renouvellement.** Il s'agit du nombre de logements créés ou disparu au sein de bâtiments existants (changement d'affectation d'une grange en logement, transformation d'un logement en commerce, scission d'un logement en plusieurs, etc.). Durant les dix dernières années, 16 logements ont ainsi été créés suite à des rénovations (13) ou des changements d'affectation de bâtiments (3).

Le point mort se situe donc à 12 logements, ce qui signifie que **la stabilisation de la population actuelle (2040 habitants) nécessite la construction de 12 logements d'ici 10 ans** (tandis que 17 résidences principales seront aménagées au sein de bâtiments existants). Si l'on se base sur les données du desserrement du SCOT, le chiffre de construction neuve pour stabiliser la population d'ici 2020 est porté à 60 logements.

En prévoyant 162 logements pour les 10 ans à venir, conformément au PLH, Saint Agathon devrait donc disposer d'environ **348 habitants supplémentaires** (soit  $(162-12) \times 2,32$ ) pour une population totale en 2020 d'environ **2388 habitants**.

## **4.2. Prévisions économiques**

Guingamp Communauté vient de terminer la viabilisation de 5 hectares à destination de l'artisanat et du tertiaire, à l'arrière de la zone commerciale de Kerhollo, rue du Stade. Les premiers bâtiments d'activités sont construits et des permis sont en cours. C'est également sur cette zone que sera installée la ressourcerie communautaire.

Guingamp Communauté projette par ailleurs de développer une zone de ferroutage au sein de la zone industrielle de Bellevue. Enfin un site potentiel pour l'activité est étudié en bordure de la rocade près

---

<sup>1</sup> Selon la méthode Guy Taïeb

de Pabu. Cette étude permettra de valider ou non l'opportunité d'un nouveau parc d'activités dans ce secteur, sachant qu'il s'agit d'un projet à moyen ou long terme.

Sur le plan agricole, selon l'étude de la Chambre d'Agriculture, 2 exploitations sont a priori amenées à disparaître.

## **5. Le parti d'aménagement du P.O.S.**

---

Les orientations de développement du POS sont énumérées, avec un bilan sur la situation actuelle :

- Le recentrage du développement urbain du bourg:

La forme urbaine proposée par le POS reste très linéaire (mais contraintes du site), accentuée par le projet de zone NAsm.

- La non urbanisation linéaire en rase campagne tout en assurant une diversité de l'offre en terrains constructibles:

Des zones constructibles linéaires ont été maintenues, avec des possibilités d'extension et pas uniquement des dents creuses.

- Le renforcement du caractère de centralité:

Aucun projet n'a été réalisé à proximité du centre-bourg, en particulier dans la zone NAc. Il n'est en outre pas demandé de densité plus importante dans ce secteur par rapport aux autres.

- Le développement cohérent de l'agglomération:

Un véritable aménagement d'ensemble est prévu dans la zone NA Kervingleu, ce qui n'est pas le cas à Ros an Bouard ou la Métairie neuve. Les surfaces prévues pour le développement de la commune ont été peu mobilisées.

- L'aménagement du cadre de vie:

Les zones naturelles paraissent pertinentes de même que les coupures vertes projetées. Plusieurs projets d'équipements ou d'aménagement de l'espace sont en cours.

- La protection des paysages et des milieux:

Le POS a permis la préservation du bocage en agglomération, des vallées et prairies inondables. Certaines zones humides sont en revanche constructibles.

- La protection et la valorisation de l'activité agricole:

La multiplicité des secteurs constructibles en campagne, pour un cas près d'une exploitation en activité au Quelen, avec des disponibilités amputées sur des terres agricoles, n'apparaît pas compatible avec cet objectif.

- L'accueil des entreprises:

Saint-Agathon présente un riche tissu économique. Se pose néanmoins le problème de l'attrait du centre-bourg pour les commerces par rapport à la zone de Kerhollo.

- La confortation du pôle sportif et de loisirs:

Cet objectif est en cours de réalisation.

## ***C – LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE***

---

## 1. Synthèse du diagnostic

---

### 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/Châtelaudren) 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 PLU: 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-agathonais, 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-presses-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, toilettage 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 denserement 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 Frouit, 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 Frouit, 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 Frouit, 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 dans le cadre du schéma directeur 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***

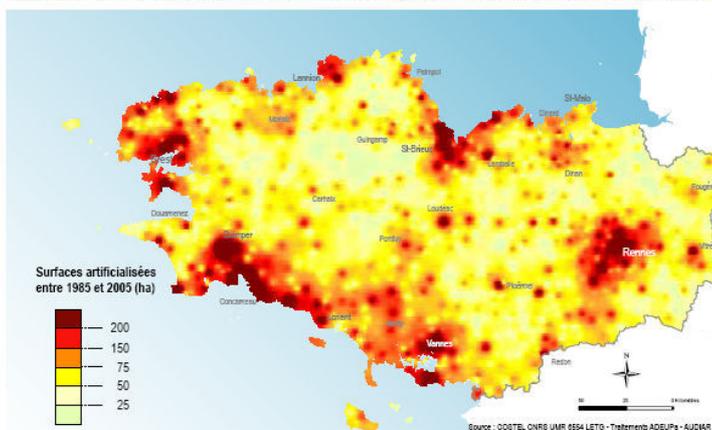
---

- 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.

## 2. Objectifs de réduction de la consommation foncière

A l'échelle de la Bretagne, la progression de l'urbanisation est la plus forte dans les communes littorales et rétro-littorales et aux abords des métropoles urbaines. Sur les bords de la Manche, la Côte de Granit Rose et la Côte d'Emeraude se distinguent particulièrement.

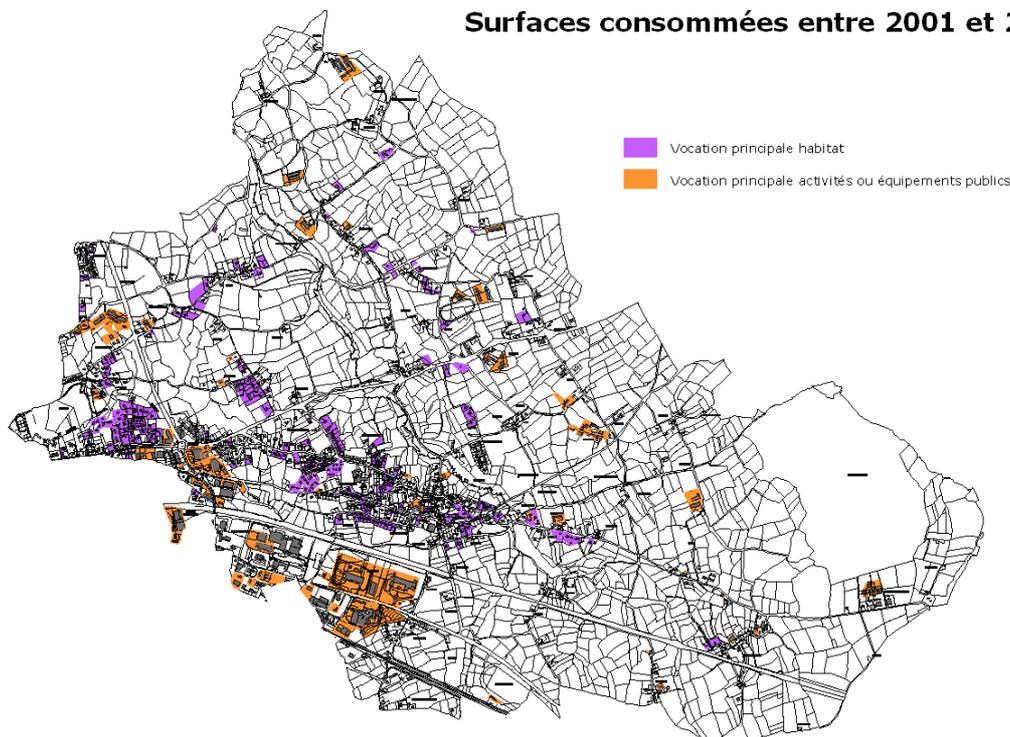
Évolution de l'artificialisation du territoire des communes bretonnes entre 1985 et 2005



A Saint-Agathon, on constate que durant la durée de vie du dernier document d'urbanisme (2001-2012), le développement urbain a été relativement consommateur d'espaces agricoles et naturels<sup>2</sup> :

- pour l'habitat, 16,2 habitations neuves en moyenne ont été construites par an pour près de 30 ha consommés en 11 ans (infrastructures associées comprises), soit une densité moyenne de seulement 6 logements par hectare. Cette urbanisation s'est réalisée au sein de l'agglomération, mais également au sein des secteurs constructibles en campagne où la densité observée est particulièrement faible.
- pour l'activité et les équipements publics (bâtiments agricoles compris), 46 ha ont été artificialisés (infrastructures associées comprises).

### Surfaces consommées entre 2001 et 2012



A l'échelle du document d'urbanisme précédent, 76 ha ont ainsi été urbanisés. Face à ce constat, la collectivité s'est fixée, dans son nouveau P.L.U., un objectif ambitieux de modération de la consommation foncière : la collectivité vise une réduction de l'artificialisation des sols de moitié par rapport à ce qui s'est fait depuis 2001.

<sup>2</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.

### 3. Enjeux du P.A.D.D.

---

Entre ville et campagne, Saint-Agathon multiplie les contrastes entre petit bourg rural et agglomération en continuité du tissu urbain de Guingamp, entre exploitations agricoles dynamiques et vaste pôle d'activités industriel et commercial, entre infrastructures d'échelle nationale et départementale et sentiers de randonnée, entre paysages de bocage, de vallées et de forêt et paysages urbains.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable proposé par le conseil municipal de Saint-Agathon intègre ces différences ainsi que les énoncées par le Code de l'Urbanisme pour **fonder une politique de développement durable cohérente, adaptée aux spécificités communales et en phase avec les enjeux supra-communales.**

- ***Préserver la qualité du cadre de vie***

Il s'agit de préserver la richesse écologique et paysagère des espaces naturels et agricoles, tout en cherchant à identifier les continuités écologiques structurantes à l'échelle supra-communale constitutive de la trame verte et bleue. Il s'agit également de rendre accessible cette richesse, par la pérennisation du réseau de chemins de randonnée, et de protéger la population des nuisances, par une localisation adaptée des nouveaux quartiers d'habitat.

- ***Accompagner le développement urbain***

Commune attractive, Saint-Agathon doit pouvoir continuer d'accueillir de nouveaux habitants et proposer des équipements publics et un réseau de transport adaptés à sa population, en conjuguant désormais qualité urbaine des nouveaux quartiers et gestion économe du foncier. Dans ce cadre, les besoins en logements sont identifiés par le Programme local de l'Habitat de Guingamp Communauté.

- ***Satisfaire les besoins en matière d'activités économiques***

Agriculture, activités industrielles, commerciales et artisanales constituent des activités importantes à Saint-Agathon à la fois en termes d'emplois mais aussi en termes de rayonnement à l'échelle de Guingamp Communauté. La préservation des espaces agricoles d'une part, et l'intégration de la stratégie économique communautaire d'autre part constituent donc la base du volet économique du PADD de Saint Agathon.

- ***Développer les communications numériques***

Il s'agit de permettre à tous, particuliers et entreprises, de bénéficier d'une grande qualité de services en termes de communications numériques (couverture réseau, débit, services en ligne et fibre optique).

Pour permettre un développement cohérent et harmonieux de la commune, les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme visent à :

- préserver le cadre naturel dont l'attractivité repose sur le caractère rural et le patrimoine bâti.
- offrir les conditions favorables à la préservation des corridors écologiques formant la trame verte et bleue, ainsi que les continuités écologiques d'intérêt local.
- intégrer l'inventaire des zones humides réalisé en concertation avec les différents acteurs locaux sur l'ensemble du territoire communal,
- prévoir des possibilités de construire suffisantes pour assurer les différentes fonctions sociales (habitat, activités, équipements).

Ceci dans le respect du cadre législatif issu des lois « Solidarité et renouvellement Urbain », « Urbanisme et Habitat » et « Grenelle ».

***D – LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS  
DU P.L.U.***

---

Pour permettre un développement cohérent et harmonieux de la commune, les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme visent à :

**PRESERVER :** le cadre naturel dont l'attractivité repose sur le caractère littoral, rural et le patrimoine bâti.

**PREVOIR :** des possibilités de construire suffisantes pour assurer les différentes fonctions sociales (habitat, activités, équipements).

D'autre part, cette révision du P.L.U. a été l'occasion de:

- Proposer un projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.),
- Offrir les conditions favorables à la préservation des corridors écologiques formant la trame verte et bleue, ainsi que les continuités écologiques d'intérêt local.
- Intégrer l'inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire communal,

**La révision du P.L.U. de Saint-Agathon a pour objectif de permettre le développement de la commune dans le respect du cadre législatif issu des lois « Solidarité et renouvellement Urbain », « Urbanisme et Habitat » et « Grenelle ».**

# 1. Dispositions retenues pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement

---

## **Rappel de l'état initial de l'environnement**

L'analyse du site de Saint-Agathon, développée dans la première partie du présent rapport, montre que la commune se caractérise par la présence d'un milieu naturel intéressant, en particulier dans son rôle de liaison entre deux zones boisées importantes sur le plan écologique. La collectivité a donc cherché à préserver ce caractère par des dispositions spécifiques.

### **1.1. Préserver la trame verte et bleue**

Comme le précise le décret du 29 décembre 2012, la trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Elle contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'étend jusqu'à la laisse de basse mer. Le Schéma Régional Breton de Cohérence Ecologique est en cours d'élaboration actuellement.

L'identification et la délimitation des continuités écologiques doivent notamment permettre aux espèces animales et végétales dont la préservation ou la remise en bon état constitue un enjeu national ou régional de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation. Les continuités écologiques qui constituent la trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.

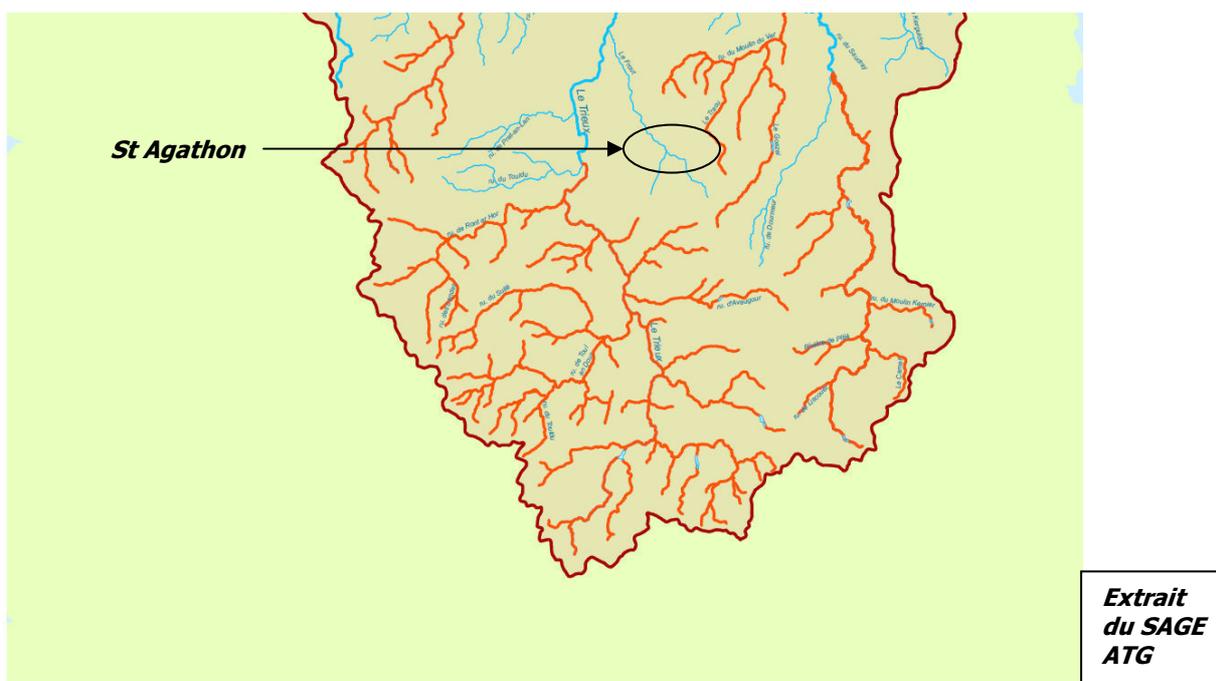
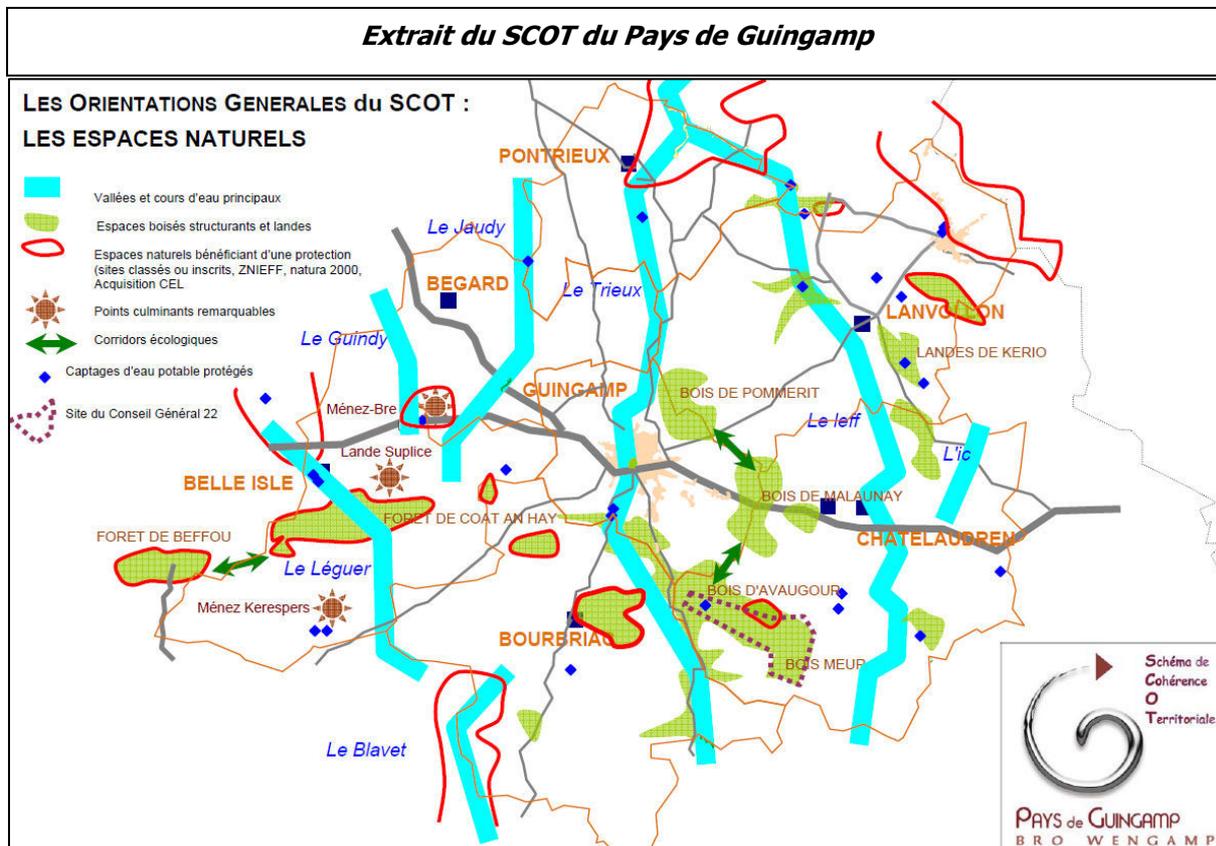
Dans l'attente du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et en l'état actuel des connaissances, on estime que la trame verte et bleue se manifeste à Saint-Agathon par :

- 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 Argoat Trégor Goëlo (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, sauvagine et 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 au niveau de la vallée du Frouit, site naturel majeur de Saint Agathon. Cette vallée constitue également une liaison entre les bois de Pommerit et Malaunay et comprend cours d'eau (où sont présents plusieurs poissons migrateurs et des zones de frayères) et zones humides, ripisylve et coteaux boisés.

L'identification de cette trame verte et bleue est issue :

- de la prise en compte des documents supra-communaux (SCOT, SDAGE et SAGE) : corridor écologique entre les bois de Pommerit et Malaunay identifié au SCOT du Pays de Guingamp, réservoir biologique identifié par le SAGE ATG.
- de la recherche documentaire sur les continuités écologiques locales (recherche d'inventaires, etc.).

- des autres éléments de connaissance : cours d'eau et zones humides inventoriés sur l'ensemble du territoire communal, trame végétale visible sur orthophoto, analyse du paysage et de la topographie, etc., qui mettent en avant les continuités écologiques favorables à la biodiversité.
- de la connaissance du terrain des acteurs locaux (élus, chasseurs, agriculteurs, randonneurs, interrogation du SMEGA, du SAGE, etc.).

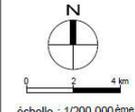


**Réservoirs biologiques**

**Délimitations**  
 SAGE  


**Masses d'eau cours d'eau :**  
 jouant le rôle de réservoirs biologiques  
 cours d'eau principaux  
 autres cours d'eau

sources, références :  
 BD carthage  
 SDAGE, 2010



échelle : 1/200 000ème

La préservation de la trame verte et bleue se traduit au Plan Local d'Urbanisme de Saint-Agathon par :

- Une identification et un objectif de préservation affichés au PADD et dans le rapport de présentation du P.L.U.
- un zonage naturel ou agricole au règlement graphique pour éviter sa destruction par l'urbanisation. Les espaces à dominante naturelle et forestière (vallons, bois) font l'objet d'un classement en zone Naturelle tandis que les espaces majoritairement exploités par l'agriculture sont classés en zone Agricole. Des secteurs auparavant constructibles et situés en appui de la trame verte et bleue (Traou an Dour, Restquelen, Kerhors) ont été reclassés en zones agricoles d'habitat diffus pour ne pas accroître la pression sur les milieux naturels en aval.
- une protection de l'ensemble 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.
- une protection des zones humides par une identification au règlement graphique via un tramage assorti de dispositions réglementaires garantissant leur préservation.
- des dispositions réglementaires 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. Par son caractère limité, le bâti existant au sein des corridors écologiques n'est pas considéré comme remettant en cause la fonctionnalité de ces corridors. Cependant, plusieurs dispositions réglementaires concernant les projets d'extension ou de nouvelles constructions, les clôtures et les espaces libres sont proposées pour ne pas dégrader la situation et améliorer la perméabilité des corridors au niveau de ces secteurs bâtis :
  - *Au sein des corridors écologiques, tels que schématisés au PADD, constituant la trame verte et bleue, les constructions et installations autorisées devront être compatibles avec le bon état des continuités écologiques.*
  - *Au sein des secteurs d'habitat diffus (Ah et Nh) situés dans les corridors écologiques composant la trame verte et bleue :*
    - *les grillages éventuels devront ménager des passages dans les clôtures pour la petite et moyenne faune.*
    - *les espaces libres devront respecter les caractéristiques suivantes :*
      - *limiter les éclairages nocturnes (halo limité et lumière plaquée au sol pour ménager des zones d'ombres lorsqu'un éclairage est nécessaire pour des conditions de sécurité). Il conviendra de conserver des coulées sombres sur des continuités arborées existantes et/ou à créer.*
      - *planter, dans la mesure du possible, les jardins, à raison de 10 m maximum entre 2 arbres (en prenant également en compte les arbres situés sur les parcelles voisines) et en privilégiant les essences autochtones (essences bocagères et fruitières).*
      - *éviter tout traitements chimiques non sélectifs et à rémanence importante et conserver des espaces « sauvages ».*
- 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).
- Par ailleurs, le réseau de chemin de randonnée existant sur la commune, bien connu de la population et des associations, assure une accessibilité encadrée à la trame verte et bleue.

On recense actuellement plusieurs zones de vulnérabilité parmi ces continuités écologiques :

- le passage d'infrastructures structurantes au sein des continuités écologiques : les RD 9 et 86 coupent ainsi la vallée du Frouit et exposent la faune qui traverse à des risques mortels. Cependant, le P.L.U. a peu de possibilités d'action sur ce réseau routier géré par le Conseil Général, de même que sur la voie ferrée, gérée par RFF, qui passe également au-dessus de la vallée du Frouit.
- la présence d'une ancienne décharge dans le massif boisé situé en limite Nord du territoire communal. Pour afficher la volonté communale de remise en état de cet espace, ce dernier est totalement classé en zone naturelle au P.L.U.

On note par ailleurs une fragilité apparente dans la continuité écologique du corridor entre le bois de Pommerit et la forêt de Malaunay, au Nord de la chapelle de Malaunay en bordure de la commune du

Merzer en raison de l'absence de bocage dans ce secteur. Cette fragilité est cependant fictive car la continuité écologique se fait en limite communale, au niveau de la vallée du Traou.

Le P.L.U. de Saint Agathon a donc bien intégré la problématique de la trame verte et bleue comme le prévoient les lois Grenelle.

## **1.2. Préserver les espaces naturels, cours d'eau et zones humides**

Le rôle du P.L.U. étant également de permettre l'accueil de populations et d'activités économiques pour répondre aux sollicitations d'implantations et de prévoir les équipements nécessaires, la consommation d'espace s'avère inévitable. Néanmoins, les dispositions du PLU limitent fortement les impacts sur l'environnement de cette urbanisation et des aménagements qui en découlent:

- par une urbanisation limitée au renforcement exclusif de l'agglomération, en favorisant la mobilisation des dents creuses et la densité.
- par le choix de terrains présentant un intérêt agricole et environnemental limité.
- par des mesures veillant à limiter l'imperméabilisation des sols lors de l'urbanisation.
- par un raccordement aux réseaux d'assainissement collectif de l'ensemble des secteurs constructibles prévus au P.L.U.

### **• La zone naturelle**

Il s'agit de préserver la qualité et la variété des sites et milieux naturels tels qu'ils résultent des conditions hydrographiques, de relief et de végétation propres à la commune.

Cet esprit de protection se concrétise aux plans d'état futur par le renforcement des zones naturelles N qui a pour but de préserver l'environnement immédiat des cours d'eau et secteurs de sources, les fonds de vallées, bois et secteurs d'intérêt paysager.

A la lumière de nouvelles données liées à l'inventaire des zones humides et à l'occupation des terres, le périmètre de la zone naturelle a été revu par rapport au POS de 2001. Il a été réduit pour exclure des parcelles cultivées non humides dont la configuration, topographique par exemple, ne justifie pas un classement en zone Naturelle. Ces terrains ont alors été reclassés en zone agricole. Inversement, la zone naturelle a été étendue pour intégrer de petits vallons humides (à l'Ouest de Kergocq, Feunteun Wenn Kerlaino, Maudez, etc.), de grandes surfaces boisées (en limite Nord de la commune) ainsi que les stèles de Boulbin, à la demande de la DRAC.

Au total, la zone naturelle (secteur de l'hippodrome Nc exclu) représente désormais près de 402 ha, soit une augmentation de près de 21 ha par rapport au P.O.S. de 2001.

Dans ces espaces, les nouvelles constructions sont interdites, sauf l'aménagement et l'extension des constructions existantes en secteurs Nh et les constructions et installations d'équipements publics sous conditions.

### **• Les zones humides et cours d'eau**

La grande valeur écologique des zones humides sur le plan hydraulique, botanique et ornithologique rend nécessaire leur protection contre les drainages, les assèchements ou les comblements.

Dans le cadre des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux définis par la loi, l'article 31 précise que les collectivités locales sont habilitées à assurer « la protection et la restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines ».

C'est pourquoi, un inventaire des zones humides et des cours d'eau a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal, par le Syndicat mixte environnemental du Goëlo et de l'Argoat (SMEGA). Cet inventaire a été validé par la Commission Locale de l'Eau du SAGE ATG le 13 juin 2013.

Les résultats de cet inventaire et la présentation de la démarche et de la méthode utilisée sont consultables dans le rapport d'inventaire joint en annexe du P.L.U.

Cet inventaire a été réalisé en concertation avec la population. Tous les exploitants agricoles concernés ont été associés à la démarche et ont validé la version finale de l'inventaire. Au total, 336,6 ha de zones humides ont été inventoriés sur le territoire communal, soit 23 % du territoire communal.

30,6 km de cours d'eau ont également été recensés, dont 10,9 km figurant à l'IGN. Ce réseau hydrographique est reporté au règlement graphique du P.L.U.

Les zones humides sont identifiées par une trame spécifique au plan de zonage, et classées majoritairement en N ou en A en fonction de leurs caractéristiques (continuité écologique ou en isolé, caractère agricole ou non). Trois zones humides inventoriées sont cependant maintenues en zones urbaines à vocation d'activités (parc d'activités communautaires de Bellevue et Kerhollo Est), tout en restant identifiables par la trame zones humides :

- A Bellevue, une zone humide dégradée de 6060 m<sup>2</sup> environ correspond au dernier lot disponible au Sud de l'avenue de l'hippodrome, au cœur de la zone industrielle de Bellevue. Un permis de construire y avait été accordé mais est devenu caduc fin juin 2013 en l'absence de début de travaux.
- A Bellevue, une zone humide de 7538 m<sup>2</sup> environ se situe dans l'emprise du projet de développement d'une plateforme rail-route d'intérêt public et exigeant la proximité immédiate de la ligne de chemin de fer. La localisation à cet endroit, étudiée par Guingamp Communauté, présente de nombreux atouts indispensables à la réussite du projet : embranchement existant sur la ligne de chemin de fer, proximité immédiate d'un échangeur, localisation en pleine zone industrielle. En outre, cette implantation dans un environnement déjà urbanisé, en partie sur des espaces libres d'entreprises, permet d'éviter un étalement urbain dommageable aux espaces agricoles et naturels. Le projet nécessiterait la destruction d'environ 2500m<sup>2</sup> de zones humides.
- A Kerhollo Est, une zone humide de 8140m<sup>2</sup> a été inventoriée postérieurement à la délivrance d'un permis d'aménager (qui avait fait l'objet d'un dossier loi sur l'eau) pour l'extension de la zone commerciale de Kerhollo. Une construction a déjà été réalisée sur une partie de la zone humide.

Localisées au sein des zones d'activités communautaires, ces trois zones humides ont été identifiées postérieurement à l'aménagement de ces zones, ancienne pour Bellevue ou récente pour Kerhollo Est. Ces zones humides sont pour l'essentiel dégradées et non fonctionnelles. L'urbanisation qui s'est développé autour au cours du 20<sup>e</sup> siècle les a en effet coupé des continuités écologiques.

Le SDAGE Loire-Bretagne précise dans sa disposition 8B-2 que « Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir dans le même bassin versant la création ou la restauration de zones humides équivalents sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. »

Comme le prévoit le SDAGE et en accord avec la DDTM, le service de la Police de l'Eau et le syndicat du SAGE, et compte tenu de l'historique et de la configuration des trois zones humides, il est prévu que ces zones humides fassent l'objet de mesures compensatoires à hauteur de 100%, puisque Guingamp Communauté, qui gère les deux parcs d'activités où sont situées les zones humides, souhaite permettre leur urbanisation. Guingamp Communauté est actuellement en relation avec le Syndicat Environnemental du Goëlo et de l'Argoat (SMEGA) afin de rechercher des zones humides dégradées pour réaliser ces mesures compensatoires. De telles zones humides ont été préidentifiées sur le même bassin versant à Ploumagoar. Les mesures compensatoires seront présentées dans le cadre de dossiers loi sur l'eau, que Guingamp Communauté espère formaliser d'ici l'approbation du PLU de Saint-Agathon.

En complément de l'identification au plan graphique, les dispositions générales du règlement littéral précisent que les zones humides doivent être préservées : « 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. »

### 1.3. Préserver les boisements et le bocage

- ***Les espaces boisés classés***

La collectivité a souhaité reconduire sans réduction ni extension les espaces boisés classés à conserver, protéger ou créer (protection des boisements édictée en vertu des dispositions des articles L 130-1 à L 130-4 du Code de l'Urbanisme) identifiés au POS précédent.

Ces espaces boisés classés, correspondant à des boisements ou des haies bocagères, se situent dans ou en limite de l'agglomération et participent ainsi à l'intégration paysagère des constructions et à la qualité du cadre de vie communal. La grande zone forestière à l'Est de la commune (bois de Malaunay) fait également l'objet d'un espace boisé classé, de même que quelques boisements épars situés en bordure des vallées du Traou et du Frou et ses affluents.

La surface d'espaces boisés classés est ainsi maintenue à 122,5 ha, ce qui correspond à 8,4% du territoire communal et un linéaire de 3,6 km.

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.

- ***Le repérage au titre de l'article L123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme***

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

Ces éléments ont fait l'objet d'une pré-localisation par orthophoto 2011, suivi d'une vérification par la commission communale. La cartographie en résultant a fait l'objet d'un affichage 1 mois en mairie en juin-juillet 2013 avec cahier de remarques pour parvenir à la version intégrée au PLU.

73 kms de haies bocagères et 122,52 ha de bois, soit 8,4% du territoire communal ont ainsi été repérés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

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

Les autres haies bocagères et boisements, situés au cœur du parcellaire agricole, ne font pas l'objet d'un repérage. La collectivité reconnaît en effet la bonne gestion du bocage assurée par la profession agricole durant la dernière décennie et ne souhaite pas instaurer des démarches supplémentaires pour le bocage situé au sein du parcellaire agricole en dehors de la trame verte et bleue.

## **1.4. Préserver les chemins**

Saint-Agathon dispose de plusieurs boucles de randonnée balisées et entretenues pour différents types d'usagers (randonneurs pédestres et VTT principalement). La valorisation des chemins est mise en œuvre depuis de nombreuses années sur la commune, en appui sur les associations locales très actives. Ces boucles de randonnée figurent au plan de zonage afin d'afficher la volonté communale de les pérenniser.

## **1.5. Préserver le patrimoine bâti**

Le nouveau règlement (voir article 11) intègre quelques prescriptions architecturales à respecter dans le cas de travaux sur les bâtiments en pierre afin de favoriser des restaurations respectueuses des bâtiments anciens.

Par ailleurs, la collectivité a souhaité, en application de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, encourager la réhabilitation des granges situées au sein d'un périmètre de 100m d'une exploitation en permettant leur changement de destination dans la mesure où l'activité agricole a cessé. Ces granges, témoignages d'un patrimoine bâti traditionnel de qualité, souffrent en effet parfois de ne pas être utilisées, ce qui conduit à leur dégradation progressive. 6 bâtiments situés dans les exploitations agricoles de Kernoble (1), Cres Hent (2), Kerlan (1), Guern ar Punso (1) et La Villeneuve Malaunay (1) sont concernés par cette disposition.

## **1.6. Prendre en compte la gestion des risques et des nuisances**

Le règlement du P.L.U. précise que la commune de Saint Agathon, comme l'ensemble du département est classée en zone à sismicité 2 (risque sismique faible), et que les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant des bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds des bâtiments de catégorie IV.

La commune n'est pas été recensée au titre des zones inondables. Ceci n'exclut pas qu'il puisse y avoir des phénomènes ponctuels limités d'inondation par débordement de cours d'eau, en particulier le long du Frou, c'est pourquoi le règlement du PLU propose une disposition particulière pour les secteurs Nh à ce sujet.

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

En outre, la zone industrielle de Bellevue génère des nuisances (sonores, olfactives et visuelles) amenées à s'accroître avec le développement du projet de plateforme rail-route. C'est pourquoi aucun secteur de développement à vocation d'habitat n'est prévu entre la voie ferrée au Nord de la zone industrielle de Bellevue et la limite Sud de l'agglomération actuelle. Au contraire, la collectivité prévoit le maintien d'une bande tampon dans cet espace, par une affectation en zone naturelle, agricole ou à vocation d'équipements publics des terrains s'y trouvant. La collectivité envisage d'y localiser à plus ou moins long terme, ses équipements publics (extension des équipements sportifs, du cimetière, etc.). Ces équipements pourront ainsi bénéficier d'une bonne accessibilité pour la population car ils se situeront en continuité de la tâche urbaine. D'autre part, les équipements collectifs sont moins sensibles que l'habitat aux nuisances générées par la zone industrielle.

D'ores et déjà, par anticipation des nuisances potentiellement générées par la réalisation de la plateforme rail-route, un emplacement réservé est prévu au zonage du P.L.U. pour permettre l'aménagement d'un merlon de terre de 20m de large au Nord de la voie ferrée en face de la zone industrielle de Bellevue. Deux habitations existantes, déjà implantées dans cet espace tampon, et pourront bénéficier de l'édification de murs anti-bruit.

## **1.7. Prendre en compte les vues**

La configuration topographique communale génère quelques vues panoramiques. Ainsi, du village de Restquélen, on aperçoit la chapelle du Méné Bré ainsi d'ailleurs que les éoliennes de Tréglamus et Plouisy. Cette vue panoramique est présente également à Maudez.

L'interface agglomération/campagne assez étendue fait l'objet d'une attention particulière afin de garantir d'une part l'intégration paysagère des constructions, et d'autre part de proposer à la population des fenêtres sur son environnement naturel. Ainsi, la plupart des bois et haies bocagères bordant l'agglomération font l'objet d'espaces boisés classés. Tous les secteurs de développement pour l'habitat (zones AU) sont entourés de haies bocagères existantes que les orientations d'aménagement et de programmation demandent de préserver.

**Les dispositions du P.L.U. révisé initié par la collectivité ne sont donc pas de nature à porter atteinte à l'environnement et à la santé ; au contraire elles renforcent la protection de l'environnement et intègrent les questions de santé publique et de bien être de la population dans la réflexion. Le but de cette révision étant de trouver un équilibre entre préservation et mise en valeur du rural et naturel, source d'attractivité pour la commune, et développement urbain réfléchi, concentré dans l'agglomération.**

## 2. Dispositions retenues pour le renforcement de l'habitat et des équipements

---

### **Rappel des objectifs de développement**

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

- répondre aux besoins en logements, estimés à environ 162 logements d'ici 12 ans, soit une population supplémentaire d'environ 350 habitants sur la durée de vie du P.L.U. et des surfaces à réserver pour l'habitat s'élevant à 12,4 ha,
- assurer la mixité sociale en développant l'offre de logements à caractère social, à hauteur de 44 logements sociaux supplémentaires à un horizon de 12 ans,
- mettre fin au mitage des espaces naturels et agricoles et favoriser l'accessibilité des commerces et services en concentrant les secteurs de développement urbain en densification ou en limite de l'agglomération,
- prendre en compte le mode d'habiter des gens du voyage,
- maintenir le niveau des équipements et la qualité du réseau de déplacements (routier et doux) en concordance avec le peuplement.

### **2.1. Au niveau de l'agglomération**

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Agathon a été l'occasion d'identifier les secteurs constructibles à vocation principale d'habitat, en cohérence avec la configuration du territoire communal et plus particulièrement de l'agglomération, mais aussi avec les dispositifs législatifs.

- ***Les zones urbaines dites "U"***

Il s'agit de secteurs directement constructibles. Les parcelles s'y trouvant sont viabilisées et destinées principalement à la construction de logements d'habitations. Sous certaines conditions, il peut y être installé les activités, les équipements et services nécessaires à la vie sociale et compatibles la fonction d'habitat.

Deux types de zones U sont ainsi délimités :

- La zone UA correspond au centre traditionnel de l'agglomération, où les bâtiments sont le plus souvent édifiés en ordre continu et à l'alignement des voies. La densité des constructions y est forte.

Par rapport au P.O.S. de 2001, 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 observée 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 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.

Par rapport au POS de 2001 :

- 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

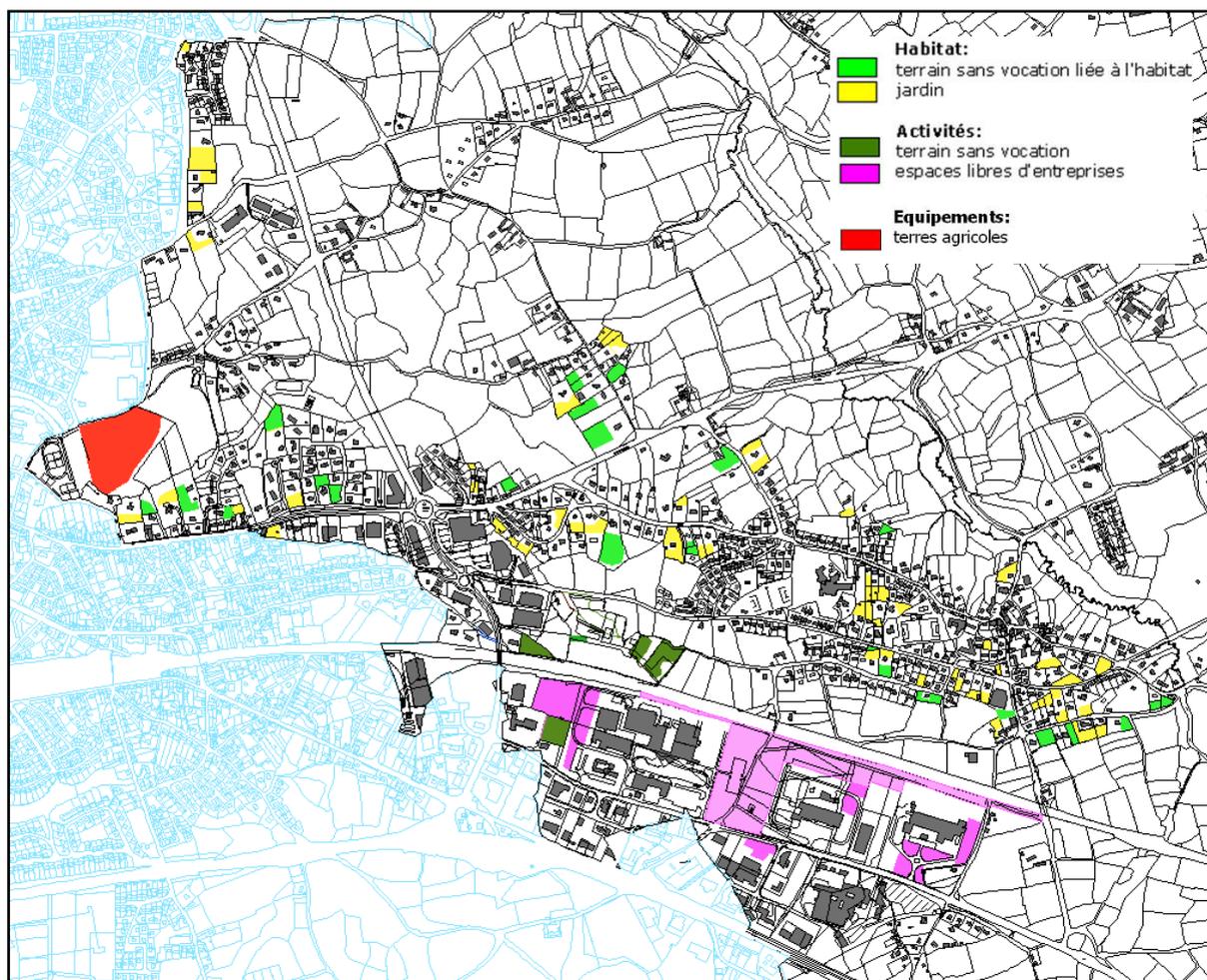
les anciens secteurs UD situés dans le prolongement de l'agglomération guingampaise (Cozen, Kerjoly) ou agathonnaise (Kerauter) sont ainsi conservés en zone constructible.

- 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 Frou) 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 potentialités de développement pour l'habitat dans les zones « U »

Pour modérer la consommation foncière pour le développement urbain et renforcer le dynamisme de l'agglomération, le comblement des dents creuses<sup>3</sup> est à rechercher.



Diagnostic dents creuses au sein des zones U (UA, UC, UY et UYc, UE)

<sup>3</sup> Une dent creuse est une parcelle ou un groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit.

Au sein des zones urbaines, une analyse du potentiel de densification a été menée. Il s'agit d'un diagnostic fin des disponibilités foncières au sein du tissu déjà constitué (cf carte page précédente), à partir de l'analyse de photographies aériennes récentes et de l'examen des autorisations d'urbanisme en cours de validité (exclusion des terrains où des permis de construire ont été délivrés récemment). Chaque dent creuse de plus de 350 m<sup>2</sup> a été identifiée, qu'elle corresponde à une parcelle en totalité, une partie de parcelle, bâtie ou non, ou encore le groupement de plusieurs parcelles ou parties de parcelles. Les dents creuses correspondant à ces critères ont été caractérisées et classées en deux catégories :

- les dents creuses présentant un réel potentiel mobilisable car correspondant à des terrains (parcelles entières ou parties de parcelles bâties) ne présentant pas un usage clairement lié à l'habitation (fonds de jardin et parcelles non bâties). Ces dents creuses représentent de 3,7 ha.
- les dents creuses pour lesquelles une mobilisation durant la durée de vie du P.L.U. semble improbable car correspondant aux jardins d'agrément clairement entretenus et utilisés par leur propriétaire. Ces dents creuses représentent 6,3 ha, dont 4,8 ha présentent en outre une petite taille, des difficultés d'accès et une localisation vis-à-vis de l'habitation déjà implantée qui compromet même à long terme une mobilisation.

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

### • **Les zones à urbaniser à vocation d'habitat**

En plus de ces dents creuses, la commune a identifié pour l'habitat 4 secteurs de développement, qui sont tous repris du P.O.S en vigueur. Deux de ces secteurs, les plus grands, correspondent à des projets déjà lancés, avec permis d'aménager délivré ou en cours d'instruction. Une partie significative de ces secteurs sera ainsi déjà urbanisée à l'entrée en vigueur du nouveau P.L.U.

Les 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. Par rapport au POS de 2001, 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. La commune de Saint-Agathon projette de créer une zone d'aménagement différée (ZAD) couvrant une partie de ces secteurs Aa. Une ZAD permet de donner à la collectivité un droit de préemption pour se porter acquéreur des terrains en vue d'un projet d'aménagement futur. Valable durant 14 ans, elle permet d'éviter la spéculation et d'anticiper la mise en œuvre du prochain P.L.U.

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.

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 dans les conditions décrites ci-après.

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 ».

- **Le bilan des disponibilités foncières pour l'habitat**

Globalement, les potentialités de développement pour l'habitat sont ainsi évaluées à :

- **3,7 ha** en zone U, ce qui représente un potentiel minimum de 35 logements sur une base moyenne de 9,5 logements par hectare. Comme cela s'est fait récemment, rue du Stade par exemple, la collectivité prévoit le développement du parc de logements sociaux au sein de certaines dents creuses de l'agglomération afin de favoriser la mixité sociale de tous les quartiers.
- **11,4 ha** en zone AU, ce qui représente un potentiel d'environ 142 logements, dont 27 logements sociaux (cf orientations d'aménagement et de programmation pour le détail du calcul du nombre de logements potentiels).

Il existe par ailleurs plusieurs dizaines de logements vacants sur la commune, représentant environ 5% du parc de logements en 2009. Un tel taux de vacance correspond au minimum pour assurer la fluidité du marché de l'habitat. Il n'est donc pas souhaitable de compter sur une réduction de ce taux, qui devrait rester stationnaire sur la durée de vie du P.L.U.

L'objectif du PLH de permettre la réalisation de 162 logements est donc respecté, puisque les potentialités du PLU en zones U et AU représentent environ 177 logements. Par ailleurs, l'urbanisation des zones AU permettra la construction de 27 logements sociaux minimum. Etant donné l'objectif de la collectivité de prévoir une densité, et donc un nombre de logements sociaux plus important dans la zone à urbaniser la plus proche du centre-bourg (1AU4) mais aussi de diversifier l'offre dans les quartiers en permettant aux bailleurs sociaux de construire au sein des quartiers déjà constitués, l'objectif du PLH de réalisation de 44 logements sociaux à un horizon de 12 ans pourra donc être atteint.

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

Le territoire de Saint-Agathon accueille des terrains familiaux de la communauté des gens du voyage. Conformément à la charte intercommunale pour la gestion des situations d'ancrage des gens du voyage, la collectivité répond dans son P.L.U. aux objectifs suivants :

- Permettre la prise en compte du mode d'habiter des gens du voyage et la résolution des situations posant des problèmes de respect des règles d'urbanisme ;
- Mettre fin à une réglementation floue ou incomplète de l'habitat caravane et des terrains familiaux qui conduit à des sentiments d'inégalité de traitement chez autres habitants ;
- Définir des règles partagées entre les communes afin d'assurer l'équité de traitement entre les voyageurs et éviter des effets de « concurrence » qui conduiraient ceux-ci à privilégier l'implantation sur les communes aux règlements les moins stricts.

Comme le prévoit la charte et compte-tenu de la localisation de leur localisation sur la commune (en dehors de l'agglomération, au Sud de la RN12), les terrains familiaux existants font l'objet d'un zonage Atf où est autorisé l'aménagement de terrains familiaux permettant l'implantation de caravanes et installations liées selon les conditions suivantes :

- La caravane constitue le mode d'habitat permanent de leur utilisateur ;
- L'aménagement, l'extension, le changement d'affectation de construction existante ou la création de bâtiment à condition que l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière de terrain familial, et que sa vocation soit complémentaires à l'accueil des caravanes ;
- Toutes dispositions soient prises en matière de desserte par les réseaux (électricité, eau potable, ...) et notamment d'assainissement.

Cette évolution du document d'urbanisme permet ainsi de prendre en compte les terrains familiaux sur la commune implantés depuis de nombreuses années. La collectivité n'a en revanche pas souhaité intégrer les terrains familiaux implantés dans le secteur de Kernoble très récemment.

## 2.2. Au niveau des équipements et des réseaux

- **Les équipements d'intérêt général :**

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

- Un secteur situé en appui du centre-bourg englobant les équipements scolaires, sportifs et la bibliothèque municipale,
- Un secteur comprenant des équipements sportifs, un foyer logement et des logements sociaux en lien avec ce foyer logement,
- Un secteur comprenant le cimetière et un terrain pour son extension,
- Un secteur comprenant la nouvelle salle multi-fonctions à Hent Meur,
- Un secteur comprenant les équipements sportifs du lycée Notre Dame basé à Guingamp, avec possibilité d'extension de ces équipements ou implantation de nouveaux équipements.
- Un secteur englobant le centre de secours principal et les ateliers municipaux de la ville de Guingamp à l'Ouest du territoire communal.

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

Par ailleurs, 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.

Par ailleurs, la collectivité prévoit par rapport au POS de 2001 le maintien dans son P.L.U. d'une zone à urbaniser à vocation d'équipements (1AUe) à Hent-Meur, entre la salle multifonctions et le cimetière, 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).

Par rapport au POS, certaines zones d'équipements sont passées d'un statut de zones à urbaniser (AUer) à zones urbaine (UE) compte tenu de leur caractère désormais urbanisé ou aménagé tandis que 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. Enfin, la voie de chemin de fer, qui faisait l'objet d'un secteur UF au POS de 2001 a été supprimée. La voie de chemin de fer est ainsi intégrée en zone UY pour son linéaire passant en tissu urbanisé, et en zone agricole en environnement rural.

- **Le traitement des eaux usées**

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

L'ensemble des zones à urbaniser prévues par le P.L.U. est raccordable au réseau d'assainissement collectif des eaux usées. L'étude de zonage d'assainissement est récente. Elle a été menée en 2009 sur la base des zones constructibles du POS de 2001, sachant que les zones constructibles du nouveau PLU sont réduites tout en restant dans l'enveloppe de celles du précédent document d'urbanisme. La carte de zonage d'assainissement collectif (reproduite au chapitre A.2.4) exclut certains secteurs de développement prévus par le PLU, Guingamp Communauté ne souhaitant pas

prendre en charge les coûts de raccordements de ces secteurs. Ainsi, les secteurs de Kerauter (1AU2), la vallée du Frouit (1AU4) et de Hent Meur (secteur d'équipement de la nouvelle salle des fêtes UE/1AUe) n'y figurent pas, bien que Kerauter et Hent Meur soient désormais raccordés. Le secteur de la vallée du Frouit bénéficie lui aussi d'une grande proximité du réseau d'eaux usées et est ainsi aisément raccordable. Compte tenu de sa proximité immédiate du centre-bourg, il fait partie des secteurs prioritaires pour la collectivité qui a demandé à Guingamp Communauté d'intégrer ce site dans sa convention avec l'Etablissement Public Foncier Régional.

L'agglomération saint agathonnaise, les zones commerciales et industrielles, les hameaux de Bel Orme, Traou an Dour et du Rest Quelen sont raccordés d'une part à la station de Pont Ezer à Plouisy pour la partie habitat, et d'autre part à celle de Grâce pour les effluents industriels de Bellevue. Le traitement des eaux usées est ainsi géré à l'échelle communautaire (cf §A2.4).

Un schéma directeur d'assainissement communautaire, finalisé en décembre 2009, a évalué les besoins du territoire communautaire à un horizon de 5, 10 et 20 ans et met en place un programme d'action pour garantir l'adéquation entre besoins et infrastructures (cf §A2.4). La STEP communautaire est ainsi en mesure de recevoir les effluents supplémentaires générés par la croissance démographique des différentes communes de Guingamp Communauté.

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

- ***La gestion des eaux pluviales***

L'existence d'un schéma directeur des eaux pluviales, en cours de finalisation par Guingamp Communauté, permet de compenser l'impact de l'urbanisation sur la gestion des eaux pluviales. Il intègre les quartiers déjà urbanisés mais aussi les secteurs de développement prévus au POS de 2001, sachant que le projet de PLU ne prévoit pas de nouveaux secteurs constructibles par rapport à ce POS, mais au contraire une nette réduction de ces secteurs. Le règlement du PLU permet expressément l'aménagement des dispositifs de rétention des eaux pluviales prévus par le schéma directeur des eaux pluviales. La collectivité a déjà réalisé des noues rue du Stade et a programmé la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales dans le quartier de la source en voie d'aménagement.

- ***Les communications numériques***

La région Bretagne et le Conseil général des Côtes d'Armor ont défini des objectifs ambitieux pour développer le réseau numérique sur le territoire, ceci par le biais du Schéma Régional « Bretagne Très Haut Débit » (BTHD), décliné au niveau des Côtes d'Armor par le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN). A son échelle, Guingamp Communauté prévoit la couverture progressive de l'ensemble du territoire communautaire par le réseau très haut débit.

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

- favoriser la couverture en réseaux de communications numériques d'un maximum de population. Cela se traduit 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.
- renforcer le partage des données numériques.

## 3. Dispositions retenues pour le renforcement des activités économiques

### 3.1. L'activité agricole

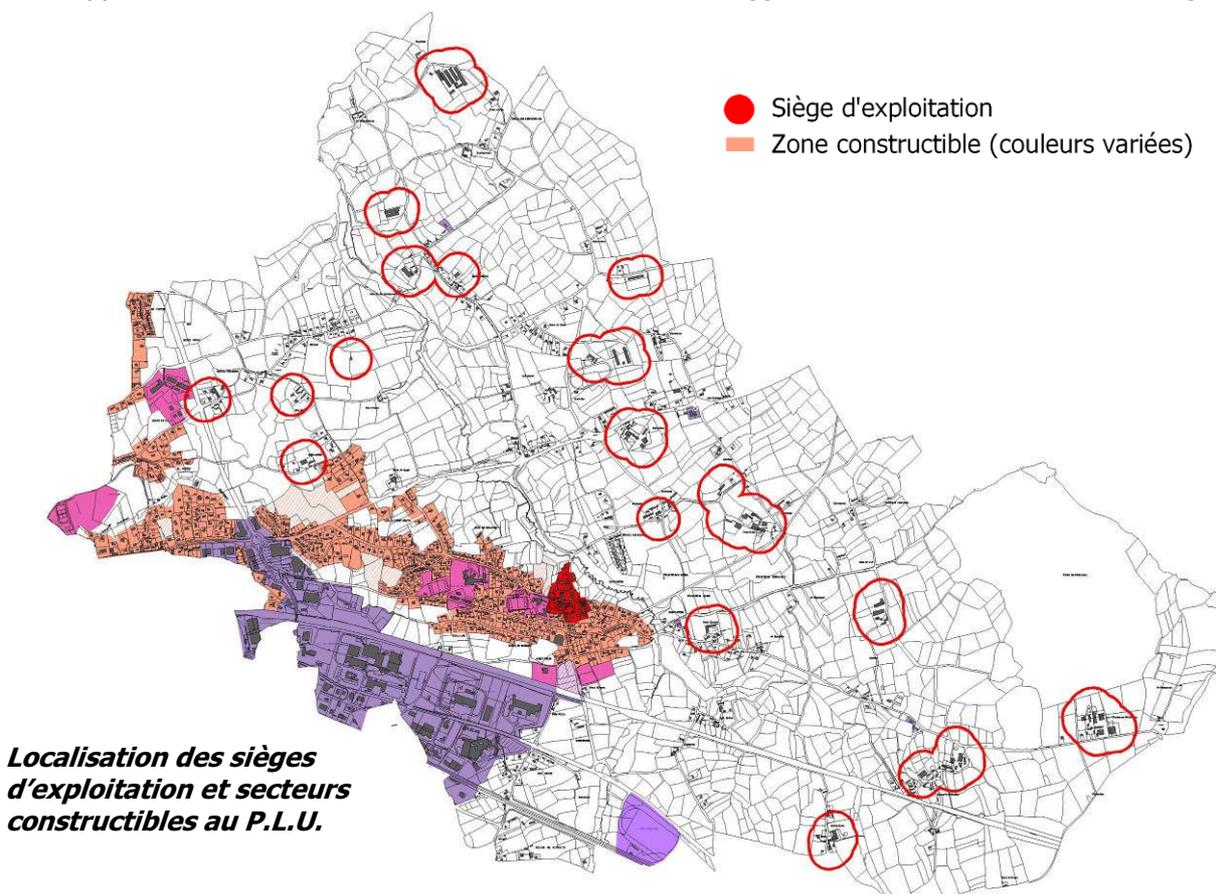
La zone A, zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, est l'instrument privilégié de la protection de l'activité agricole. N'y sont admis que les bâtiments liés à l'activité agricole, ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que la rénovation du bâti traditionnel dans la mesure où elle n'apporte pas de gêne pour l'activité agricole et dans la mesure où ces bâtiments ont fait l'objet d'un repérage (repérage identifiable par une étoile au règlement graphique).

Ces dispositions visent particulièrement à enrayer le phénomène de « mitage », c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice normal des activités agricoles et également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

Des zones agricoles Aa, totalement inconstructibles, ont été délimitées au Nord de l'agglomération et dans le secteur du Cozen, afin de faciliter une mobilisation éventuelle ultérieure des terrains pour permettre le développement de l'agglomération et l'aménagement d'un parc d'activités communautaire au Cozen (si l'opportunité de ce parc d'activités est au préalable confirmée par une étude d'opportunité). Ce zonage Aa bénéficie ainsi d'un affichage permettant aux agriculteurs d'anticiper cette évolution potentielle, ce qui permet également d'éviter les éventuels conflits d'usage entre le développement urbain et de nouvelles infrastructures agricoles qui auraient pu se construire sur ces terrains ou à proximité immédiate sans ce zonage particulier.

Comme stipulé au chapitre D1.2., les zones agricoles ont été réduites ou étendues pour une meilleure correspondance à la réalité du terrain : exclusion des secteurs de bois et de zones humides effectives formant un réseau (passage en N), intégration dans la zone agricole de parcelles cultivées sans caractère de zone naturelle.

En ce qui concerne les extensions urbaines, comme l'illustre la carte ci-dessous, l'ensemble des développements se situent au sein ou en limite de l'agglomération et à l'écart des sièges



d'exploitation. Seule l'exploitation agricole de Kerauter, localisée juste au Nord de l'agglomération, se trouve à proximité d'un secteur de développement (zone 1AU2 concernée par un permis d'aménager). L'urbanisation de ce secteur n'aggraverait cependant pas les règles de distance entre habitations et exploitation que subit déjà l'exploitation compte tenu de la présence de nombreux tiers dans son environnement immédiat.

Une étude de l'impact des espaces ouverts à l'urbanisation sur l'activité agricole a été réalisée, basée sur la valeur agronomique et de production des terres (données fiscales), l'usage des terrains concernés, l'impact potentiel sur l'agriculture et l'impact réel sur les exploitations agricoles existantes (difficultés créées pour les exploitations existantes (perte de surface, difficulté d'accès, proximité des sièges d'exploitation).

Le tableau page suivante détaille l'impact des zones à urbaniser et les superficies non bâties affectées à l'habitat, aux activités et équipements sur les surfaces utilisées ou susceptible d'être utilisées par l'agriculture. Il est proposé d'évaluer l'importance de cet impact de la manière suivante :

- *Nul* : ni possédé ni loué par un agriculteur et retour à un usage agricole inenvisageable en raison de la localisation en cœur de village et de l'utilisation actuelle des terrains (colonie et camping).
- *Faible* : ni possédé ni loué par un agriculteur (0 impact sur les exploitations actuelles) mais retour à un usage agricole encore possible car situation en limite de zone urbaine.
- *Moyen* : possédé ou loué par un agriculteur mais impactant moins de 10% de ses terres exploitées.
- *Fort* : possédé ou loué par un agriculteur mais impactant plus de 10% de ses terres exploitées.

L'analyse des incidences des dispositions du P.L.U. sur l'agriculture montre ainsi qu'une surface de 12,9 ha utiles ou potentiellement utiles à l'agriculture est impactée par les projets de développement urbain dont 8,4 ha de terres de bonne qualité (terre 1 à 4) et 4,8 ha de terres de très bonne qualité (terre 1 et 2). Cependant, ce potentiel de 12,9 ha est très théorique car seuls 6,4 ha ont aujourd'hui un usage agricole réel et impacteront effectivement des exploitations agricoles.

3 exploitations agricoles (sur les 14 en activité sur la commune) sont impactées. Pour 2 d'entre elles, cet impact est limité, puisque moins de 5% des terres qu'elles exploitent sont affectées (respectivement 2,8% et 4,3% de leur SAU). Il est en outre à noter que ces surfaces correspondent à des terrains localisés en interface directe avec l'agglomération. Pour la dernière exploitation, l'impact est fort puisque 16% de terres qu'elle exploite sont impactées. Cependant, cet impact porte sur des terrains déjà détenus par un promoteur avec un permis d'aménager en cours. Le P.L.U. ne fait donc que prendre en compte un projet existant permis par le document d'urbanisme précédent. Des mesures compensatoires à destination de l'exploitant, à minima financières seront mises en œuvre par le propriétaire du terrain.

En complément, il convient de préciser que les agriculteurs ont été étroitement associés à la procédure de révision du P.L.U. soit en participant au groupe de travail P.L.U. (Chambre d'agriculture et représentant local de la profession agricole), soit pour des consultations spécifiques (zones humides, trame verte, etc.).

	Nom de la zone	Superficie encore utilisée ou susceptible d'être utilisées par l'agriculture (données fiscales)	Impact réel sur l'activité agricole
Habitat	1AU 1 (La Source)	Terre 2 : 1,2 ha Terre 3 : 1,4 ha	Permis d'aménager obtenu et travaux de viabilisation réalisés. <b>Impact nul</b> : plus d'exploitation agricole de ces terres (auparavant exploité par un agriculteur locataire (céréales) mais impactant moins de 3% de sa SAU).
	1AU 2 (Kerauter)	Terre 2 : 3,9 ha Pré 2 : 0,3 ha Lande 1 : 2,2 ha	Terrains détenus par un promoteur. Permis d'aménager en cours de dépôt. <b>Impact fort</b> : Pâtures utilisées par un agriculteur locataire, impactant 16% de sa SAU.
	1AU3 (vallée du Frouit)	Terre 2 : 1,4 ha	<b>Impact faible</b> : Pré fauché par son propriétaire non exploitant agricole (retraité agricole).
	1AU4 (Métairie Neuve)	Fond de jardin	<b>Impact nul.</b>
Activités	UYC et UY	Les disponibilités restantes au sein de ces zones correspondent aux espaces libres des entreprises.	<b>Impact nul.</b>
Equipements publics	1AUe (Hent Meur)	Terre 1 : 1,2 ha Terre 2 : 0,2 ha	<b>Impact moyen</b> : exploité par un agriculteur locataire (céréales) mais impactant moins de 2% de sa SAU (primes PAC sur 1,22 ha).
	UE (ER cimetière)	Terre 2 : 0,8 ha	<b>Impact moyen</b> : exploité par un agriculteur locataire (céréales) mais impactant seulement 1,1% de sa SAU (primes PAC sur 0,8 ha).
	UE (lycée ND)	Terre 3 : 2,2 ha Pré 1 : 2 ha	<b>Impact faible</b> : Terrain de cross et espace enherbé appartenant et entretenu par le lycée Notre Dame.
<b>Bilan</b>		Terre 1 : 1,2 ha Terre 2 : 3,6 ha Terre 3 : 3,6 ha Prés : 2,3 ha Landes : 2,2 ha <b>Soit 12,9 ha utiles ou potentiellement utiles à l'agriculture impactés par les projets de développement urbain dont 8,4 ha de terres de bonne qualité (terre 1 à 4) et 4,8 ha de terres de très bonne qualité (terre 1 et 2).</b>	Surfaces impactées réellement utilisées par des agriculteurs : <b>6,4 ha</b>

Au total, le bilan de surfaces non constructibles (A et N, sous-secteurs compris) est favorable puisqu'il augmente de 47 ha.

La délimitation des zones A et le règlement d'urbanisme qui leur est applicable doit permettre aux exploitants de maintenir, voire développer leur activité dans les meilleures conditions. L'habitat isolé en milieu agricole a fait l'objet d'un sous-secteur appelé Ah. Celui-ci correspond aux secteurs d'habitat isolé mais où l'activité agricole est prédominante. Dans ces secteurs d'habitat dispersé, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, afin de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants. Ce zonage permet cependant l'entretien, la rénovation et le changement d'affectation de ce bâti diffus non agricole situé à l'écart des exploitations en activité. La délimitation des secteurs Ah s'appuie sur l'unité foncière liée à l'habitation (annexes de type hangar à vocation agricole exclues). Cependant, quand l'unité foncière est très limitée, un périmètre d'environ 15m autour du bâti existant a été retenu. La délimitation de la

zone Ah au-delà de l'unité foncière de l'habitation ne donne cependant pas le droit d'occuper le terrain si celui-ci n'a pas été acquis préalablement par le propriétaire de l'habitation faisant l'objet du Ah. Par ailleurs, lorsque l'unité foncière est très grande, le périmètre Ah est en partie limité autour du bâti pour ne pas laisser croire que la construction de nouvelles habitations y serait permise.

A proximité immédiate des exploitations agricoles en activité, c'est-à-dire dans un périmètre de 100 m des installations, le changement d'affectation et de destination du bâti existant y est interdit afin de limiter la venue de tiers supplémentaires dans le périmètre de ces exploitations. Néanmoins, les dépendances en pierres repérées par une étoile au zonage pourront changer d'affectation après cessation de l'activité agricole située à moins de 100m. Les tiers déjà existants pourront, quant à eux, réaliser un certain nombre de travaux (rénovation, extension) sur leur habitation dans la mesure où ces travaux n'auront pas pour effet de réduire la distance réglementaire par rapport à l'exploitation.

### **3.2. Les autres activités économiques**

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

- ***Les commerces et services en agglomération***

Les commerces de proximité et services ont vocation à s'implanter au cœur du tissu urbain, et notamment au centre-bourg. Le règlement du P.L.U. le permet et n'impose pas de norme minimale de stationnement pour les commerces et services en zone UA afin d'éviter tout obstacle à l'installation de nouveaux commerces et services en centre-bourg.

Par ailleurs, la densification de l'agglomération et l'identification de la zone 1AU4 en appui immédiat du centre-bourg vise à favoriser le dynamisme commercial de cette centralité.

- ***Les parcs d'activités communautaires***

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.

Par ailleurs, le règlement du P.L.U. comprend des dispositions urbaines, architecturales et paysagères (volumes, couleurs, enseigne, clôtures, etc.) s'appliquant aux zones UY et UYc pour garantir la qualité des parcs d'activités et leur insertion harmonieuse dans leur environnement urbain. Ces dispositions ont été proposées par Guingamp Communauté et ont été validées par la commission communale. Elles sont complétées par un cahier de recommandations à l'intention des porteurs de projet figurant en annexe du P.L.U. Un règlement très restrictif sur les logements de fonction a par ailleurs été intégré au règlement pour éviter à terme l'introduction de tiers dans ces zones.

Par rapport au POS de 2001, le P.L.U. ne prévoit pas d'extension de ces parcs d'activités. En revanche, l'affectation commerciale (UYc) et industrielle (UY) est une nouveauté, de même que les compléments réglementaires évoqués ci-avant. Le périmètre de ces zones a par ailleurs 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. Les secteurs à urbaniser désormais aménagés (Stalaven et extension de la zone commerciale de Kerhollo) sont enfin reclassés en zones urbaines à vocation d'activités.

- ***Le projet de plateforme rail-route à Bellevue***

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

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

Guingamp Communauté a identifié plusieurs sites potentiels pour répondre aux besoins économiques futurs. A Saint-Agathon, le site du Cozen constitue un des emplacements hypothétiques envisagés. Il pourrait être affecté à une vocation d'artisanat, services, commerces, équipements sur des lots inférieurs à 1 ha.

Ce site nécessite cependant au préalable une étude de faisabilité poussée pour confirmer son opportunité et envisager des aménagements sécurisant son accès. Si son opportunité est confirmée, l'aménagement de ce secteur reste un projet à moyen ou long terme qui pourrait se produire suite à une révision accélérée ou générale du P.L.U. de Saint-Agathon. Il convient de préciser que la surface maximale sur laquelle pourrait se développer ce projet ne vient pas compromettre l'objectif de réduction de 50% des surfaces consommées durant la durée du vie du dernier document d'urbanisme, affiché au PADD.

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 de ce site pour les besoins économiques futurs, et aussi afin de donner une lisibilité sur ce projet vis-à-vis des agriculteurs.

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

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

## 4. Le règlement

---

Le règlement d'urbanisme précise, pour chaque zone, en un chapitre unique comportant de 1 à 16 articles, la nature des constructions, installations ou activités admises ou interdites, les conditions d'occupation du sol (desserte, voirie, assainissement, implantation des constructions, hauteur et aspect des constructions, stationnement, espaces libres et plantations) ainsi que les coefficients d'occupation des sols (C.O.S.) applicables à chaque zone et les dispositions relatives à la performance énergétique et environnementales et aux communications numériques.

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

### 4.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines U correspondent aux secteurs déjà urbanisés de la commune, pouvant cependant comporter des parties non bâties minoritaires par rapport à la partie bâtie. Ces zones urbaines ont différentes vocations et/ou caractéristiques :

- **UA** : pour le centre bourg de Saint-Agathon. Le bâti y est assez dense et en règle en ordre continu et à l'alignement des voies. Il s'agit d'une zone destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale
- **UC** : pour les quartiers périphériques de développement. Les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places. Cette zone est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie de ces quartiers.
- **UE** : cette zone urbaine est destinée à recevoir des installations et équipements publics ou collectifs (scolaires, sportifs, de loisirs, cimetière, centre de secours principal, ateliers municipaux.....), ainsi que du logement à caractère social.
- **UY** : cette zone est destinée à accueillir les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services,...) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Elle comprend un secteur UYc où sont autorisées les activités à vocation artisanales, commerciales, tertiaires, ainsi que les équipements d'intérêt général.

### 4.2. Les zones à urbaniser

Les zones AU, sont des zones destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Elles recouvrent des terrains non équipés, pour lesquels, compte tenu de la taille ou de la configuration des parcelles, un plan d'aménagement global de la zone est nécessaire.

On différencie les zones à urbaniser réglementées, dites 1AU, constructibles immédiatement dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement, et les zones à urbaniser strictes, dites 2AU, urbanisables seulement après une procédure de modification ou révision du P.L.U. Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement devra prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisé. Chaque opération ne doit pas faire obstacle à la réalisation de la suivante.

Le règlement du P.L.U. ne compte que des zones à urbaniser 1AU, se déclinant ainsi :

- **1AU** : zones non équipées réservées à l'urbanisation future, à vocation principale d'habitat, à court et moyen terme,
- **1AUe** : secteurs correspondant aux secteurs à vocation d'équipements publics ou collectifs

Afin de favoriser une gestion économe du sol et la mixité sociale, le règlement prévoit pour chacun des secteurs A Urbaniser:

- La mise au point d'un plan d'aménagement global cohérent, concerté avec la commune, se référant aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU (à respecter dans l'esprit) ;
- Une densité minimum pour les secteurs à vocation d'habitat, conforme aux prescriptions du PLH ;
- Un minimum de 22% de logements à caractère social (calcul arrondi à l'entier le plus bas), en location ou accession, pour les opérations de plus de 8 logements ;

### 4.3. Les zones agricoles

Les zones A sont des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles comprennent trois sous-secteurs :

- des secteurs **Ah** correspondant à l'habitat diffus en campagne.
- des secteurs **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.

- des secteurs **Atf**, correspondant aux terrains familiaux occupés par les gens du voyage.
- des secteurs **Aa** où les constructions sont interdites.

### 4.4. Les zones naturelles et forestières

Les zones N constituent des zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles comportent plusieurs sous-secteurs :

- des 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.
- un secteur **Nc**, autorisant les installations et constructions liées aux activités hippiques et équestres.

### 4.5. Mise en œuvre opérationnelle des zones d'urbanisation future

Le Plan Local d'Urbanisme, instrument de l'urbanisme réglementaire qui consiste à contrôler et à diriger les initiatives privées ou publiques, ne résout pas tous les problèmes d'urbanisation de la collectivité locale. Son application dépend de la volonté politique d'aménagement, et de mise sur le marché foncier des terrains adéquats et d'une gestion municipale rationnelle.

C'est le domaine de l'urbanisme opérationnel qui peut s'exercer notamment par la création de lotissements ou de groupes d'habitations, soit à l'initiative communale, soit à l'initiative privée, individuelle ou dans le cadre d'association, soit de façon mixte, communale et privée.

Les implications sont d'ordre essentiellement financier, acquisitions foncières, réalisations d'équipements, etc.

**Le P.L.U. peut définir, conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, deux types de zones AU:**

- les zones réglementées 1AU ;
- les zones strictes 2AU.

- **Les zones réglementées**

Ces zones sont urbanisables immédiatement par le biais de lotissements, d'opérations groupées ou de permis de construire isolés dans certains cas. Ces zones, ne disposant pas de tous les équipements nécessaires, la commune peut, en application du Code de l'Urbanisme, mettre à la charge des bénéficiaires des autorisations de construire tout ou partie des dépenses de réalisation des équipements publics prévus.

- **L'ouverture à l'urbanisation des zones AU strictes**

Les zones 2AU sont, dans l'immédiat, inconstructibles. Il appartient au Conseil Municipal d'engager une procédure de modification du P.L.U. afin de prendre en compte le schéma d'aménagement et le règlement d'urbanisme de la zone considérée.

La zone 2AU concernée est alors réglementée et sera intitulée 1AU. Elle sera alors ouverte à l'urbanisation.

Une zone AU peut, également, s'urbaniser après création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) assortie d'une mise en compatibilité du P.L.U.

Ces zones A Urbaniser devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation éventuellement prévues au P.L.U.

Le P.L.U. de Saint-Agathon ne comporte pas de zones 2AU.

#### **4.6. Commentaires sur le règlement littéral**

Les objectifs principaux recherchés par la collectivité ont été :

- d'actualiser le règlement au regard des nouvelles législations, documents supra-communaux (SCOT, PLH, SAGE), demandes de Guingamp Communauté en matière de développement économiques et porter à connaissance (risques, demandes du Conseil général concernant les routes départementales),
- de modifier, supprimer ou introduire certaines règles afin de favoriser la densification du tissu urbain et la mixité sociale,
- d'introduire des dispositions en faveur de la qualité architecturale et environnementale des projets,
- de préserver des éléments du patrimoine bâti et naturel (haies bocagères, zones humides, trame verte et bleue, etc.).

## 5. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont des secteurs bâtis ou non, réservés à :

- l'accueil de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts à créer ou à modifier;
- la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. Cette servitude s'applique dans des zones urbaines ou à urbaniser.

Les emplacements réservés permettent de :

- définir un site prioritaire pour une opération,
- anticiper l'acquisition du terrain en vue d'un projet précis,
- geler tout autre projet de construction ou d'aménagement dans l'emplacement réservé.

Si le propriétaire use de son droit de délaissement, la collectivité doit être prête à acquérir (sous peine de supprimer définitivement l'emplacement réservé).

N° d'opération	Désignation	Surface	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un merlon et de murs anti-bruit entre la zone industrielle de Bellevue et l'agglomération de Saint-Agathon	Bande de 20m au Nord de la voie ferrée et emprise pour murs anti-bruit le long des deux habitations existantes	Guingamp Communauté
2	Extension du cimetière	8322 m <sup>2</sup>	Commune
3	Accès au site de la salle multifonction pour faciliter la mutualisation des équipements de la salle et du cimetière par du stationnement commun	27874 m <sup>2</sup>	Commune
4	Desserte du secteur de Roz an Bouard	614 m <sup>2</sup>	Commune
5	Accès au secteur de la vallée du Frouit	237 m <sup>2</sup> (bande de 10 m de large)	Commune

Pour les opérations concernant le réseau routier départemental, les projets d'aménagement devront être soumis à l'approbation de la Commission Permanente du Conseil Général seule habilitée à les autoriser.

5 emplacements réservés sont mis en place au P.L.U. :

- 2 ont pour objectif l'optimisation et/ou le développement des équipements publics existants.
- 2 portent sur la création de desserte pour des secteurs agricoles inconstructibles (Aa) enclavés mais situés à proximité des équipements publics. Leur localisation dans l'agglomération de Saint Agathon appelle la collectivité à envisager un développement urbain à long terme vers ces secteurs, qui pourraient faire l'objet prochainement d'une zone d'aménagement différée.
- 1 concerne les mesures de protection de l'agglomération vis-à-vis du projet de plate-forme rail/route.

## ***E – LA COMPATIBILITE DU P.L.U.***

---

# 1. Compatibilité avec les lois relatives à l'urbanisme et à la protection de l'environnement

---

Le P.L.U. doit permettre à la collectivité de satisfaire ses besoins tout en prenant en compte la politique de l'Etat en matière d'aménagement du territoire par application locale des lois relatives à l'urbanisme et à la protection de l'environnement, et notamment :

- La loi d'Orientation sur la ville du 13 juillet 1991,
- La loi sur la Protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993,
- La loi d'Orientation agricole du 9 juillet 1999,
- La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006.
- La loi S.R.U. « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000,
- La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003,
- La loi « littoral » du 3 janvier 1986.
- Les lois « Grenelle 1 et 2 » de août 2009 et juillet 2010.

## 1.1. La loi d'Orientation sur la ville du 13 juillet 1991

La loi d'orientation pour la ville affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes qui s'articulent autour des notions d'équilibre, de diversité et de mixité et d'un objectif général « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources ».

Les dispositions du P.L.U. de Saint-Agathon sont de nature à favoriser et à organiser un développement rationnel et aussi harmonieux que possible de la construction sur la commune. En effet, le P.L.U. a, entre autres, comme objectif de permettre l'accueil d'une population diversifiée, notamment les ménages modestes. Pour cela, les moyens mis en œuvre sont :

- la limitation de la surface des terrains constructibles par l'imposition de densités minimales de logements,
- l'obligation de réaliser du logement social dans les zones A Urbaniser, mais aussi dans les zones urbaines, pour toute nouvelle opération de plus de 8 logements,
- la prise en compte du mode d'habiter de la communauté des gens du voyage.

Parallèlement à ces dispositions du P.L.U., la collectivité envisage de mettre en place une politique foncière pour traduire de façon opérationnelle cet objectif. Cela passe par exemple par des partenariats avec l'Etablissement Public Foncier Régional (EPFR) dans le cas d'opérations d'urbanisme publiques, notamment concernant la maîtrise foncière de la zone 1AU4, idéalement placée près du centre-bourg, des écoles et équipements sportifs.

Les dispositions du P.L.U. révisé, par le biais du PADD, des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement ainsi que par la délimitation de zones U et AU, permettent bien de favoriser la mixité de l'habitat et des activités et la présence de diverses fonctions urbaines.

Par les dispositions qu'il comporte, le P.L.U. réalise l'équilibre nécessaire et indispensable entre la protection des milieux naturels et des paysages (les surfaces agricoles et naturelles augmentent de près de 47 ha par rapport au document d'urbanisme antérieur), la préservation et le développement des activités économiques et la nécessité de prévoir des terrains constructibles pour la satisfaction des besoins en matière de logements.

Le présent document d'urbanisme entre donc parfaitement dans le cadre des dispositions des articles L. 110, L. 111-1, L. 121-10 et R. 111-15 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'avec la Loi d'Orientation pour la Ville.

## **1.2. La loi de protection et de mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993**

Cette loi prévoit un certain nombre de mesures destinées à renforcer la protection du patrimoine et du paysage. Ces dispositions se traduisent au P.L.U. par :

- L'identification d'espaces boisés classés, repris du POS de 2001, notamment dans les zones naturelles d'intérêt paysager et au niveau des linéaires bocagers autour de l'agglomération.
- L'identification des haies bocagères situées dans la trame verte et bleue, dans les vallées et le long des voies et chemins, ainsi que de certains bois par le repérage de ceux-ci. En application du 7<sup>o</sup> alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, leur modification est subordonnée à l'obtention d'une déclaration préalable délivrée par le Maire après examen de la demande par une commission. Cette commission pourra associer élus, représentants des associations pour l'environnement et représentants de la profession agricole.
- La préservation du patrimoine bâti par une réglementation spécifique visant une rénovation respectueuse des constructions anciennes et favorisant la réhabilitation des dépendances en pierres de qualité en zone agricole.
- Le report du réseau existant de chemins de randonnée.

Le présent rapport s'est attaché à démontrer dans les chapitres et paragraphes précédents, que les options retenues à l'occasion de la présente révision répondent aux préoccupations cette loi, et en particulier en ce qui concerne :

- la délimitation des zones urbaines et naturelles au plan d'état futur,
- la mise en place des prescriptions dans le cadre du règlement d'urbanisme.

En outre, le règlement rappelle dans les dispositions générales que : « Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine ou de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7<sup>o</sup> alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable».

Il précise également aux articles 13 des différentes zones du P.L.U. les dispositions à prendre en cas de modifications : « En application du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme:

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Les aménagements d'intérêt général, visant notamment à ouvrir les espaces boisés au public (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés. »

## **1.3. La loi d'Orientation agricole du 9 juillet 1999**

Les dispositions du P.L.U. sont compatibles avec la loi, notamment en ce qui concerne :

- La préservation des surfaces utilisées par l'agriculture. En effet, les surfaces agricoles et naturelles augmentent de 47 ha. Et le zonage constructible (U ou AU) a été repensé afin de privilégier l'usage des parcelles en dents creuses ou situées au plus près de l'urbanisation, donc de faible intérêt pour l'agriculture. En outre, une étude détaillée de l'impact du zonage constructible a été réalisé afin de connaître précisément les conséquences pour les exploitations agricoles (cf D.3.1).
- L'adaptation du zonage Agricole aux réalités de terrain : réduction ou augmentation des périmètres agricoles pour tenir compte de l'usage agricole des espaces et de leur configuration.
- Le recentrage de l'urbanisation dans et en limite de l'agglomération pour préserver l'espace agricole.
- La consultation de la Chambre d'Agriculture dans l'élaboration du document d'urbanisme. Celle-ci n'a pas émis de réserves concernant la délimitation des zones A Urbaniser. Elle (technicien et représentant local) a participé à l'essentiel des réunions de travail durant l'étude du P.L.U.

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

Conformément à la loi, Guingamp Communauté a réalisé une étude de zonage d'assainissement en 2009 qui définit les zones d'assainissement collectif et individuel. Les zones d'urbanisation nouvelles définies par le P.L.U. de Saint-Agathon seront toutes raccordées au réseau d'assainissement collectif. Le schéma directeur de Guingamp Communauté établit que les stations d'épuration de Pont-Ezer et de Grâces seront en mesure d'absorber les effluents générés par les dispositions du P.L.U. Les paragraphes A2.4 et D2.2. détaillent cette question.

Les petits hameaux et écarts de la commune sont maintenus en assainissement autonome. Le service du SPANC, mis en place au niveau communautaire, assure le contrôle de ces installations.

Le zonage du P.L.U. prend en compte la problématique d'amélioration de la qualité des eaux en préservant les cours d'eau par un classement en zone Naturelle de l'ensemble du réseau hydrographique et en mettant en place les mesures de protection des bois et du maillage bocager dans les vallées.

La préservation des zones humides, identifiées sur l'ensemble du territoire, est également assurée par le P.L.U. (identification au zonage par une trame spécifique, assortie d'un règlement protecteur) et vise à répondre à cette problématique.

Enfin, la commune est couverte par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, établi à l'échelle de Guingamp Communauté en 2012, afin de mieux maîtriser la gestion des eaux pluviales. Ce schéma a pris en compte les projets d'urbanisation sur 20 ans. Le règlement du PLU permet la réalisation des ouvrages de rétention prévus par ce schéma.

#### **1.5. La loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 complétée par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement**

- **La loi S.R.U.**

L'ambition de la loi S.R.U. est de lutter contre :

- l'étalement spatial en favorisant le renouvellement urbain,
- l'éclatement des fonctions urbaines en favorisant la mixité,
- les ségrégations urbaines en favorisant la diversité de l'offre de logement.

Elle est également de renforcer la cohérence entre les politiques urbaines par la réforme des documents d'urbanisme via la mise en place des Scot et P.L.U.

Ces objectifs doivent être atteints dans le respect des principes du développement durable, notamment la préservation de l'environnement (ressources, patrimoine, paysage...).

Les nouvelles dispositions du P.L.U. répondent à ces principes notamment en prévoyant :

- un développement urbain concentré dans et en limite de l'agglomération,
- la limitation des surfaces constructibles aux besoins identifiés par le PLH,
- l'instauration d'une densité minimale de constructions pour les zones à urbaniser et zones urbaines, modulée en fonction des caractéristiques des zones, conformément au PLH,
- l'introduction d'orientations d'aménagement et de programmation pour favoriser la qualité des projets d'aménagement,
- un renforcement de la protection des cours d'eau, maillage bocager et masses boisées,
- un renforcement de la mixité sociale par l'instauration d'une obligation de réaliser des logements sociaux dans les nouvelles zones d'habitat AU et dans les zones urbaines pour les programmes de plus 8 logements.
- une réduction du mitage par la limitation des constructions aux seules extensions et changement de destination des bâtiments existants en zones naturelles et agricoles.

- **Les dispositions complémentaires de la Loi Urbanisme et Habitat**

Cette loi a clarifié le contenu du P.L.U. en général et la fonction du P.A.D.D. en particulier. Le P.A.D.D. a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Les orientations d'aménagement et de programmation deviennent un élément spécifique du P.L.U. Elles précisent les conditions de développement de certains secteurs qui vont connaître une évolution significative.

Le P.L.U. de Saint-Agathon comporte des orientations d'aménagement et de programmation portant sur l'aménagement des quartiers d'habitat, en prenant notamment en compte les questions de desserte et de liaisons (automobile ou piétonne), de densité, de forme urbaine, de mixité sociale, de gestion des eaux de ruissellement, d'intégration paysagère.

- **Les dispositions complémentaires de la Loi Engagement National pour le Logement**

La loi « Engagement National pour le logement » (ENL) donne au P.L.U. un nouvel outil pour favoriser la mixité sociale. Il est désormais possible d'instituer une servitude visant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs.

La commune de Saint-Agathon utilise cette possibilité, et conformément au PLH, prévoit un pourcentage de 22% de logements sociaux pour les projets de plus de 8 logements en zones urbaines et en zones A Urbaniser.

Par logement à caractère social, on entend :

- le logement locatif social, qu'il s'agisse d'un bailleur public ou d'un bailleur privé (logement conventionné), y compris les résidences étudiantes, les résidences services et les résidences pour personnes âgées non médicalisées ;
- le logement en accession, construit avec un prêt aidé de l'Etat.

Dans les deux cas, le porteur de projet peut être public ou privé.

La collectivité mène déjà depuis plusieurs années une politique active de développement de son parc social. Dernièrement, un programme de logements a ainsi été réalisé rue du Stade et la collectivité prévoit plusieurs logements sociaux au sein de son lotissement communal de la Source en voie d'aménagement.

La loi UNL stipule également que trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

## **1.6. La loi Grenelle 1 du 3 août 2009 et la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010**

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 fixe comme priorités nationales la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la préservation de la biodiversité, la contribution à un environnement respectueux de la santé, et la préservation et la mise en valeur les paysages.

Le P.L.U. de Saint-Agathon s'efforce de préserver et renforcer les continuités écologiques (cf chapitre D §1.1) et propose des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs constructibles qui favoriseront la qualité des projets d'urbanisme et d'aménagement: orientations et implantations de constructions, intégration paysagère des nouvelles constructions, réalisation

d'infrastructures routières adaptées au contexte, gestion des eaux pluviales mutualisée, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

Par ailleurs, le rapport de présentation présente une analyse de la consommation foncière observée ces 10 dernières années et propose un objectif ambitieux de modération de cette consommation de (cf chapitre C§2 et axe 2.2 du PADD).

Afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement tout en répondant aux besoins d'implantation sur la commune, la collectivité se restreint en effet dans son P.L.U. à proposer un potentiel urbanisable au plus près des besoins. Parallèlement, la commune s'est fixée dans son PADD l'objectif de diviser par deux la consommation foncière observée durant la durée de vie du POS de 2001. Le bilan de la consommation foncière (habitat, équipements, activités et infrastructures) s'élevant à 76 ha pour la période 2001-2012, il s'agit donc de disposer d'un potentiel constructible inférieur ou égal à 38 ha toutes vocations confondues.

Les besoins en surfaces constructibles sont exprimés par le Programme Local de l'Habitat de Guingamp Communauté pour le logement (12,4 ha pour 12 ans), par la commune pour la partie équipements, et par Guingamp Communauté pour les questions économiques.

Au final, les potentialités constructibles offertes par le P.L.U. sont les suivantes :

**Habitat (UA, UC, 1AU):**

- Zones 1AU: 11,4 ha (dont une partie (env. 1,3 ha) sera déjà urbanisée d'ici l'approbation du P.L.U.)
- Dents creuses en U: 3,7 ha potentiellement mobilisables  
→ Soit un potentiel global de **15,1 ha**

**Equipements (UE, 1AUe):**

- Zone 1AUe : 1,6 ha
- Zone UE du lycée Notre Dame: 3,3 ha  
→ Soit un potentiel global de **4,9 ha**

**Activités (UY, UYc):**

- Projet rail-route: 8 ha
- Terrains sans affectation: 1,7 ha
- Espaces libres d'entreprises (hors projet rail-route): 2 ha potentiellement mobilisables  
→ Soit un potentiel global de **11,7 ha**

Le projet de zonage de Saint-Agathon présente donc un potentiel total de **31,7 ha** constructibles. L'objectif de division de la consommation foncière par 2 prévue par le PADD est donc atteint et même dépassé. Il nécessite le déclassement de plus d'une cinquantaine d'hectares par rapport au P.O.S. actuel.

Cette limitation des surfaces constructibles s'accompagne de règles de densité minimum pour toutes les zones urbaines à vocation d'habitat, selon les préconisations du PLH, qui permettront une densité urbaine moyenne 3 fois plus forte que celle observée jusqu'à présent.

Les secteurs constructibles se concentrent uniquement dans le périmètre aggloméré ou à proximité immédiate. Il s'agit exclusivement de secteurs déjà constructibles au POS de 2001, tous raccordables à l'assainissement collectif (STEP communautaire calibrée pour recevoir les effluents supplémentaires générés par la croissance démographique des différentes communes de Guingamp Communauté).

La suppression de la constructibilité des secteurs d'habitat diffus en campagne va permettre de mettre fin au mitage de l'espace rural, d'autant que cet habitat diffus implique des déplacements motorisés fréquents et est source potentielle de pollution par manque d'entretien des dispositifs d'assainissement non collectif.

Enfin, l'existence d'un schéma pluvial, porté par Guingamp Communauté permet de limiter et compenser l'impact de l'urbanisation sur la gestion des eaux pluviales.

Au travers de l'ensemble de ces mesures, le P.L.U. de Saint-Agathon respecte donc l'esprit des lois Grenelle.

## **1.7. La loi sur le bruit du 31 décembre 1992**

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 s'est fixé pour objet de prévenir, de supprimer ou de limiter l'émission ou l'impact de certaines sources de bruit. Plusieurs volets de ce texte concernent les infrastructures terrestres (routes, voies ferrées). L'un d'entre eux traite des mesures d'isolement acoustique imposées aux constructeurs de bâtiments aux abords des infrastructures bruyantes.

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

## **1.8. La loi « Barnier » relative au renforcement de la protection de l'environnement**

La RN 12 est concernée par les dispositions de la loi Barnier. L'article 52 de cette loi (n° 95.101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement) et sa circulaire d'application (du 13 mai 1996) ont en effet introduit un nouvel article (L. 111.1.4) dans le Code de l'Urbanisme visant la maîtrise du développement urbain le long des principales routes. Partant de cette préoccupation environnementale sur la dégradation du paysage des entrées de ville, l'article L.111.1.4 incite les collectivités à engager une réflexion préalable et globale sur l'urbanisation éventuelle de ses abords. Par conséquent, cet article impose, en l'absence d'un projet global de développement, un principe de réservation (hors des secteurs déjà urbanisés) d'une bande inconstructible de 100m pour la RN12 de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

En outre, dès lors que des règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, il est possible de réduire à 50m cette marge de recul.

Le zonage du PLU reporte la marge de recul. Aucun nouveau développement urbain n'est envisagé aux abords de la RN12.

## 2. Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme

### 2.1 Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp

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

Lors de la consultation des personnes publiques associées, le syndicat mixte du SCOT émet un avis sur le projet de P.L.U. arrêté.

Objectifs du SCOT	Compatibilité du P.L.U.
<p><b>Habitat et services à la population</b></p> <p>Maîtriser la consommation foncière par une nouvelle approche de l'urbanisation.</p> <p>Offrir des services à la population, notamment en direction des jeunes (sports, loisirs).</p> <p>Développer les équipements collectifs.</p>	<p>Zones à urbanisées localisées au sein de la tâche agglomérée.</p> <p>Densité imposée dans les zones UC et AU conformément aux objectifs du PLH, permettant une réduction globale de la consommation foncière de 50% par rapport à la consommation foncière observée durant la durée de vie du POS de 2001.</p> <p>22% de logements sociaux demandés dans les programmes de plus de logements.</p> <p>La totalité des secteurs de développement pour l'habitat sont situés dans l'agglomération.</p> <p>Equipements communaux et communautaires existants et en projets intégrés au PLU.</p>
<p><b>Développement économique</b></p> <p>Protéger les sièges d'exploitation et l'outil de travail que constituent les terres.</p> <p>Développer des pôles d'activités thématiques et l'éolien à l'échelle communautaire.</p> <p>Développer la fonction touristique : hébergement ou valorisation du patrimoine.</p>	<p>Suppression des secteurs constructibles en campagne et pas de rapprochement des zones constructibles vis-à-vis des sièges d'exploitation par rapport au POS de 2001.</p> <p>Augmentation des surfaces non constructibles de 47 ha.</p> <p>Densification des pôles d'activités d'intérêt communautaires existants et vocation précisée.</p> <p>Développement urbain ciblé sur l'agglomération pour favoriser la fréquentation et le développement des commerces.</p> <p>Valorisation du patrimoine par la randonnée.</p>
<p><b>Déplacements</b></p> <p>Développer les transports en commun et les déplacements doux.</p> <p>Favoriser le co-voiturage.</p>	<p>Objectif retranscrit au PADD et secteurs constructibles localisés en agglomération pour favoriser les déplacements doux et l'organisation du réseau de transport en commun.</p> <p>Souhait de création d'une aire de co-voiturage à Bellevue affiché au PADD.</p>
<p><b>Environnement et cadre de vie</b></p> <p>Protéger et valoriser le cadre environnemental et le patrimoine architectural: sites majeurs, bocage, ZH...</p> <p>Assurer une meilleure efficacité de l'assainissement individuel (mise en place des SPANC).</p> <p>Prendre les dispositions appropriées en matière de gestion des nuisances sonores.</p>	<p>Extension des zones naturelles et agricoles.</p> <p>Inventaire et préservation des zones humides.</p> <p>Affichage de la trame verte et bleue, intégrant le corridor écologique mis en avant par le SCOT, et préservation des bois et haies bocagères s'y trouvant.</p> <p>Protection des autres vallées, des boisements et du maillage bocager s'y trouvant, ainsi que les haies bocagères le long des voies et chemins.</p> <p>Raccordement des secteurs de développement au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Mise en place de bandes tampon entre l'agglomération et les zones d'activités pour préserver la population des nuisances.</p>

## 2.2 Programme Local de l'Habitat

La commune de Saint Agathon est couverte par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2010-2015 de Guingamp Communauté qui s'impose au P.L.U. dans une relation de compatibilité. Ce document vise à mettre en place plusieurs actions (cf A6.2.)

Le PLH fixe un certain nombre d'objectifs chiffrés concernant Saint-Agathon pour une durée de 6 ans:

- Réalisation de 81 nouveaux logements
- Réalisation de 22 logements sociaux, et pour une part de 22% des programmes de plus de 8 logements.
- Objectifs de densités liées à la localisation de ces nouveaux logements.
- Le PLH propose ainsi d'identifier 6,2 ha pour le développement urbain de Saint-Agathon pour les 6 prochaines années.

La durée de vie d'un P.L.U. étant plus longue que celle des PLH, les objectifs du PLH ont été multipliés par 2 pour être intégrés au PLU, qui port donc sur un horizon de 12 ans. Le PLU de Saint-Agathon est compatible avec les dispositions du PLH :

- Les disponibilités pour l'habitat des zones U et AU représentent 177 logements,
- Le règlement demande l'affectation de 22% des programmes de plus de 8 logements à du logement social, et l'objectif chiffré sera atteint par la mobilisation des zones AU et de terrains en zones U.
- Une surface affectée à l'habitat de 11,4 ha en AU et 3,7 ha en dents creuses, sachant qu'une partie de cette disponibilité sera déjà à déduire d'ici l'approbation du PLU (lotissement communal en cours de commercialisation).
- L'élaboration d'orientations d'aménagement pour favoriser des opérations d'ensemble de qualité.

## 2.3 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Argoat-Trégor-Goëlo

La commune de Saint-Agathon fait partie du périmètre du SDAGE Loire Bretagne et de celui du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo arrêté le 21 mai 2008, en phase d'élaboration. Dès lors, elle est concernée par la loi n°2004-338 du 21 avril 2004 qui modifie le Code de l'Urbanisme en complétant l'avant dernier alinéa de l'article L 123-1 relatif aux P.L.U.

Le P.L.U. de Saint-Agathon doit être compatible avec les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne qui sont l'atteinte d'un bon état des eaux en 2015, la non détérioration des eaux de surface et des eaux souterraines, la réduction ou la suppression des rejets toxiques et le respect des normes et objectifs dans les zones où existe déjà un texte réglementaire ou législatif national ou européen.

Le SAGE Argoat-Trégor-Goëlo déclinera les objectifs du SDAGE à une échelle territoriale plus fine. Son approbation est prévue pour 2013.

Face aux objectifs du SAGE et du SDAGE, le P.L.U. de Saint-Agathon prévoit :

- l'intégration de l'inventaire des zones humides et cours d'eau, réalisé sur l'ensemble du territoire communal et validé par la Commission Locale de l'Eau du 13 juin 2013, en annexe et sur le plan de zonage.
- l'identification au règlement graphique des zones humides par une trame spécifique, assorti de l'interdiction de 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.
- la préservation de la majorité des bois, haies et talus jouant un rôle hydraulique majeur par classement en Espace Boisé Classé ou par repérage au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.
- 100% des logements potentiellement constructibles sont raccordables au réseau d'assainissement collectif.
- ne prévoit pas de développement de l'urbanisation dans les zones inondables ou humides, à l'exception de 3 secteurs particuliers détaillés p 70, qui font l'objet de mesures compensatoires actuellement.

L'inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble du territoire par le SMEGA, sur la base de l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009, en concertation avec les acteurs environnementaux, foncier, agricoles, élus, etc. L'étude est jointe en annexe au dossier de P.L.U.

**Grâce aux orientations de développement, d'équipement et de préservation du présent document d'urbanisme, il est possible d'affirmer que les élus locaux ont pris en compte la politique de l'eau dans le projet de P.L.U. présenté.**

## **2.4 Projets d'intérêt général**

Constitue un projet d'intérêt général, au titre du R.121-3 du Code de l'Urbanisme, tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux conditions suivantes :

- être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil des populations défavorisées, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural.
- Avoir fait l'objet
  - soit d'une délibération ou d'une décision d'un des intervenants, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et mise à la disposition du public.
  - Soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements, approuvé par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une modification.

Saint-Agathon n'est pas concerné par un projet d'intérêt général.

## **3. Prise en compte des servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune et figurant en annexe du document d'urbanisme sont :

### **3.1. Servitudes figurées au plan**

#### **Servitudes de protection des monuments historiques : AC1**

Elles concernent:

- Le groupe de cinq stèles gauloises sur un terrain communal en bordure Nord de la voie communale n°86 au lieu-dit « Le Boulbin », classé monuments historiques le 13 janvier 1958,
- L'ancien couvent des ursulines rue de la Trinité sur la commune de Guingamp (façades et toitures de la chapelle et des bâtiments conventuels), inscrit à l'inventaire des monuments historiques le 15 mai 1925 (inventaire complémentaire le 14 mai 1986).

#### **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques : I4**

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient

- aux travaux déclarés d'utilité publique,
- aux lignes placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisée avec le concours financier de l'Etat, des départements, des communes ou syndicats de communes et non déclarées d'utilité publique.

Ces servitudes affectent les trois réseaux suivants :

- réseau basse tension (BTs ou BTa),
- réseau de distribution publique HTA,
- et réseau d'alimentation générale HTB (> 63000 volts), lequel comporte notamment :
  - la ligne Haute Tension HT 2x63 KV Guingamp-Saint Agathon et Saint Agathon-Trégueux
  - la ligne Haute Tension HT 63 KV Guingamp-Saint Agathon
  - le poste Haute Tension 63 KV de Saint Agathon

#### **Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques : PT1**

Il s'agit du centre radioélectrique de Saint Agathon (CCT 22.22.029 liaison hertzienne Guingamp-Senven Léhart) classé en 2<sup>ème</sup> catégorie par arrêté du 15 octobre 1987 et protégé par le décret du 3 août 1990 qui lui confère une zone de garde délimitée par un cercle de 500m de rayon et une zone de protection délimitée par un cercle de 1500m de rayon.

#### **Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'Emission et de réception exploités par l'Etat : PT2**

Il s'agit :

- du centre radioélectrique (CCT 22.22.029) protégé par le décret du 26 novembre 1984 et délimité par une zone secondaire de dégagement dans un rayon de 500m.
- de la liaison hertzienne Carnoët-Guingamp (tronçon Plougonver-St Agathon) protégée par le décret du 26 novembre 1984.
- de la liaison hertzienne Guingamp-Pontrieux (tronçon Pontrieux-St Agathon) délimitée par une zone spéciale de dégagement séparée par deux traits parallèles distants de 100m et protégée par décret du 18 juillet 1989.
- de la liaison hertzienne Guingamp-Senven-Lehart (tronçon Saint Agathon-Senven Lehart CCT 22.22.029 et CCT 22.22.046) protégé par le décret du 29 août 1990. Elle est délimitée par une zone secondaire de dégagement formée d'un cercle de 500m de rayon

(instituée par décret du 26 novembre 1984) et par une zone spéciale de dégagement séparée par deux traits parallèles distants de 50m.

### **Servitudes relatives aux chemins de fer : T1**

Elles s'appliquent aux propriétés riveraines de la voie de chemin de fer Paris-Brest.

## **3.2. Servitudes non figurées au plan**

### **Servitudes d'écoulement des eaux nuisibles : A6**

Elles sont attachées aux travaux d'assainissement des terres par le drainage en application des articles 135 à 138 du Code rural. Elles sont établies au bénéfice des propriétés de l'État et des Associations syndicales pour l'assainissement des terres.

### **Servitudes relatives à la protection des installations sportives : JS1**

Servitudes de protection des installations sportives privées dont le financement a été assuré par une ou des personnes morales de droit public.

### **Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes « express » et déviations d'agglomérations en application des articles 4 et 5d de la loi 69-7 du 3 janvier 1969 : EL11**

Le territoire de la commune est traversé par la route nationale 12.

### **Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques : PT3**

La commune est traversée par les câbles de télécommunications suivants : 22 198, 22 114, 22 204, 22 110, 22 130 E du réseau régional.

### **Servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public instituées en application de l'article L 65-1 du Code des Postes et Télécommunications : PT4**

Elles concernent l'ensemble du réseau de télécommunications empruntant le domaine public.

### **Servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes : T7**

Applicables sur tout le territoire national, elles concernent l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne.

Les documents relatifs aux servitudes applicables sur le territoire communal sont :

- la liste des servitudes et les notices correspondantes précisant notamment les effets de la servitude (prérogative de la puissance publique et limitations administratives au droit de propriété) ;
- un plan général de la commune au 1/10000° sur lequel sont reportées tout ou partie des servitudes d'utilité publique.

Ces servitudes ont été prises en compte dans le cadre de la révision du P.L.U.

## 4. Protection du patrimoine archéologique

---

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé 4 sites archéologiques sur la commune de Saint-Agathon :

- Stèles du Second Age du fer au Boulbin (protection 2, classement Monument Historique).
- Enclos d'une époque indéterminée à Coat Briand (protection 1).
- Stèle du Second Age du fer à Maudez-Bihan (pour information).
- Stèle du Second Age du fer au Ru Potin (pour information).

Le site des stèles du Boulbin est classé Monument Historique et bénéficie d'un degré de protection 2, ce qui signifie qu'il doit être classé en zone Naturelle au règlement graphique du P.L.U.

Il est rappelé que la législation sur les découvertes archéologiques fortuites s'applique à l'ensemble du territoire communal, en application de la loi du 27 septembre 1941.

A ce titre, toute découverte archéologique fortuite doit être déclarée au Maire de Saint-Agathon ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6, rue du Chapitre, 35044 RENNES Cedex, tél : 02.99.84.59.00).

D'autre part, l'article 322-2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance s'applique également à l'ensemble du territoire communal, résumé par : « *Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322* ».

De plus, l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme précise que : « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

Enfin, il est rappelé l'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.* ».

## ***F - SUPERFICIE DES ZONES***

---

Le tableau page suivante 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.  
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).

Nom de zone	Description	POS 2001		PLU 2014	
		ha	%	ha	%
<b>ZONES URBAINES</b>		<b>210,83</b>	<b>14,5</b>	<b>201,9</b>	<b>13,9</b>
<b>UA</b>	Zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération	6	0,4	4,2	0,3
<b>UC</b>	Zone urbaine correspondant aux quartiers périphériques	74,69	5,1	87	6
<b>UD</b>	Zone urbaine résidentielle correspondant à des extensions pavillonnaires récentes linéaires, principalement en campagne	40,58	2,8	-	-
<b>UF</b>	Zone réservée aux infrastructures SNCF	14	1	-	-
<b>UY</b>	Zone d'activités à vocation artisanale, industrielle et tertiaire	75,56	5,2	64	4,4
<b>UYc</b>	Zone d'activités à vocation commerciale, artisanale et tertiaire	-	-	24,1	1,7
<b>UE</b>	Zone urbaine d'équipements publics ou collectifs	-	-	22,6	1,6
<b>ZONES A URBANISER</b>		<b>81,02</b>	<b>5,6</b>	<b>13</b>	<b>0,9</b>
<b>NAs (POS) 2AU (PLU)</b>	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	-	-
<b>NAsm</b>	Protection stricte de l'urbanisation ultérieure mixte (habitat + activités commerciales)	22,6	1,6	-	-
<b>NAr (POS) 1AU (PLU)</b>	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
<b>NAer (POS) 1AUe (PLU)</b>	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
<b>NAys</b>	Protection stricte de l'urbanisation ultérieure à dominante industrielle	4,8	0,3	-	-
<b>NAyr</b>	Urbanisation future - du type zone UY	12,23	0,8	-	-
<b>ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>		<b>1193,86</b>	<b>82</b>	<b>1241,2</b>	<b>85</b>
<b>NC (POS) A (PLU)</b>	Zone agricole	777,73	53,4	730,7	50,2
<b>NCa (POS) Aa (PLU)</b>	Zone agricole inconstructible	27,3	1,9	20,5	1,4
<b>Ah</b>	Zone agricole d'habitat diffus	-	-	73,7	5,1
<b>Atf</b>	Terrains familiaux des gens du voyage situés en zone agricole	-	-	4,4	0,3
<b>Ay</b>	Activités artisanales isolées en zone agricole	-	-	0,9	0,1
<b>ND (POS) N (PLU)</b>	Zone naturelle ou forestière protégée	381,15	26,2	401,9	27,6
<b>NDc (POS) Nc (PLU)</b>	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	-
<b>NDh</b>	Zone naturelle réservée à la réalisation d'un bassin de rétention	0,38	0,03	-	-
<b>Nh</b>	Zone naturelle d'habitat diffus	-	-	0,3	0,02
<b>Superficie communale</b>		<b>1456</b>	<b>100</b>	<b>1456</b>	<b>100</b>
	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%