Département des Côtes d'Armor

Commune de Saint-Agathon

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

SOMMAIRE

Introduction **p 2**

1. Orientations d'aménagement valables pour tous les projets liés à l'habitation **p 3**

2. Orientations d'aménagement spécifiques à certains secteurs **p 9**

- Secteur de la Source (1AU1) p 10
- Secteur de Kerauter (1AU2) p 12
- Secteur de la vallée du Frout (1AU3) p 14
- Secteur de la Métairie Neuve (1AU4) p 16
- Zone 1AUe de Hent Meur (UE et 1AUe) p 18
- Secteur du Cozen (Aa) p 20

3. Eléments de programmation **p 22**

Introduction

- Les **orientations d'aménagement et de programmation** exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.
- Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune du point de vue du développement de l'habitat, des équipements publics et des déplacements.
- Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. **Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.**

1. Orientations d'aménagement valables pour tous les projets liés à l'habitation

1.1. RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET ASSURER LA MIXITÉ SOCIALE

Pour répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale, les projets d'aménagement des zones à urbaniser doivent intégrer les dispositions suivantes :

• ***Un nombre minimum de logements à réaliser, avec une typologie de logements diversifiée :***
La notion de densité a été introduite dans le P.L.U. conformément au Programme Local de l'Habitat de Guingamp Communauté Pour limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels, tout projet en zones UA, UC et AU devra accueillir un minimum de logements à l'hectare (cf règlement), différent selon la localisation du site : Noyau urbain : 17.5 logements/Ha en individuel groupé et 40 logements/Ha en collectif; 1ère couronne : 14 logements/Ha; 2ème couronne : 9.5 logements/Ha
Pour garantir la qualité du cadre de vie des futurs habitants, il est nécessaire de sortir des schémas habituels des lotissements type pour repenser les projets d'aménagement comme de véritables extensions urbaines. Dans les secteurs ayant vocation à être plus denses, une typologie de logements diversifiée est à envisager: logements en bande, habitat intermédiaire (logements superposés mais avec des entrées indépendantes) ou collectifs, logements individuels.

• ***Un pourcentage minimum de logements sociaux :***
Pour que tous types de ménages puissent se loger à Saint Agathon et conformément au Programme Local de l'Habitat de Guingamp Communauté, un projet d'aménagement d'ensemble de plus de 8 logements devra affecter 22% minimum de son programme de logements à du logement à caractère social.
Pour types de « logement à caractère social » existent notamment le logement construit et géré par un bailleur social, le logement locatif communal, le logement locatif conventionné, construit (ou rénové) directement par les particuliers ou par un autre aménageur; mais également: les logements familiaux, les logements pour les étudiants, qui seront réalisés en priorité selon le financement en vigueur, les résidences pour personnes âgées non médicalisées, les résidences service.

Logements collectifs

Logements intermédiaires

Logements individuels en bande

Logements individuels en bande

Projet de lotissement type

Projet d'extension urbaine

Documents CAUE 56

1.2.INTÉGRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER

Pour intégrer un futur quartier dans son environnement paysager, il est indispensable de prendre en compte les spécificités du site : prise en compte de la configuration parcellaire, maintien des talus, boisements et arbres isolés de qualité qui peuvent exister, maintien ou création d'une lisière végétale entre la limite de l'agglomération étendue et la zone agricole ou naturelle, prise en compte de la topographie pour limiter les terrassements et un ruissellement trop important, préservation des vues existantes sur la campagne ou un élément architectural de qualité, prise en compte des chemins éventuels existants, etc.

- ***Préserver l'ambiance locale :***

De façon générale, il est important de garder, pour l'aménagement des futurs quartiers, une **ambiance en harmonie avec le paysage** et la configuration de la tâche agglomérée. Dans ces conditions, il est souhaitable que l'urbanisation respecte la typologie locale, aussi bien du point de vue du traitement des espaces publics et des voiries, que du bâti (notamment dans l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives) et des clôtures. Par exemple, dans le quartier ancien du centre-bourg, l'implantation du bâti à l'alignement et/ou en mitoyenneté est à privilégier.

Haies bocagères préservées dans le quartier de Kervingleu

- ***Le traitement des clôtures :***

Les clôtures arrêtent le regard, lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement les espaces, protègent l'intimité, coupent les vents. Cependant, l'édification d'une clôture dépasse l'intérêt privé lorsqu'elle participe à un ensemble qui délimite les voies, places ou franges de l'urbanisation. Pour préserver la qualité des espaces urbains ou la créer dans les futurs quartiers, il est nécessaire de se conformer à certaines exigences.

En effet, bien souvent aujourd'hui, l'édification des clôtures introduit une confusion de hauteurs, de matériaux, ou d'aspects (dessins ou formes fantaisistes) ; alors qu'au contraire, il faut **rechercher une unité** avec l'existant, afin de s'intégrer le plus discrètement dans le paysage (qu'il soit urbain ou rural).

Exemples de dispositifs à éviter

En **zone urbaine**, l'important est de respecter une unité de hauteur avec les clôtures voisines et d'employer des matériaux de qualité, en privilégiant les matériaux traditionnels et naturels : pierre, bois, enduit à la chaux, grilles métalliques. A ce titre, il faut se garder de croire que certains matériaux (de type matières plastiques) sont pérennes : même s'ils nécessitent un entretien limité (lavage) leur durée de vie ne peut égaler les matériaux traditionnellement utilisés (sans parler de leur aspect « clinique » dû à leur couleur blanche criarde).
Il est souhaitable, dans une commune comme Saint Agathon où la présence végétale est forte, d'accompagner ces dispositifs « en dur » d'éléments végétaux. En effet, le végétal atténue l'aspect hétérogène et froid des clôtures.

En **zone rurale**, les clôtures végétales sont indispensables car elles constituent la transition avec le paysage environnant. Elles peuvent s'accompagner d'un grillage (vert de préférence pour se fondre ainsi dans la végétation) ou d'un muret de soubassement qui assure immédiatement le « clos ».
Dans le cas de haies, il vaut mieux mettre en œuvre des compositions d'essences variées. En effet, les plantations répétitives nécessitent plus d'entretien, présentent un aspect trop artificiel et vieillissent mal.
Au contraire, les haies libres permettent d'alterner feuillage persistant et caduc, de décaler les périodes de floraison, de limiter les périodes de taille, etc. Pour le choix des essences, on peut se référer à la liste de plantations jointe en annexe du règlement du P.L.U.

Exemples de dispositifs à favoriser

1.3. INTEGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DU FUTUR QUARTIER

Les projets d'aménagement des zones à urbaniser devront indiquer et/ou prévoir :

- Les conditions de desserte du secteur, en assurant une hiérarchisation du gabarit des voies et en prenant en compte des déplacements doux (liaisons piétons/vélos sécurisées au sein du secteur et vers les équipements, commerces, services, littoral, itinéraires de randonnée, etc.),
- Une gestion raisonnée du stationnement, avec par exemple la réalisation d'aires de stationnement collectives, perméables et paysagées,
- Des espaces communs de respiration dans les grandes zones.
- La préservation et la valorisation des éléments paysagers du site (sentiers, haies, talus, boisements, vues…), en prévoyant des transitions paysagées avec l'espace naturel voisin le cas échant,
- La récupération et la gestion alternative des eaux pluviales : bassins de rétention (et/ou noues) conçues comme de véritables espaces publics, au rôle multiple (gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux) grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager.
- La localisation éventuelle de points de collecte sélective, à étudier avec le service de collecte des ordures ménagères.
- L'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement, et globalement l'intégration de la notion de construction environnementale, au travers par exemple du cahier des charges du lotissement.

• Des infrastructures routières adaptées au contexte local :

Pour chaque zone, des accès sont proposés sur le plan de zonage. Il est en effet essentiel d'assurer des connexions au réseau viaire existant et limiter les voies en impasse afin d'éviter des allongements de parcours, donc une utilisation accrue de l'automobile, et des quartiers socialement refermés sur eux-mêmes.

Le tracé des voies sera conçu de manière à s'appuyer sur la trame bocagère existante lorsqu'elle existe et que cela est judicieux, ce qui facilitera la préservation de ces éléments tout en apportant une qualité paysagère au quartier. Il prendra également en compte le relief et l'orientation, de manière à privilégier des voies perpendiculaires à la pente et facilitant un découpage de lots en cohérence avec l'exposition par rapport au soleil.

D'autre part, pour éviter l'enclavement du quartier et des terrains situés à l'arrière de celui-ci, certaines réservations doivent être prévues pour assurer les liaisons futures (piétonnes ou automobiles) vers d'éventuels nouveaux lotissements et équipements.

Les déplacements doux doivent aussi trouver leur place dans les nouveaux aménagements, dans le cadre des nouvelles voiries mais parfois également en site propre (emprise exclusivement affectée aux piétons et vélos). Pour favoriser leur fréquentation, il est important de prévoir des liaisons au plus court entre le futur quartier et les pôles d'intérêt (école, commerces, etc.).

La voirie doit impérativement être à l'image du quartier et dimensionnée en fonction de son rôle:

- un **rôle structurant** à l'échelle du quartier voire de l'agglomération nécessite un gabarit suffisant pour assurer la fluidité du trafic automobile et la sécurité des piétons et vélos dans des espaces dédiés spécifiques.
- une **desserte principale** du site du projet nécessite également d'identifier des espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit cependant être limitée pour ne pas favoriser la vitesse et afficher une priorité à l'automobile.
- **une desserte secondaire** ou une desserte unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitation permet de recourir à une voie partagée (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) qui donne la priorité aux déplacements doux.

Cette hiérarchisation est importante car elle favorise la vie de quartier, facilite l'orientation et appelle à une vigilance accrue du fait d'un séquençage de la voirie (pas de traitement systématique).

Exemple de traitement hiérarchisé de la voirie

Voie structurante

Voies de desserte principale

Voies secondaires

1.3. INTEGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DU FUTUR QUARTIER

• ***Une gestion des eaux pluviales mutualisée :***

Les dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales doivent être respectées.
Lorsqu'ils doivent être aménagés au sein des zones A Urbaniser, les dispositifs de gestion des eaux pluviales aériens, via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention sont à privilégier. Noues[1] et bassins doivent être paysagés (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante : elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux notamment, car ils sont souvent à sec.

[1] Une noue est un fossé peu profond et large qui recueille l'eau, soit pour l'évacuer, soit pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est à rechercher, notamment en limitant l'usage de l'enrobé : limiter l'emprise au sol de la construction en privilégiant les maisons à étage aux maisons de plain pied, éviter le recours à l'enrobé pour stationner la voiture, et autour de la maison, etc.). Dalles gazon, pavage à joints de sable, gravillons sur géotextile, etc.

En ce qui concerne la récupération des eaux pluviales, les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 concernant l'utilisation des eaux de pluies à l'intérieur des bâtiments doivent être respectées.

• ***Une démarche environnementale dans l'aménagement des espaces verts :***

Outre la préservation des éléments paysagers préexistants (arbres isolés, haie bocagère, muret de pierre) et la limitation de l'imperméabilisation des sols, il convient de:

○ Eviter la plantation de haies mono-espèces (de type thuyas, laurier palme, cotoneaster etc.), peu intéressantes sur le plan écologique, esthétique et plus sensibles aux maladies.

○ Privilégier des essences locales et penser aux plantes mellifères (bourrache officinale, lavande, trèfle dans le mélange pour gazon, etc.) et aux fruits appréciés des oiseaux (sureau noir, etc.).

○ Limiter la production de déchets verts et le temps passé à tailler en choisissant des plantes en fonction de leur développement adulte et en leur permettant de conserver un port libre.

○ Préférez des méthodes naturelles aux traitements chimiques pour gérer espaces verts et potager:

- tonte haute de la pelouse (6-8 cm) pour favoriser sa vigueur,
- paillage des sols à l'aide d'écorces ou de copeaux de bois,
- engrais et insecticide fait maison à base d'orties fermentées et de terreau,
- associations de plantes

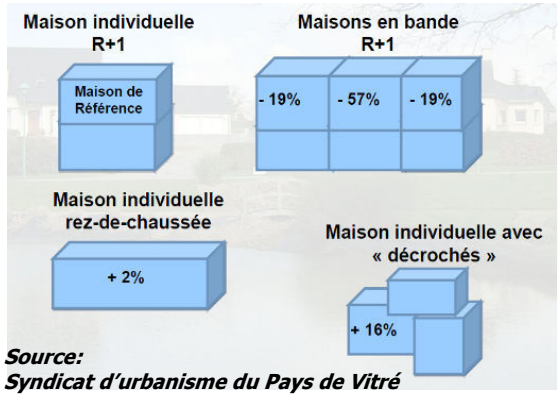
○ Prévoir des arbres à feuilles caduques générant une ombre sur la maison en été pour un meilleur confort thermique sans réduire les apports solaires en hiver.

1.3. INTEGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DU FUTUR QUARTIER

• ***Intégrer l'orientation des futures constructions dès la conception du projet de quartier :***

Le découpage des terrains en lots, en particulier lorsque ceux-ci présentent une surface limitée, doit privilégier les formes rectangulaires orientées Nord/Sud. Cette forme favorise en effet une implantation de l'habitation au Nord du lot et ouverte sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal, à la source d'économies d'énergie et d'un confort de vie.
L'implantation des constructions devra rechercher un effet « rue » :implantation en mitoyenneté, et à l'alignement lorsque cela est possible pour les terrains accessibles par le Nord. Cette implantation présente de nombreux intérêts :

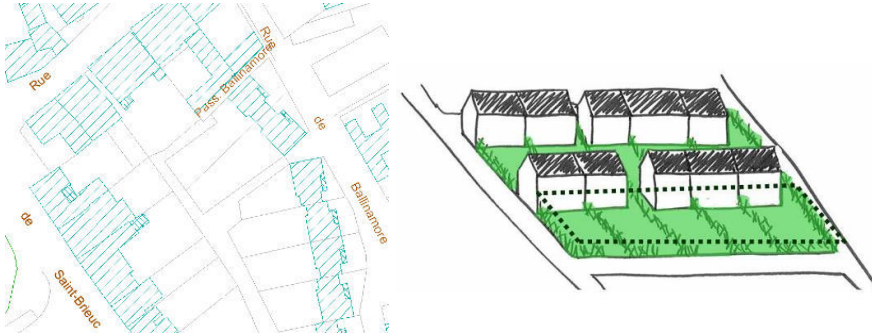
- Elle structure le tissu urbain en respectant la typologie de maisons de ville très présente sur la commune.
- Elle dégage un espace d'agrément réellement utilisable (jardin, extension ultérieure, etc.) et perçu (les jardins des voisins se situent dans le prolongement) maximal.
- Elle limite les vis-à-vis et favorise donc une plus grande intimité des lots.
- Elle limite les déperditions thermiques des bâtiments.



Source:
Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré

L'implantation « aléatoire » des constructions et leur forme brisée rendent très présentes les maisons voisines: multiples vis-à-vis, ombres portées, etc.

L'implantation en milieu de parcelle morcelle le jardin, ce qui en limite les usages et donne l'impression de disposer d'un plus petit terrain.



L'alignement des constructions, selon une forme urbaine traditionnelle, évite les vis-à-vis et ombres portées.

L'implantation au Nord de la parcelle permet à la maison de s'ouvrir sur le jardin au Sud. Le jardin, dont la taille est optimisée, s'insère dans un ensemble et donne l'impression de disposer d'un plus grand terrain.

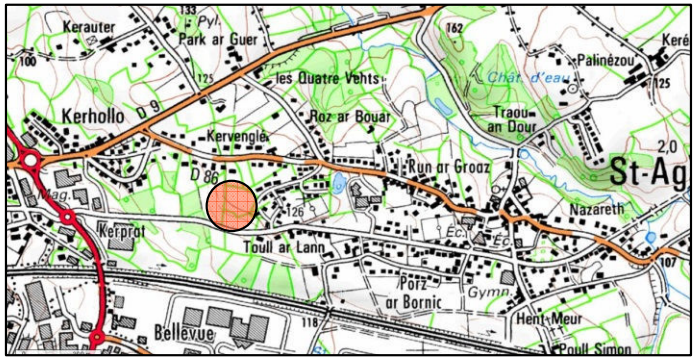
• ***Promouvoir une architecture bio-climatique :***

Il s'agit de sensibiliser les futurs porteurs de projet, faire évoluer les modes de vie et de développer tous les moyens de retrouver un équilibre environnemental notamment en limitant l'empreinte écologique des futurs logements.
Cette démarche peut être engagée à plusieurs niveaux : national, régional mais aussi local au travers du permis d'aménager du lotissement qui peut, par le biais du cahier des charges, demander l'utilisation de certains matériaux (bio-briques, bois), la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, de dispositifs d'économie d'énergie (ventilation double flux, etc.) ou de développement des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques)…

2. Orientations d'aménagement et éléments de programmation spécifiques à certains secteurs

Nota :
1. L'implantation des constructions et le tracé des voies sont indicatifs.
2. Les surfaces affichées pour chaque secteur sont inférieures à celles comptabilisées dans le bilan de surfaces des zones AU car elles se basent sur les limites parcellaires et non sur l'axe des voies existantes (convention de tracé pour les plans de zonage).
3. La suppression partielle des talus et haies bocagères (à préserver ou à créer) est toujours possible pour des raisons techniques ou de sécurité dûment justifiées (création de voies nouvelles, réseaux,...).

La Source – Zone 1AU1



DESCRIPTION DU SITE

- Secteur de 2,6 ha.
- Localisation entre la rue de Kervingleu et la rue du Stade dans le prolongement d'un lotissement communal.
- Site en surplomb de la rue du Stade.
- Amorces d'accès routiers aménagées depuis la rue de Kervingleu, la cité de Kervingleu et accès piéton depuis le lotissement des châtaigniers.
- Terres agricoles avec haies bocagères.
- Assainissement collectif.

Vue de la façade du site depuis la rue du Stade

Vue du site depuis la rue du Stade

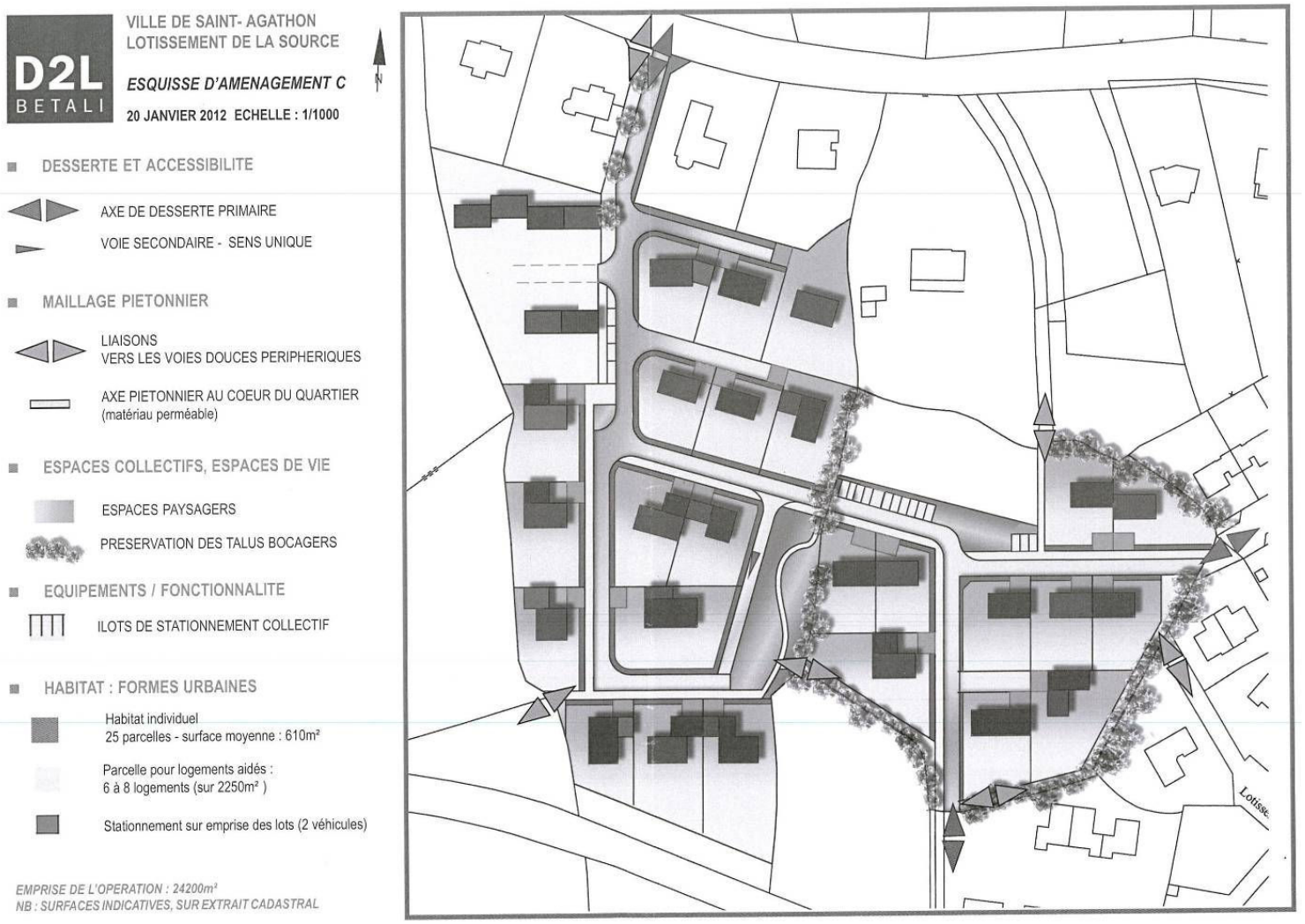
Vue de l'accès rue de Kervingleu

Vue du site depuis la cité de Kervingleu

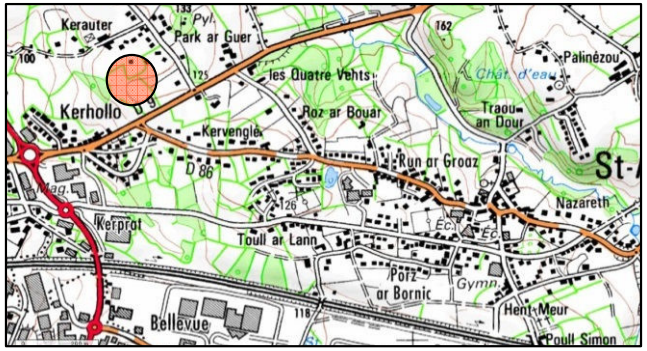
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Densité minimum de 9,5 logements par hectare (2ème couronne).
- Programme envisagé:
  - 24 logements individuels (taille moyenne des parcelles de 610m²)
  - 6 logements à caractère social sous forme de maisons en bande et/ou d'habitat intermédiaires.
- Préservation des haies bocagères.
- Aménagement d'un espace paysager commun.
- Accès routier depuis les rues de Kervingleu, de la cité de Kervingleu et de la rue du Stade via le quartier voisin (pas d'accès routier direct sur la rue du Stade pour éviter une rupture de la liaison douce aménagée le long de cette voie).
- Maillage de liaisons douces au sein du quartier, vers la rue du Stade et le lotissement des châtaigniers.
- Raccordement à l'assainissement collectif et dispositif de gestion des eaux pluviales (secteur soumis à la loi sur l'eau car supérieur à 1 ha) à prévoir.

Schéma de principes



Kerauter – Zone 1AU2



DESCRIPTION DU SITE

- Secteur de 6,5 ha localisé au Nord de la RD9, avec une marge de recul inconstructible de 35m depuis l'axe de cette voie.
- Terres en partie agricoles, en partie en friches avec présence de haies bocagères de qualité.
- Façade sur la RD 9 (localisation en surplomb de la RD 9, avec présence d'une haie de sapins le long de cette voie) et sur la VC 5 à l'Est.
- Assainissement collectif.

Vue du site depuis la VC5

Vue du site depuis la RD9

Vue depuis le site vers l'Est

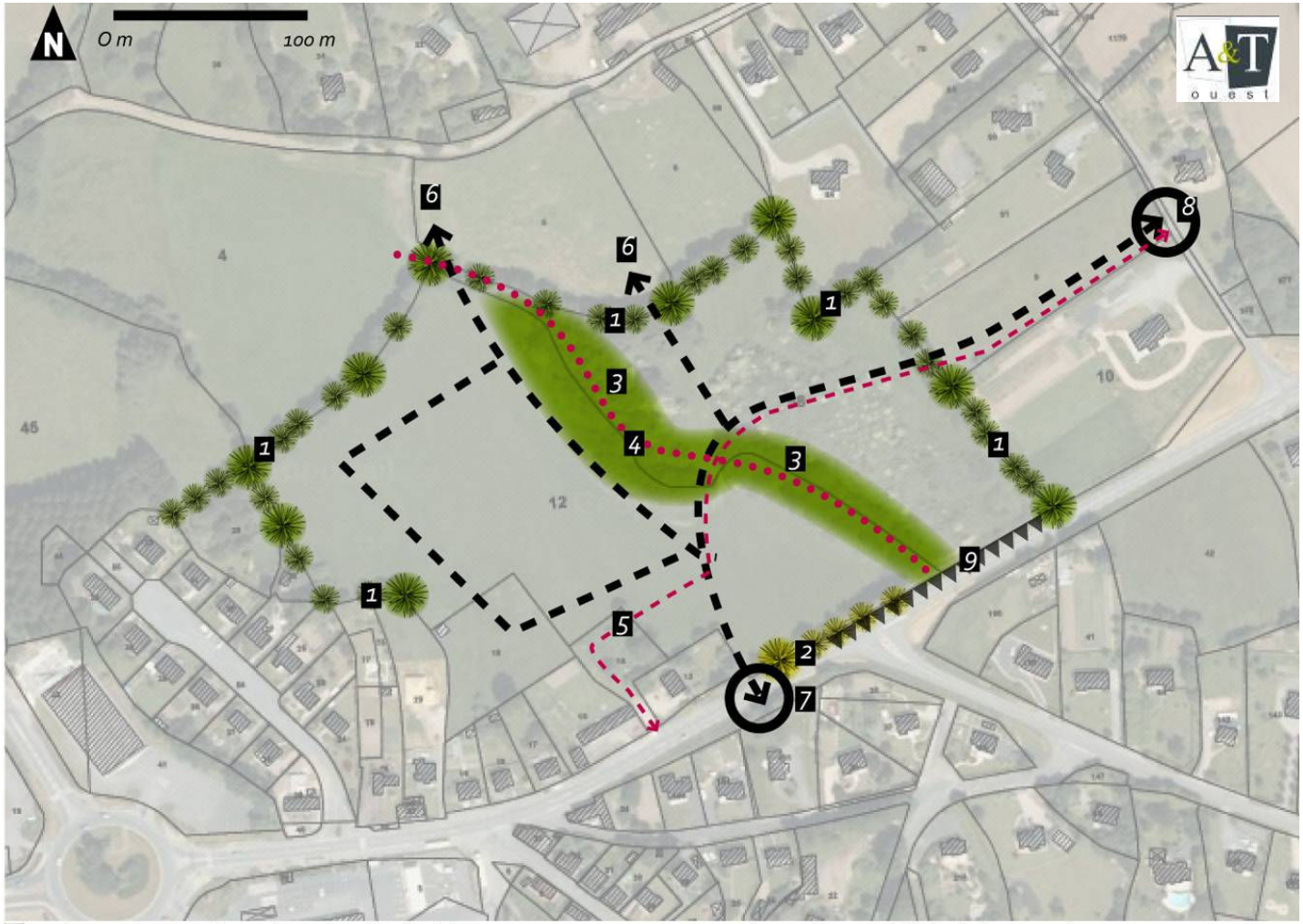
Vue depuis le site vers le Sud

Vue depuis le site vers l'Ouest

Schéma de principes

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Densité minimum de 9,5 logements par hectare (2ème couronne).
- 22% minimum du programme de logements affecté à du logement à caractère social.
- Accès sur la RD 9 à sécuriser par un tourne à gauche et une interdiction de cisaillement de la RD 9 en sortie du quartier (se rendre vers le giratoire de Kerhollo pour rejoindre Lanvollon).
- Second accès depuis la VC5.
- Liaison douce à prévoir vers la zone commerciale de Kerhollo.
- Réserve foncière à prévoir pour la desserte des espaces périphériques situés au nord et à l'Ouest de la zone.
- Préservation des haies bocagères entourant le site et de la coulée verte intérieure.
- Raccordement à l'assainissement collectif et dispositif de gestion des eaux pluviales (secteur soumis à la loi sur l'eau car supérieur à 1 ha) à prévoir, par exemple par des noues plantées ou un bassin de rétention de faible profondeur, non clos et paysagé.



1 *Préserver la trame bocagère et boisée périphérique*

2 *Maintenir un écran végétal*

3 *Zone verte à préserver et à mettre en valeur (prise en considération de la pente, maintien des arbres et du bocage…)*

4 *Promenade piétonne à aménager dans la zone verte*

5 *Liaison piétonne à créer*

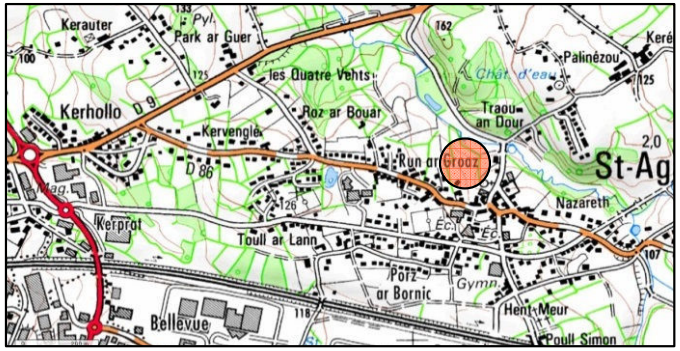
6 *Ménager les possibilités de desserte des terrains situés dans le prolongement nord*

7 *Zone d'échange à créer et à sécuriser (aménagement d'un tourne à gauche)*

8 *Zone d'échange à aménager*

9 *Création d'accès individuels directs interdite*

Vallée du Frout – Zone 1AU3



DESCRIPTION DU SITE

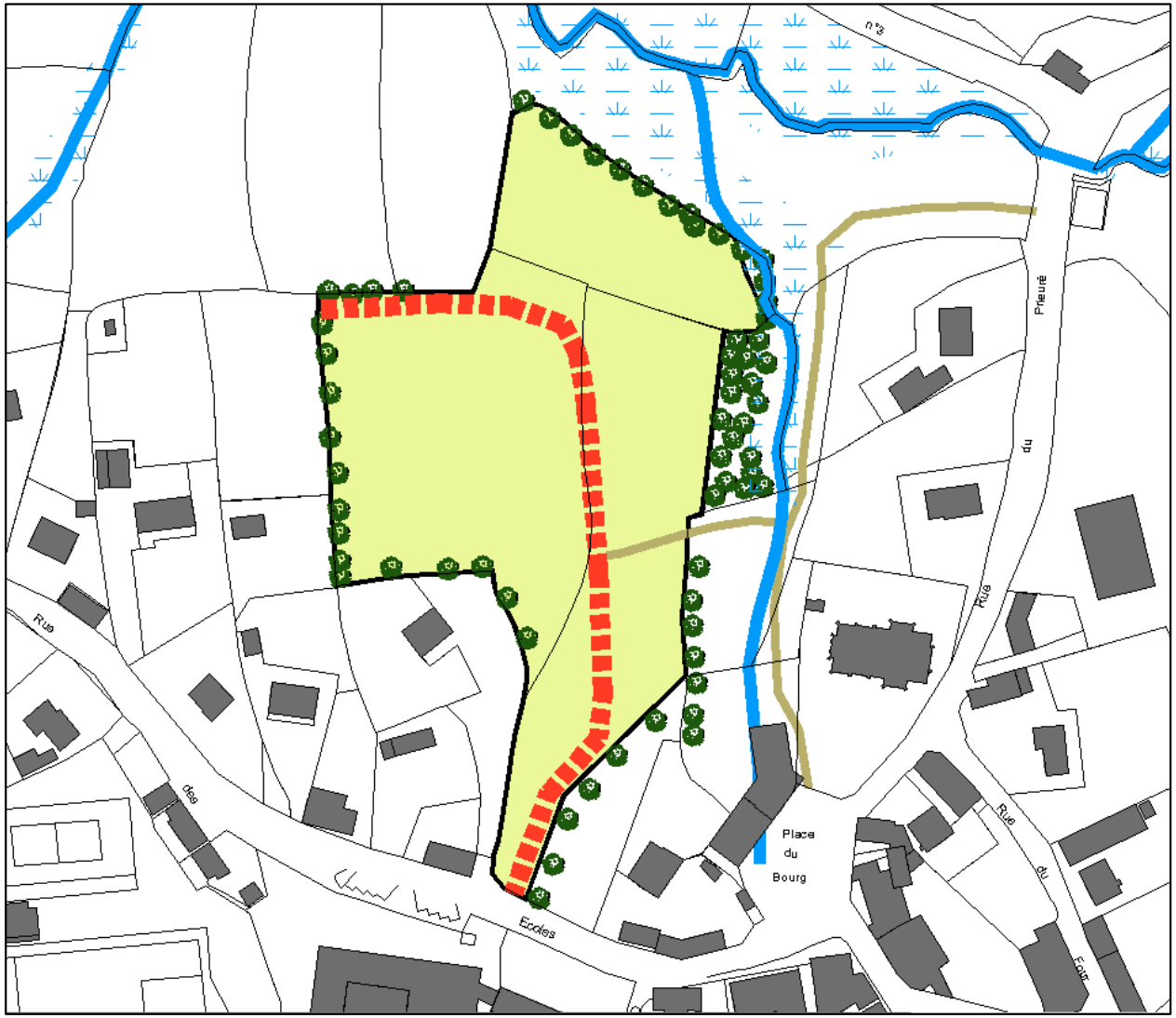
- Secteur de 1,4 ha.
- Localisation dans le prolongement du centre-bourg.
- Pente orientée vers la vallée du Frout.
- Présence de haies bocagères en limite du site.
- Assainissement collectif.
- Secteur ciblé par la convention communautaire avec l'établissement public foncier de Bretagne (EPFR).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

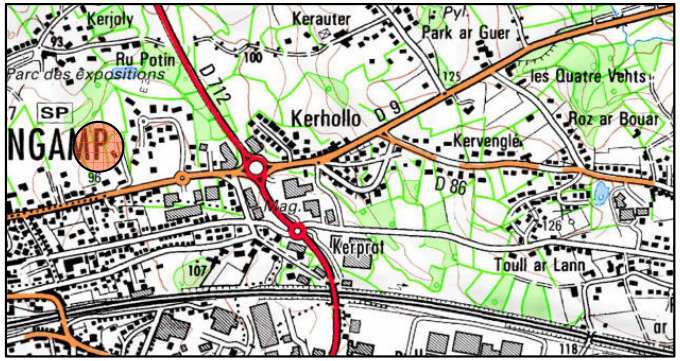
- Densité minimum de 17,5 logements par hectare (centre-bourg/1ère couronne).
- Préservation des haies bocagères.
- Accès depuis la rue des écoles.
- Liaison piétonne vers le parc public (en projet) à l'Est.
- Amorce routière à prévoir pour desservir la zone Aa voisine.
- Prise en compte de la topographie dans le projet pour limiter les déblais/remblais.
- Raccordement à l'assainissement collectif et dispositif de gestion des eaux pluviales (secteur soumis à la loi sur l'eau car supérieur à 1 ha) à prévoir.

Principe de desserte routière principale
Principe de desserte routière secondaire
Principe de liaison douce (piétons/vélos)
Végétation à préserver ou à planter

Schéma de principes

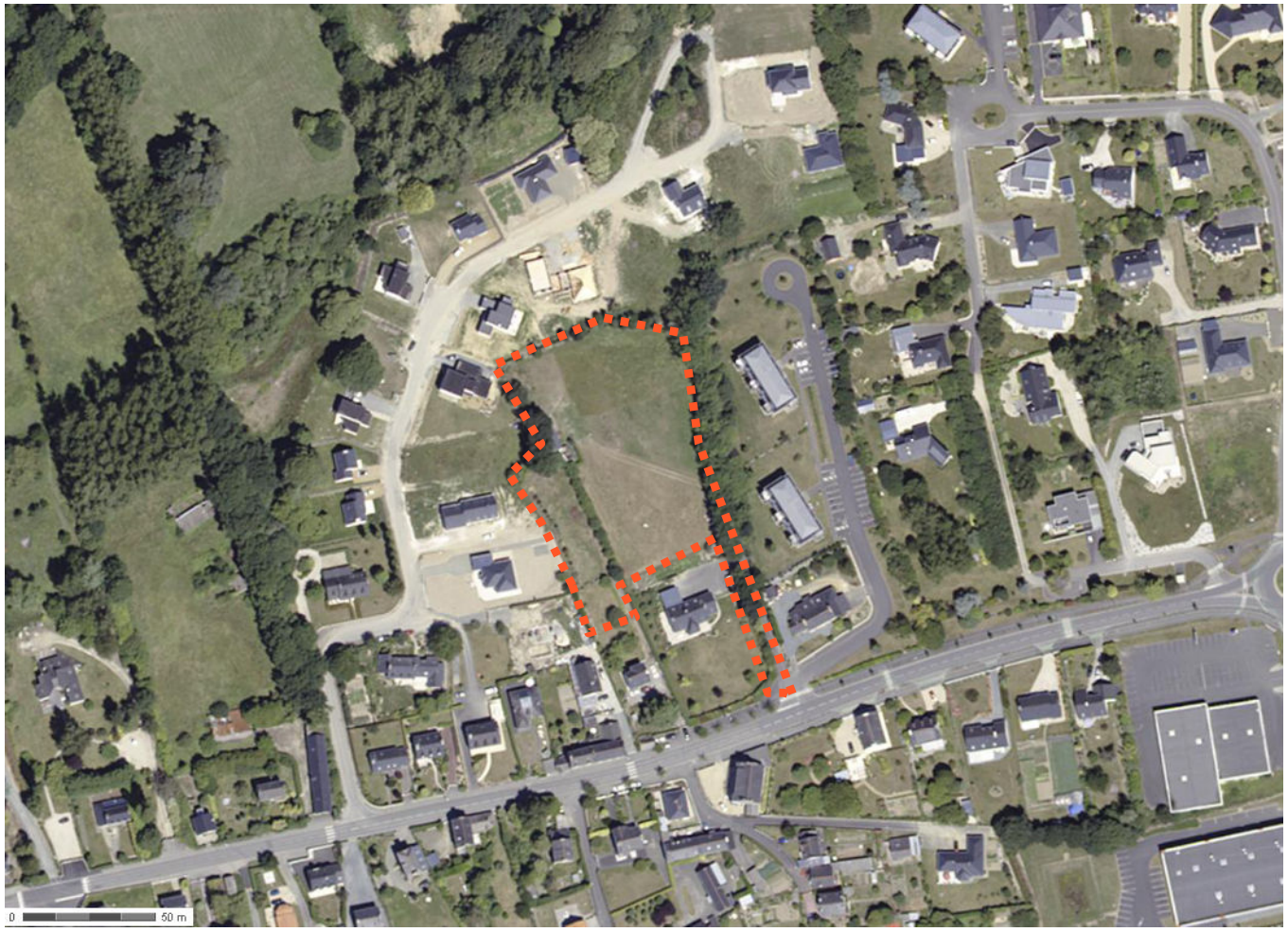


La Métairie Neuve – Zone 1AU4



DESCRIPTION DU SITE

- Secteur de 0,8 ha.
- Localisation en cœur d'ilot, à proximité de Guingamp et du pôle commercial de Kerhollo.
- Assainissement collectif.
- Présence de haies bocagères de qualité au Nord du site.
- Accès existant privé.

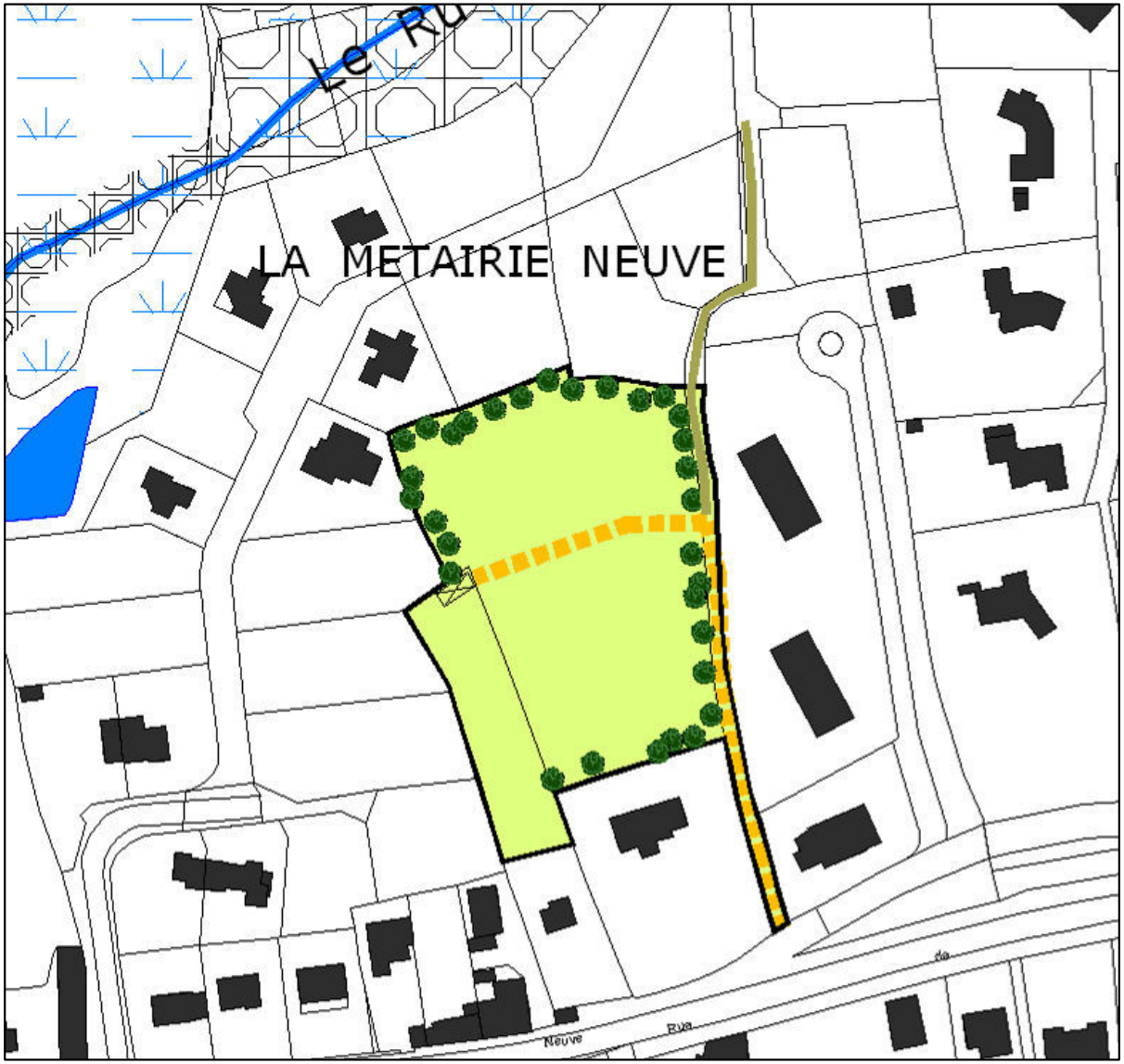


PRINCIPES D'AMENAGEMENT

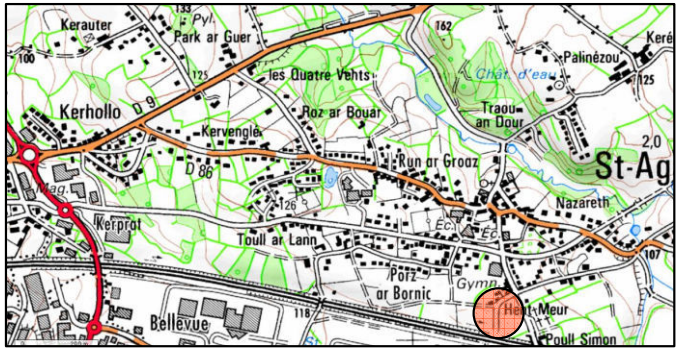
- Densité minimum de 9,5 logements par hectare (2ème couronne).
- Préservation de la haie bocagère au Nord.
- Aménagement de l'accès existant rue de la Métairie Neuve.
- Raccordement à l'assainissement collectif.

Principe de desserte routière principale
Principe de desserte routière secondaire
Principe de liaison douce (piétons/vélos)
Végétation à préserver ou à planter

Schéma de principes



Secteurs à vocation d'équipements collectifs de Hent Meur (UE et 1AUe)



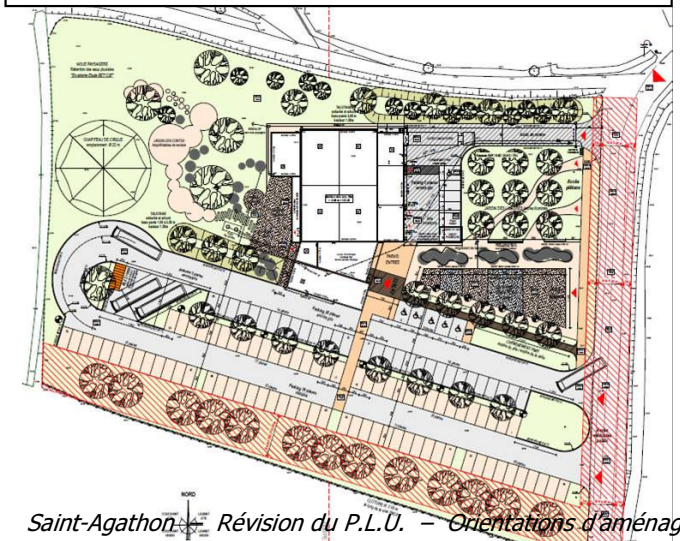
DESCRIPTION DU SITE

- Secteurs de 2,8 ha à l'interface entre le centre-bourg au Nord et la zone industrielle de Bellevue et la voie ferrée au Sud.
- Passage d'une boucle de randonnée au Nord du site.
- Présence du cimetière à l'Est.
- Rares éléments paysagers présents sur le site.
- Construction courant 2013 de la salle des fêtes sur la partie Ouest.

Secteurs à vocation d'équipements collectifs de Hent Meur (UE et 1AUe)

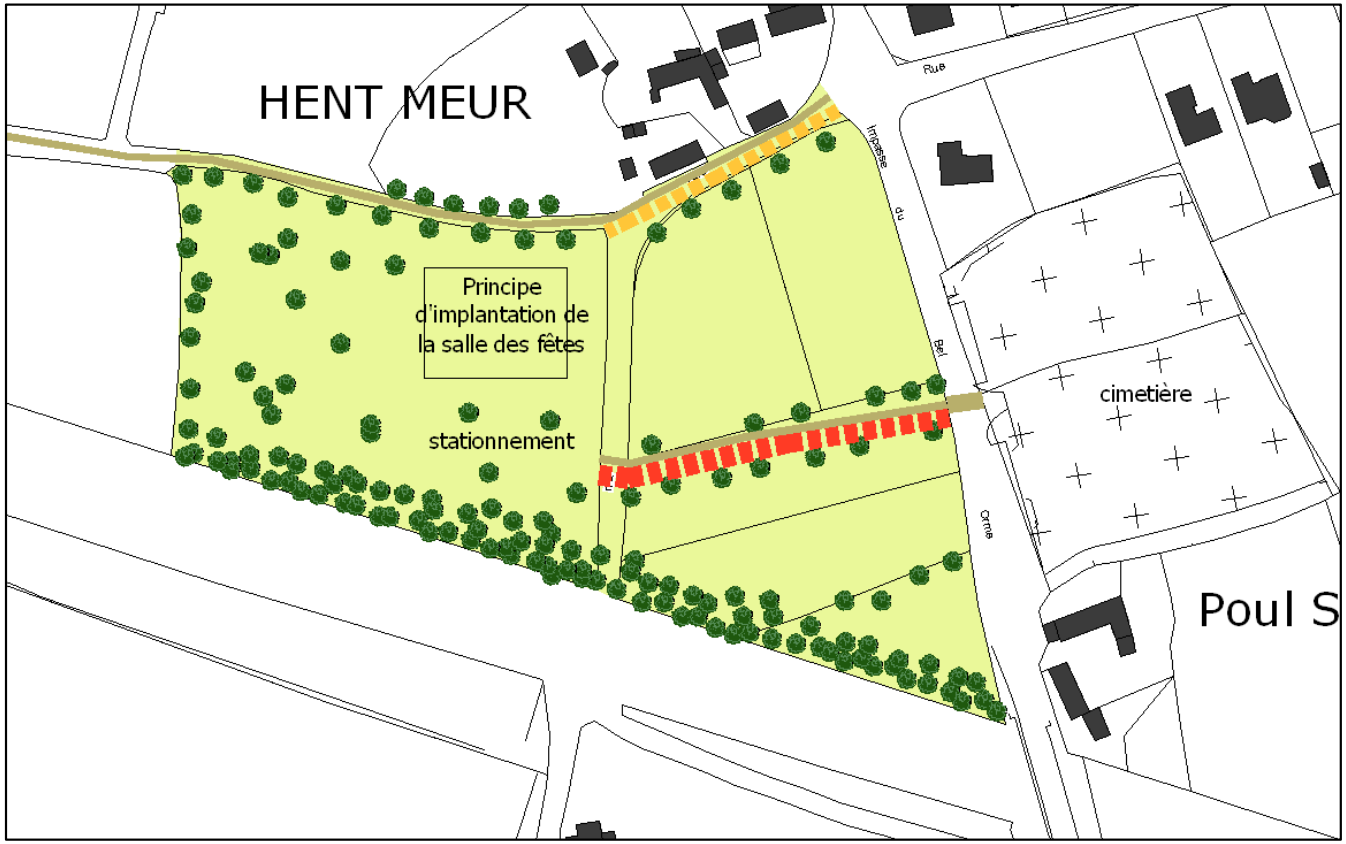
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Clôture à prévoir et écran végétal à créer en bordure de la voir ferrée.
- Talus à planter le long du chemin de randonnée au Nord.
- Plantation des espaces de stationnement.
- Mutualisation des équipements de la salle des fêtes et du cimetière: pour faciliter l'utilisation de la salle pour les cérémonies civiles et accroître la capacité de stationnement près du cimetière en bénéficiant du stationnement de la salle des fêtes, mise en œuvre d'une liaison routière et piétonne directe entre le site de la salle des fêtes et l'entrée du cimetière.
- Accès actuel à la salle des fêtes à limiter à terme aux seuls accès livraison: permet de limiter le trafic devant les habitations situées au Nord.

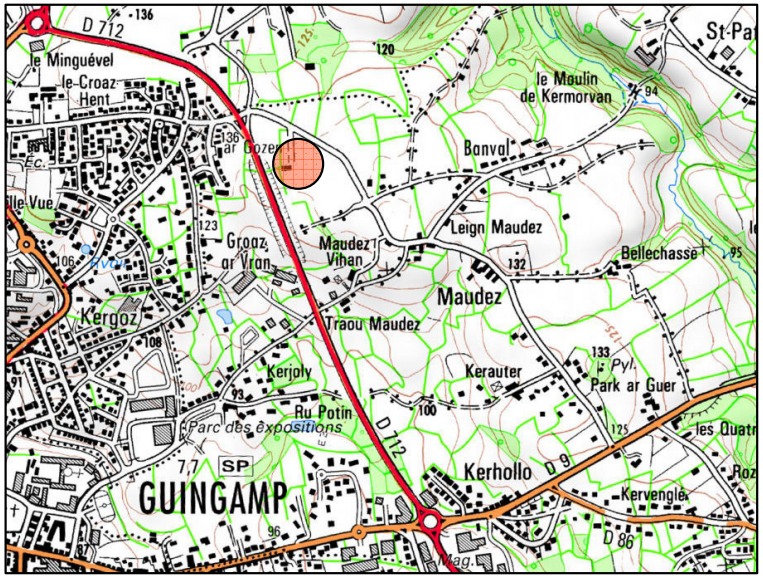


Projet de salle multifonction en cours de réalisation

Schéma de principes



Principe de desserte routière principale
Principe de desserte routière secondaire
Principe de liaison douce (piétons/vélos)
Végétation à préserver ou à planter



DESCRIPTION DU SITE

- Secteur de 7 ha à l'interface entre les agglomérations de Guingamp/St Agathon/Pabu et l'espace agricole d'une part, et entre les zones commerciales de St Loup et Kerhollo d'autre part.
- Localisation en bordure de la rocade guingampaise : visibilité et marge de recul inconstructible de 75 m vis-à-vis de l'axe de la voie.
- Desserte par la VC5 à partir d'une intersection aménagée sur la rocade mais reconnue comme étant à sécuriser.
- 1,8 ha de zones humides inventoriées en limite Nord et au Sud-Ouest du périmètre.
- Haies bocagères présentes sur le site et chemin creux en limite Sud.
- Terres agricoles cultivées.
- Superficie plane.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

• Secteur agricole inconstructible au PLU mais ciblé par Guingamp Communauté pour accueillir à long terme une zone d'activités et/ou d'équipements compte-tenu de sa localisation stratégique et après comparaison avec d'autres sites potentiels sur le territoire communautaire.

• Tout projet de reclassement en zone constructible nécessitera une révision du PLU (avec enquête publique) soumise au respect des conditions suivantes:

- Besoin avéré en raison de la consommation de l'essentiel des disponibilités foncières inscrites aux PLU en vigueur sur le territoire communautaire.
- Prise en compte de la problématique agricole: compensations foncières à privilégier.
- Préservation des zones humides inventoriées.
- Mesures garantissant l'intégration paysagère du projet à prendre: préservation des haies bocagères et du chemin creux, mise en place d'une haie bocagère à l'interface avec la zone agricole et les habitations à l'Est, traitement qualitatif et paysagé de la marge de recul sur la rocade utilisant exclusivement des essences du bocage breton, dispositions architecturales pour favoriser la qualité et l'harmonie des constructions, réglementation des enseignes, etc.
- Sécurisation préalable de l'accès à la rocade.

3. Eléments de programmation

Echéancier indicatif

La mobilisation des zones à urbaniser règlementée du P.L.U. est conditionnée à la capacité à maîtriser le foncier pour la collectivité ou des porteurs de projet privés. L'échéancier ci-dessous est proposé à titre indicatif pour les 4 zones AU ouvertes à l'urbanisation, à vocation principale d'habitation.

	Surface globale	Programme minimal obligatoire selon le PLH	Nombre indicatif de logements	Typologie recommandée	Proximité des commerces et équipements	Capacité à mobiliser le foncier	Statut au P.L.U.	Année estimée d'urbanisation
La Source	2,6 ha	9,5 logements par hectare	30 logements dont 6 logements sociaux prévus au permis d'aménager	Habitat groupé et habitat individuel pur	A 1 km du centre-bourg À 400m de la zone commerciale de Kerhollo	Foncier communal Permis d'aménager déposé Travaux en cours	**1AU1**	2013 (en cours)
Kerauter	6,5 ha	9,5 logements par hectare	81 logements dont 16 logements sociaux prévus au permis d'aménager	Habitat groupé et habitat individuel pur	À 430m de la zone commerciale de Kerhollo	Projet privé en cours Permis d'aménager en cours de dépôt	**1AU2**	2014-2018
Vallée du Frout	1,4 ha	17,5 logements par hectare	24 logements dont 5 logements sociaux	Habitat groupé et/ou intermédiaire Habitat individuel pur Petits collectifs	Proximité immédiate du centre-bourg	Foncier privé. Pas de projet connu. Site figurant dans la convention communautaire passée avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.	**1AU3**	2019
Métairie Neuve	0,8 ha	9,5 logements par hectare	7 logements	Habitat individuel ou petits collectifs	Proximité immédiate de la zone commerciale de Kerhollo et de Guingamp	Foncier privé. Pas de projet connu.	**1AU4**	2020