

Département des Côtes d'Armor



Commune de Saint-Agathon

Modification n°1 du PLU

Notice de présentation

<i>Révision du P.L.U. prescrite le:</i>	<i>10 décembre 2008</i>
<i>Débat sur le P.A.D.D. organisé au sein du Conseil Municipal du:</i>	<i>10 juillet 2013</i>
<i>P.L.U. arrêté le:</i>	<i>19 février 2014</i>
<i>P.L.U. approuvé le:</i>	<i>23 juin 2015</i>
<i>P.L.U. rendu exécutoire le:</i>	<i>2 juillet 2015</i>
<i>Modification n°1 approuvée le:</i>	



L'atelier urbain

L'ATELIER URBAIN

Urbanisme et aménagement

4 rue Ampère – BP30255 – 22302 LANNION

e-mail : contact@atelierurbain.fr

PREAMBULE	p 2
------------------	------------

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	p 2
------------------------------------	------------

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	p 3
---	------------

- 1.1. Contexte socio-économique
- 1.2. Cadre environnemental
- 1.3. Patrimoine local

2. SUPPRESSION DU PASTILLAGE ET MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES A ET N CONCERNANT LE BATI DIFFUS A VOCATION D'HABITATION	p 7
---	------------

- 2.1. Justification
- 2.3. Incidences du projet sur le PLU

3. IDENTIFICATION COMPLEMENTAIRE DE BATIMENTS POUVANT PRETENDRE AU CHANGEMENT DE DESTINATION DANS LES ZONES A ET N	p 9
---	------------

- 3.1. Justification
- 3.3. Incidences du projet sur le PLU

4. TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES DE ZONES	p 12
---	-------------

5. APPROCHE DES PRINCIPALES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE	p 13
---	-------------

La commune de Saint-Agathon, dans les Côtes d'Armor, a engagé une modification de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juin 2015.

Cette procédure vise à mettre en conformité le PLU avec les lois ALUR et LAAF pour ce qui concerne leurs dispositions relatives aux habitations situées dans les zones agricoles et naturelles.

Il s'agit donc de supprimer le pastillage autour des habitations dans ces zones, de proposer un règlement encadrant l'évolution des habitations existantes et leurs annexes et d'identifier le bâti pouvant changer de destination sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

D'autres dispositions du PLU restent à mettre en conformité avec les dernières lois mais ne pourront évoluer que dans le cadre d'une révision du PLU et non via une procédure de modification. L'élaboration du PLU intercommunal à l'échelle de Guingamp-Paimpol Armor-Argoat Agglomération, prescrite le 26 septembre 2017, permettra d'achever l'actualisation du document, en particulier la délimitation d'éventuels secteurs de taille et de capacité limitées en dehors de l'agglomération et la prise en compte des enjeux intercommunaux.

Le dossier de modification comprend donc :

- la notice de présentation exposant la justification, le contenu et les incidences de la modification,
- l'évolution du règlement écrit des zones agricoles et naturelles impactées par le projet de modification
- le document graphique modifié à l'échelle du territoire communal.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de modification du PLU s'organise en plusieurs étapes successives :

1/ Arrêté du président de l'EPCI ou du maire

2/ Élaboration du projet de modification

3/ Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées et saisine de l'autorité environnementale pour déterminer au cas par cas si une évaluation environnementale est nécessaire.

4 /Enquête publique

5/ Approbation de la modification par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil municipal (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des PPA et du rapport du commissaire enquêteur).

5/Mesures de publicité

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

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 Briec, et 25 km du littoral. Elle 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 s'inscrit, aux côtés de 5 communes, dans la communauté de communes de Guingamp-Paimpol Armor-Argoat Agglomération, qui couvre une population de 74 293 habitants en 2013.

1.1. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La commune de Saint-Agathon compte 2197 habitants en 2013. Elle présente une croissance démographique continue depuis 1968, mais aussi soutenue, avec un taux de croissance moyen annuel n'ayant jamais été inférieur à 1,1%, et s'établissant autour de 1,7% sur la période 2008-2013.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,2	2,7	1,1	2,3	1,4	1,7
<i>due au solde naturel en %</i>	-0	0,3	0,3	-0,2	-0,3	-0,2
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	3,2	2,4	0,8	2,5	1,7	1,8
Taux de natalité (‰)	12,5	13	11,5	9,3	11	11,1
Taux de mortalité (‰)	12,6	10,2	8,8	11,1	14	12,7

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.

Cette croissance, basée exclusivement sur le solde migratoire depuis 1990, résulte de l'attractivité de la commune, liée principalement à sa proximité immédiate du bassin d'emplois de Guingamp. Malgré le vieillissement de la population observé à Saint-Agathon, la commune attire les jeunes ménages et présente en moyenne 2,4 personnes par ménage en 2013, taux supérieur à la moyenne départementale (2,2).

Saint-Agathon présente un taux de concentration d'emploi élevé, avec une moyenne de 177 emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

La commune accueille en effet sur son territoire une zone commerciale périurbaine importante à Kerhollo ainsi qu'une zone industrielle de 70 ha à Bellevue.

Quelques entreprises isolées sont également présentes en campagne.

La commune comprend 950 logements en 2013, dont 90,8% de résidences principales. Le taux de vacance de logement a significativement augmenté depuis 2008, s'établissant à 7,9% en 2013. La requalification du parc de logement existant est l'une des grandes orientations du dernier programme local de l'habitat qui couvre le territoire de Saint-Agathon.

1.2. CADRE ENVIRONNEMENTAL

Contexte topographique et géologique

La commune présente une topographie faiblement vallonnée, avec des altitudes s'échelonnant de 80 à 130 mètres NGF. Seule la vallée du Frouit marque visiblement le relief communal.

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.

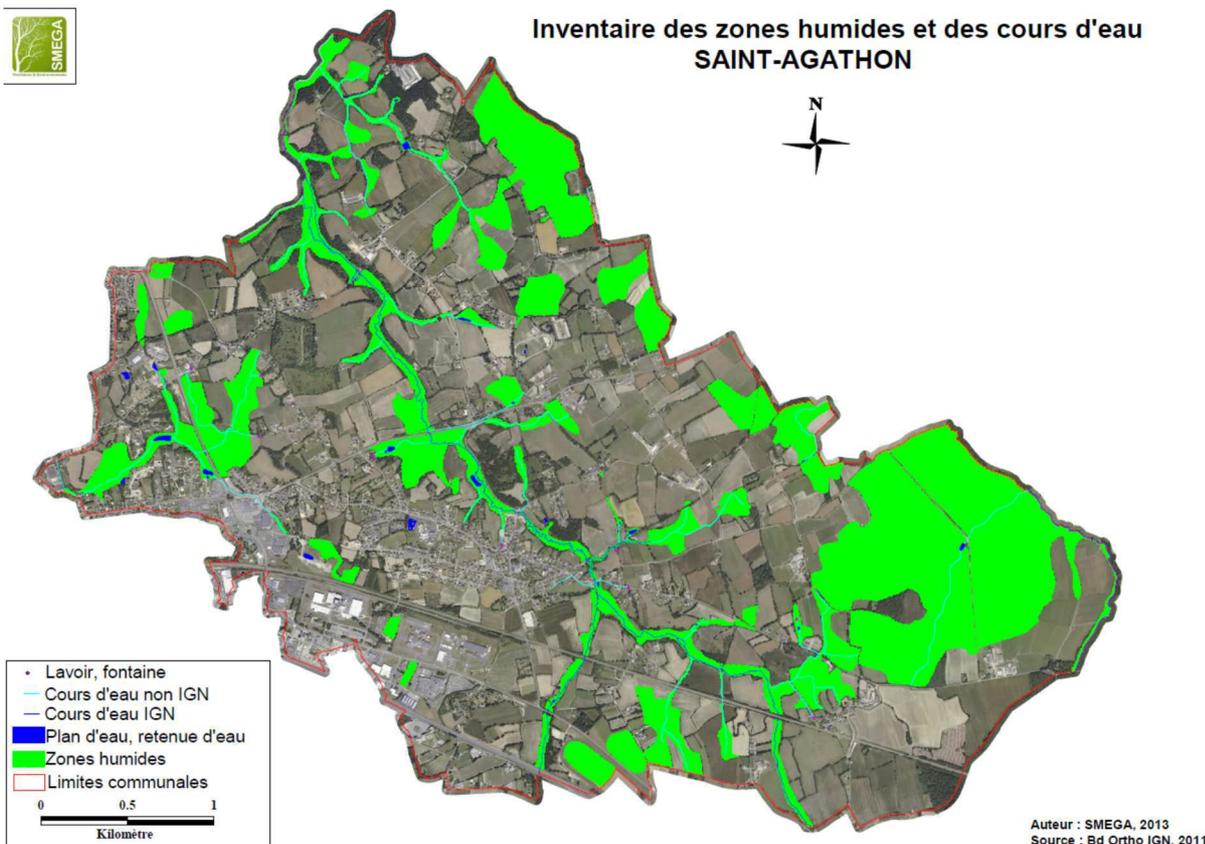
La trame bleue

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



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



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

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.

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.

L'inventaire des zones humides et cours d'eau a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal, par le Syndicat Mixte Environnemental du Goëlo et de l'Argoat. Il a été validé par la Commission Locale de

l'Eau du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo le 13 juin 2013. 336,6 ha de zones humides ont ainsi été recensés sur le territoire communal, dont 43% de bois humides ou plantations.

La trame verte

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 recensés. 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. Sa densité est remarquablement élevée au regard de la densité observée sur les communes voisines de Guingamp, marquées par un sévère remembrement.



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.

Environ 270 ha de bois sont recensés sur la commune.

La commune n'est concernée par aucun site Natura 2000.

Faune et flore

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.

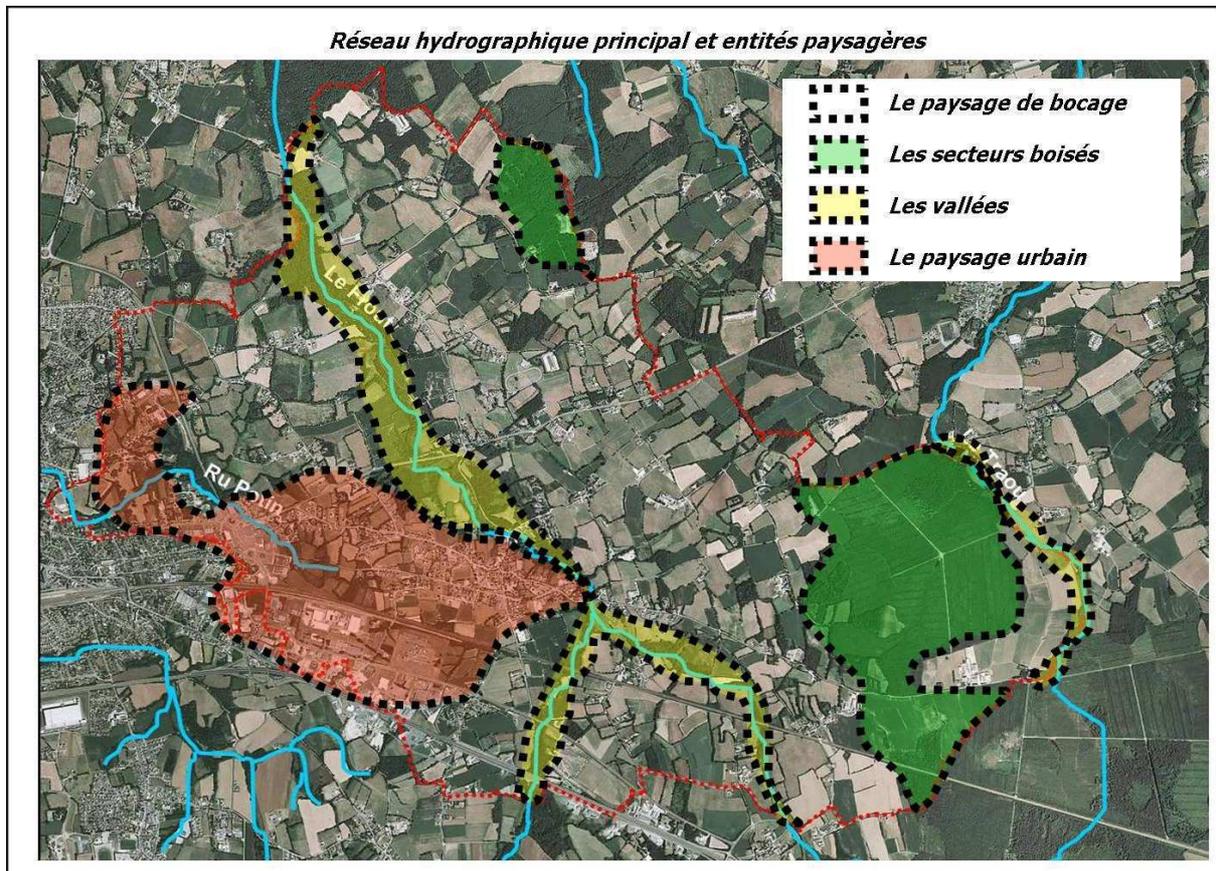
Les paysages

Le relief faiblement marqué, la densité bocagère et l'étendue de la masse agglomérée (paysage plus fermé en milieu urbain) limitent les vues lointaines. De manière générale, l'agglomération s'insère

dans un cadre paysager de qualité avec une localisation du centre-bourg qui domine la vallée du Frouit, et une préservation des haies et boisements qui entourent l'agglomération.

La configuration topographique communale génère quelques vues panoramiques. Ainsi, du village de Restquelen, 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.



Les paysages urbains de l'agglomération, située dans le prolongement de la ville de Guingamp, comprennent du bâti ancien traditionnel antérieur à la moitié du XX^{ème} siècle, une forme pavillonnaire plus étirée pour les quartiers résidentiels, et deux grandes zones d'activités à Bellevue (zone industrielle) et Kerhollo (zone commerciale).

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.

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. La campagne saint-agathonnaise accueille une part importante de la population totale (37% environ en 2009).

Ce bâti se caractérise par un développement assez systématique en « village rue » à partir des hameaux traditionnels.

Le patrimoine bâti

Saint-Agathon présente sur son territoire quelques éléments de patrimoine bâti intéressants ponctuellement : patrimoine religieux (église et chapelles), domestique et agricole (manoirs, maisons et fermes du 17^e, 18^e et 19^e siècle), lié à l'eau (moulin de Kermorvan et biefs, fontaines) et archéologique, avec notamment la présence de stèles du Second Age du fer au Boulbin, classées Monument Historique.

2. SUPPRESSION DU PASTILLAGE ET MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES A ET N CONCERNANT LE BATI DIFFUS A VOCATION D'HABITATION

2.1. Justification

Le PLU de Saint-Agathon comprend de nombreux « pastillages » à vocation d'habitation dans ses zones agricoles et naturelles. Ces pastillages englobent toutes les habitations diffuses dans des périmètres Ah dans les zones agricoles et Nh dans les zones naturelles, avec un règlement permettant l'évolution de ces constructions et installations.

Or, la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014 a rendu exceptionnelle la délimitation de tels secteurs, assimilés à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ces secteurs seront désormais délimités avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, forestiers et agricoles (CDPENAF). En dehors de ces secteurs, la loi LAAAF (loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt) du 14 octobre 2014, indique que :

« Article L151-12 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Les nombreux pastillages existants au PLU approuvé de Saint-Agathon ne présentent pas le caractère exceptionnel exigé par la loi ALUR.

La commune de Saint-Agathon et Guingamp-Paimpol Armor-Argoat Agglomération souhaite donc supprimer tous les secteurs de pastillage illégaux afin d'intégrer les nouvelles dispositions législatives, tout en assurant l'évolution du bâti existant dans les zones A et N qui joue un rôle important dans la qualité de vie des ménages : permettre l'accueil de nouveaux membres d'une famille ou faciliter l'accessibilité du logement, bénéficier d'un meilleur ensoleillement, etc.

2.2. Incidences du projet sur le PLU

Tous les secteurs Ah et Nh encadrant l'évolution des habitations isolées existantes sont supprimés aux règlements graphique (plan de zonage) et écrit. Comme le permet le code de l'urbanisme, afin de maintenir des possibilités d'évolution de ces constructions, le règlement des zones A et N est modifié de manière à intégrer des dispositions autorisant les extensions et annexes tout en permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement des secteurs Ah et Nh du PLU avant modification autorise :

- « L'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que l'emprise au sol de la partie nouvelle n'excède pas 50 m² et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement ;

- Les annexes (garage, piscine,...) détachées de la construction principale, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et à condition qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation principale et dans une limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée ; »

La modification prévoit d'intégrer au règlement des zones A et N les dispositions suivantes en remplacement:

- L'extension des habitations existantes est possible, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, respecte l'article L111-3 du code rural, ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire et ne dépasse pas 50 m² de surface de plancher. Cette disposition ne concerne pas les logements de fonction agricole. Elle s'applique aux extensions réalisées à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes¹ autorisées par habitation ne doivent pas dépasser une emprise au sol d'une surface cumulée de 50m², et sont implantées à 20m maximum de l'habitation sur un terrain déjà bâti. Les annexes ne doivent pas conduire à la création d'un logement supplémentaire et respecter l'article L111-3 du code rural. Elles sont limitées à 2 par habitation. Cette disposition s'applique aux annexes réalisées à compter de la date d'approbation du PLU.

Le règlement en vigueur encadre déjà la hauteur autorisée des habitations et leur extension (7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, ou bien deux niveaux) et des annexes (4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère). Ces dispositions sont jugées satisfaisantes et maintenues.

Ainsi, comme l'exige le code de l'urbanisme, le règlement des zones A et N après modification précise la zone d'implantation, la hauteur, l'emprise et la densité des extensions et annexes autorisées.

Ces dispositions favorisent l'intégration des futures extensions et annexes dans leur environnement. De plus, le conditionnement de tels projet au respect de l'article L111-3 du code rural, qui impose une distance minimale réciproque entre habitations et bâtiments agricoles, permet de s'assurer que ces projets ne compromettent pas l'activité agricole voisine. Le règlement précise également que les projets ne doivent pas conduire à la création de nouveaux logements, ce qui permet de ne pas introduire de nouveaux tiers dans l'espace agricole.

¹ On entend par annexe un local accessoire à l'habitation détaché de celle-ci.

3. IDENTIFICATION COMPLEMENTAIRE DE BATIMENTS POUVANT PRETENDRE AU CHANGEMENT DE DESTINATION DANS LES ZONES A ET N

3.1. *Justification*

Le règlement du PLU avant modification permet le changement de destination, sous conditions, de l'ensemble des bâtiments traditionnels situés en campagne. Si les constructions concernées sont désignées graphiquement par des étoiles en zone A, ce n'est pas le cas dans les actuelles zones Nh et Ah au sein desquelles le changement de destination est possible grâce à une disposition générale prévue au règlement de ces zones.

Or depuis l'élaboration du PLU de Saint-Agathon, les lois ALUR et LAAF sont intervenues et exigent désormais une désignation de l'ensemble des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. De plus, cette désignation n'ouvre pas de droits systématiques au changement de destination, mais permet seulement au porteur du projet de pouvoir saisir la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en zone A ou de la commission des sites (CDNPS) en zone N afin de recueillir sa position sur le projet. Un avis favorable de ces commissions est nécessaire pour permettre la réalisation du projet.

Ces nouvelles règles sont traduites au code de l'urbanisme par l'article L151-11 :

« Article L151-11 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

La commune de Saint-Agathon et Guingamp-Paimpol Armor-Argoat Agglomération souhaitent conserver la possibilité pour le bâti traditionnel présent en campagne de changer de destination, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, afin de favoriser la pérennité du patrimoine ancien de la commune et de permettre lorsque cela est possible la réhabilitation du bâti existant par rapport à la construction neuve, consommatrice de foncier agricole ou naturel. Elle peut aussi permettre aux agriculteurs de diversifier leur activité par l'aménagement d'un gîte rural.

Un groupe de travail composé d'élus locaux, d'un représentant et d'une technicienne de la Chambre d'Agriculture et de deux membres de la DDTM 22 s'est réuni afin de valider des critères d'identification du bâti pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles, compatibles avec les attentes du code de l'urbanisme.

L'un des critères retenus est le critère patrimonial, mis en avant dans le PADD du PLU de Saint-Agathon (axe 1, §3). Ainsi, seules des constructions traditionnelles en pierre sont désignées, dont l'intégrité a été préservée (absence de dommages important, tel un remontage des murs en parpaings par exemple). De plus, une emprise au sol minimum de 40m², calculée d'après cadastre, a été retenue car il a été estimé que de plus petites constructions généreraient des besoins en extension importants non compatibles avec la préservation du caractère de la construction initiale.

Le règlement du PLU de Saint-Agathon dispose déjà d'un règlement encadrant la réhabilitation du bâti traditionnel en pierre, ce qui permet de limiter le risque de dénaturation du bâti. Il permet néanmoins une réinterprétation contemporaine des bâtiments existants présentant actuellement de larges ouvertures.

Ce règlement est maintenu car il permet de contribuer au maintien de la qualité paysagère du site dans lequel s'inscrit la construction. Il est rappelé ci-dessous :



*Exemple de réinterprétation contemporaine d'une grange:
Projet mentionné au Prix départemental d'architecture de
Loire-Atlantique 2008 du CAUE 44.*

« REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS EN PIERRE :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur>Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs. Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés prioritairement sur les bâtiments annexes, et intégrés à celle-ci. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée. »

Aucun critère de proximité d'une exploitation agricole en activité n'a été retenu car d'autres outils existent pour s'assurer qu'il n'y aura pas d'impact agricole. Ainsi, malgré une désignation au PLU, aucune autorisation d'urbanisme ne sera délivrée pour un bâtiment situé à moins de 100m d'une exploitation en activité, même s'il s'agit d'une demande de l'exploitant qui souhaite aménager un logement pour un tiers. Le règlement des zones agricoles et naturelles après modification demande ainsi le respect de l'article L111-3 du code rural qui impose une distance minimale réciproque entre habitations et bâtiments agricole.

Ce choix, soutenu par la Chambre d'Agriculture, permet au PLU de prendre en compte facilement une éventuelle cessation d'activité d'une exploitation agricole.

Enfin, il convient de souligner que l'ensemble des bâtiments désignés comme pouvant prétendre au changement de destination par la présente modification du PLU présentent une bonne intégration paysagère et une absence de sensibilité environnementale du fait de leur insertion dans des ensembles bâtis existants et d'un environnement bocager de qualité. Le voisinage d'autres habitations permet de s'assurer de la présence de réseaux à proximité et d'un impact limité sur l'activité agricole.

3.2. Incidences du projet sur le PLU

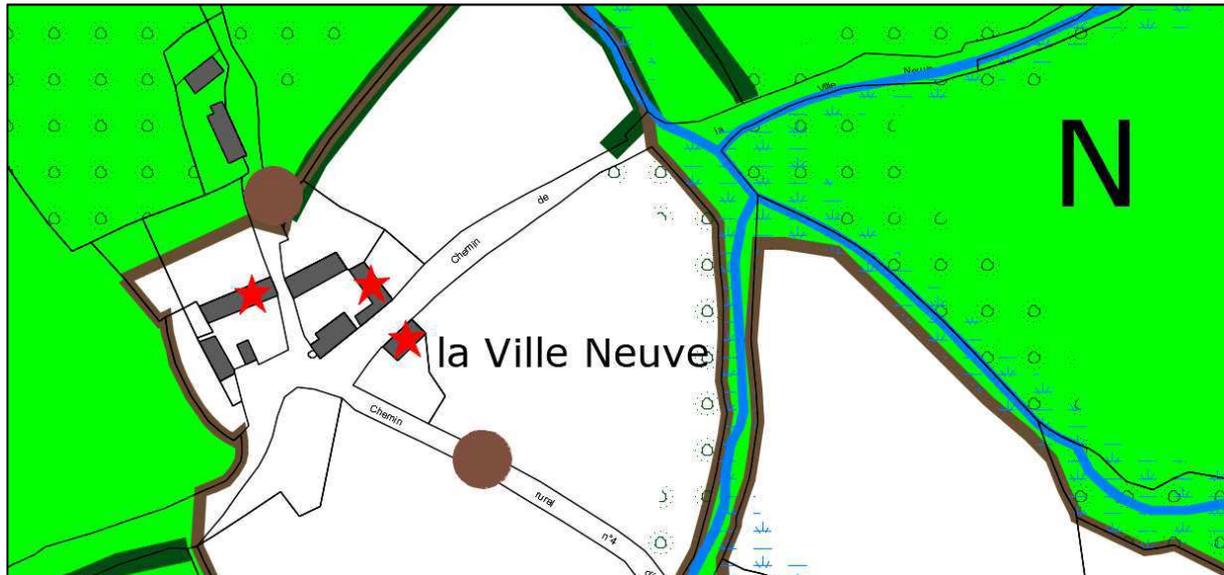
70 bâtiments sont désignés au règlement graphique comme pouvant prétendre à un changement de destination. Chacun fait l'objet d'une fiche d'identification annexée au rapport de présentation.

L'article 2 du règlement des secteurs Ah et Nh du PLU avant modification autorise « L'aménagement et le changement de destination de bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs sous réserve que les travaux contribuent à la mise en valeur du bâti ancien, ainsi que leur extension à

condition que l'emprise au sol de la partie nouvelle n'excède pas 50 m² et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et du respect de l'article L 111-3 du Code Rural. » Ces paragraphes sont supprimés et remplacés par les paragraphes suivants :

« Article A2 : Est admis le changement de destination des constructions désignées au document graphique, après avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et sous réserve du respect de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.

Article N 2 : Est admis le changement de destination des constructions désignées au document graphique, après avis favorable de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, et sous réserve du respect de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime. »



Exemple de bâtiments désignés au règlement graphique par une étoile rouge comme pouvant prétendre à un changement de destination

4. TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES DE ZONES

Les modifications concernent les zones surlignées en jaune.

Nom de zone	Description	PLU 2015		MODIFICATION n°1	
		ha	%	ha	%
ZONES URBAINES		202,2	13,9	202,2	13,9
UA	Zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération	4,2	0,3	4,2	0,3
UC	Zone urbaine correspondant aux quartiers périphériques	87,3	6	87,3	6
UY	Zone d'activités à vocation artisanale, industrielle et tertiaire	64	4,4	64	4,4
UYc	Zone d'activités à vocation commerciale, artisanale et tertiaire	24,1	1,7	24,1	1,7
UE	Zone urbaine d'équipements publics ou collectifs	22,6	1,6	22,6	1,6
ZONES A URBANISER		13	0,9	13	0,9
2AU	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat et de services urbanisable après une procédure de modification du PLU pour ouverture à l'urbanisation.	-	-	-	-
1AU	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.	11,4	0,8	11,4	0,8
1AUe	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.	1,6	0,1	1,6	0,1
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES		1240,9	85	1240,9	85
A	Zone agricole	729,8	50,1	805,4	55,3
Aa	Zone agricole inconstructible	20,2	1,4	20,2	1,4
Ah	Zone agricole d'habitat diffus	74,4	5,1	0	0
Atf	Terrains familiaux des gens du voyage situés en zone agricole	4,4	0,3	4,4	0,3
Ay	Activités artisanales isolées en zone agricole	0,9	0,1	0,9	0,1
N	Zone naturelle ou forestière protégée	402,1	27,6	402,1	27,6
Nc	Zone naturelle réservée aux constructions et installations liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs de plein air, hippodrome	8,8	-	8,8	-
Nh	Zone naturelle d'habitat diffus	0,3	0,02	0	0
Superficie communale		1456	100	1456	100
	Espaces Boisés Classés (EBC)	3,6 km 122,5 ha	8,4%	3,6 km 122,5 ha	8,4%
	Eléments boisés ou bocagers repérés au titre de l'article L123.1.5.III.2 du code de l'urbanisme.	72 km 122,5 ha	8,4%	72 km 122,5 ha	8,4%

6. APPROCHE DES PRINCIPALES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

Le PLU actuel de Saint-Agathon a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La présente modification n'a qu'un impact très limité sur les dispositions de ce PLU initial. Elle ne donne pas de nouvelles possibilités d'urbanisation. Au contraire, elle vient restreindre les occupations et utilisations du sol autorisées jusque-là afin d'améliorer leur insertion dans l'environnement, leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone et la prise des enjeux liés aux réseaux, qui conditionnent la qualité de vie des habitants et l'impact environnemental. Les incidences de la modification sur l'environnement et la santé humaine sont donc positives par rapport au PLU en vigueur.