

Service Territoires

Monsieur le Président
Mr LE MEAUX Vincent
11 Rue de la Trinité
22 200 GUINGAMP

Objet : PLUi de Guingamp
Dossier suivi par :
Federica Perletta
02 96 79 22 18 / 06 31 18 07 17
federica.perletta@bretagne.chambagri.fr

Référence : FP/MC

Plérin, le 3 janvier 2023

Monsieur le Président,

Conformément au code de l'urbanisme, vous nous avez transmis le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté par le conseil communautaire en vue de recueillir notre avis.

Au préalable, je voudrais attirer votre attention sur le niveau d'association de la Chambre d'agriculture en tant que PPA et partenaire à la procédure d'élaboration de ce document.

La procédure de mise en place de ce PLUi a débuté en 2018 et, dans un premier temps, nous avons été associés à l'élaboration du document et nous avons pu échanger avec les élus et techniciens.

Par contre, depuis 2020 le choix de la collectivité a été de ne plus nous associer aux travaux des élus et nous avons été peu conviés à des réunions. À plusieurs reprises, nous avons exprimé notre souhait de pouvoir travailler plus étroitement avec les représentants de la collectivité (élus et techniciens), de pouvoir participer aux comités de suivi et organiser, quand cela pouvait être approprié, des réunions techniques spécifiques avec vos services.

Notre demande était liée à notre volonté de pouvoir aboutir à un document permettant de mieux prendre en compte l'activité agricole et nous aurait, de plus, permis de formuler nos remarques plus en amont dans la procédure et non au moment de l'arrêt du projet. Ces échanges auraient sûrement permis d'appréhender les justifications de certains choix faits par les élus.

Adresse de correspondance :
4 avenue du Chalutier Sans Pitié
BP 10540
22195 Plérin Cedex

Concernant l'analyse de votre document, nous avons été surpris et fortement étonnés par le contenu de votre document, notamment par le rapport de présentation et le fascicule de justification des choix.

02 96 79 22 22
chambres-agriculture-bretagne.fr

En effet, celui-ci présente des lacunes importantes, certains de ces manques ne permettent pas, d'ailleurs, de respecter les obligations juridiques et empêchent de justifier les choix faits par la collectivité.

Nous sommes d'autant plus surpris par ce rendu alors que, lors de travaux en 2018 et 2019, nous avons été témoins d'un travail important de production d'éléments qui ont permis d'alimenter les débats lors des réunions. De plus, l'élaboration d'autres

documents (diagnostic agricole, PCAET...) en parallèle du PLUi, aurait dû permettre d'introduire des éléments dans ce diagnostic.

La qualité du dossier et l'impossibilité de justifier les choix, nous orientent, en l'état, à exprimer un avis défavorable au projet de PLUi de votre collectivité.

Cet avis est motivé par certains points que nous allons vous expliciter.

Concernant l'analyse de la consommation foncière passée

Le code de l'urbanisme demande au Plan local d'urbanisme d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet du PLUi.

Cette étape est très importante car les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain seront évalués par comparaison avec celle-ci.

Or, votre document reprend les éléments chiffrés du SCOT en prenant en compte la consommation entre 2008 et 2018, qui établissent une consommation de 388 ha sur la décennie.

Or, selon la réglementation, le PLUi aurait dû prendre en compte des données 2011/2021.

La prise en compte de la consommation 2008/2018 ne répond donc pas, à notre avis, à la loi.

Le document devra donc être modifié pour prendre en compte la consommation d'espace entre 2011/2021.

De plus, je souhaite attirer votre attention sur le fait que sur cette donnée le Diagnostic et le PADD sont divergents et ne présentent pas la même valeur. En effet le PADD affiche une consommation de 430 ha.

Il est donc souhaitable de corriger le PADD.

Concernant l'objectif de modération de la consommation

Le projet du PLUi prévoit une consommation maximale de 175 ha sur les dix prochaines années.

Cette orientation est à mettre en parallèle avec les dispositions du SCOT.

En effet, celui-ci prévoit pour le territoire GPA une consommation par palier de 185 ha entre 2020/2030 et de 93 ha sur la décennie suivante.

Or, pour analyser la compatibilité de votre document avec le SCOT, il faudra calculer la consommation réelle entre 2020 et 2023, qu'il faudra déduire du potentiel consommable.

Le document arrêté ne donne pas d'éléments chiffrés sur ce point, il est donc impossible de vérifier la compatibilité avec cette préconisation du DOO.



Concernant la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Le code de l'urbanisme, dans son article L151-4, demande aux documents d'urbanisme d'analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. Cela dans le but de permettre la création de nouveaux logements en densification et limitant de manière importante l'extension de l'urbanisation pour ainsi protéger les espaces agricoles.

Votre rapport de présentation présente les différentes typologies de repérage (jardins mobilisables, dents creuses et gisements stratégiques) et se limite à donner une surface totale par chaque type de zone densifiable.

Or, ce choix de ne présenter que les éléments théoriques nous interroge et il aurait été nécessaire d'avoir un atlas des espaces mutables par commune. Ce travail aurait dû être réalisé et le fait de l'explicitier (comme il est souhaitable) aurait permis d'objectiver les surfaces et disponibilités affichées, de justifier vos choix et d'analyser, de manière précise, les possibilités de mobilisation.

En l'état actuel, il est impossible de vérifier l'exactitude des éléments chiffrés affichés.

En partant de cette base de travail, dans le livre V du rapport de présentation, vous faites l'analyse du potentiel mobilisable.

Pour le fond de jardin, ce document estime une mobilisation de ce gisement à seulement 5%, ce qui nous semble être un taux extrêmement faible.

Comment justifier ce choix ? Aucune explication n'est donnée.

Ce taux nous semble aussi particulièrement bas vu que, comme exprimé dans le livre III du rapport de présentation (page 34), pour ces secteurs de jardins mobilisables, les terrains avec contraintes environnementales, topographiques, architecturales ... ont déjà été déduits du potentiel. Donc on peut imaginer que les secteurs restants pourraient être urbanisés plus facilement.

Pour les dents creuses, dans le livre V du rapport de présentation, vous ne prenez en compte que 50 % de ce gisement. Nous sommes aussi étonnés de ce choix.

En effet, selon votre rapport de présentation, les dents creuses sont une unité foncière disposant d'une façade sur voie publique. Selon cette description, cela représente un secteur très facilement urbanisable et donc pourquoi en prendre ne compte que 50% ? Le rapport de présentation ne justifie pas le choix de ce taux.

Au vu de ces éléments d'analyse, l'étude d'identification des capacités de densification et de mutations des espaces bâtis et l'analyse du potentiel mobilisable, nous semblent insuffisantes et, à notre avis, le document ne respecte pas la réglementation sur ce point.

Il est donc nécessaire que le rapport de présentation puisse évoluer pour présenter une étude des capacités de densifications plus complète et justifiée.

Concernant l'objectif de production de logements

Votre projet prévoit une programmation, pour répondre à une projection démographique de 0.3% par an, de 333 logements par an.

Or, selon le rapport de présentation, cette production de logements se répartie de la manière suivante :

➤ 120 logements par an produits par résorption de la vacance.

Nous partageons cet objectif, mais sa mise en pratique nous interroge. Comment la collectivité va accompagner cet objectif ? Comment est priorisée l'action sur ce gisement ? Nous n'avons pas trouvé de réponse à ces questions dans le document.

➤ 90 logements par an produits par reconquête des fonds de jardin et des dents creuses

Cette possibilité de production en densification nous semble largement sous-estimée. Comme déjà exprimé lors de cet avis, les hypothèses de mobilisation de ces secteurs sont extrêmement faibles et devraient être rehaussées.

De plus, même en restant sur le pourcentage choisi, selon les éléments de votre rapport de présentation (page 34) en prenant 5% des fonds de jardin et 50% des dents creuses on sera plutôt sur 100 logements par an et pas 90.

➤ 15 logements par an produits par changement de destination

L'ensemble de la mobilisation de ce potentiel de création de nouveaux logements correspond à une production de 225 logements en renouvellement. En prenant en compte plutôt le chiffre de 235 logements par an, cela signifie qu'il restera une centaine de logements à réaliser chaque année.

En prenant une densité moyenne de 20 logements à l'hectare (densité moyenne à appliquer sur votre territoire) cela correspond à un besoin d'environ 5 ha par an et donc environ 50 ha en zone Au résidentielle sur la durée de vie du PLU.

Or, plus de 75 ha sont classé en zone constructible à vocation résidentielle.

Au vu de ces éléments les secteurs constructibles nous apparaissent fortement surévalués.

De plus, à ce sujet, le SCOT prévoit que « Les projets d'urbanisme, qu'ils soient résidentiels, économiques ou d'équipements publics se réalisent en premier lieu en renouvellement urbain... et en second lieu, au regard de ces possibilités en renouvellement urbain (dans les espaces densifiables et mutables identifiés par les documents d'urbanisme locaux) et par dérogation, une localisation en extension urbaine pourra être admise ».

Or le document ne présente pas un atlas ni des justifications par commune, ce qui ne permet pas de comprendre les classements de ces secteurs.

Donc, certes le PLUi respecte le compte foncier du SCOT, mais il doit justifier le classement des ces zones AU en démontrant que les opérations en densification, renouvellement, par changement de destination ... ne sont pas suffisantes pour répondre à cette demande.

De plus, dans plusieurs communes, des secteurs en extension ont été classés en zone AU alors que des parcelles semblent encore disponibles dans l'enveloppe urbaine. On peut citer, à titre d'exemple, le cas des communes de Ploezal, Quemper-Guezennec, Plougonver, La Chapelle Neuve...

En l'état, nous considérons que tous ces secteurs ne sont pas justifiés et ne peuvent donc pas rester classés en constructible.



À noter aussi que les dispositions de l'orientation 3 du PADD (page 8) font état d'un souhait de conditionner les extensions d'urbanisation (orientation 4, 10, 12 13) à une densification prioritaire.

Or, le livret de justification des choix ne fait pas état des actions mises en place dans le document pour répondre à cet objectif.

De plus, la plupart des zones à vocation résidentielle sont classées en 1Auh, donc directement constructible et aucun système de phasage dans les OAP pour prioriser les zones en densification ne nous semble être en place.

Ces choix d'aménagement ne vont pas inciter à prioriser les actions de densification dans l'enveloppe urbaine.

Nous vous demandons donc de revoir votre document pour répondre à ces objectifs, soit en classant tous les secteurs en zone 2AU, soit en introduisant une notion de phasage dans les OAP.

Concernant la répartition de l'accueil de la population

Le SCOT du Pays de Guingamp demande aux collectivités de conforter les polarités et, en conséquence, demande aux documents d'urbanisme de prévoir une part de la production de logements, dans les pôles, supérieure à leur poids démographique dans l'EPCI.

En même temps, votre PADD, dans son orientation 15, demande de planifier, pour chaque commune, le nombre de constructions en fonction de l'armature territoriale et dans l'orientation 9 demande de favoriser l'urbanisation au sein des pôles urbains et relais.

Nous n'avons pas d'élément pour vérifier le respect de ces préconisations et même, au contraire, selon les éléments à la page 47 du livre V, on sait que environ 40 % des logements en extension sont réalisés dans les communes du maillage rural ce qui semble importante.

Pour les logements en densification, comme déjà exprimé, nous n'avons pas les données, notamment pour connaître leur répartition.

Sur ce point, votre document doit justifier de sa compatibilité avec le SCOT et le PADD et il est donc nécessaire d'intégrer ces éléments.

Concernant les densités

AU préalable, je tiens à vous rappeler que le SCOT impose à votre collectivité de respecter une moyenne de 20 logements/hectare sur son territoire.

Je tiens à rappeler que cet objectif est, à notre avis, un minimum à respecter si Guingamp Paimpol agglomération veut s'inscrire dans la logique de la trajectoire zéro artificialisation nette.

Votre PADD, dans son orientation 17, indique une déclinaison de cet objectif par typologie de commune

- 25 logements/hectare pour les pôles urbains et centralités
- 20 logements/hectare pour les pôles relais
- 12 logements/hectare pour les communes du maillage rural.

En tout premier lieu, et comme exprimé déjà à plusieurs reprises, lors des réunions de travail, le choix d'appliquer une densité de 12 logements pour les communes du maillage rural est aujourd'hui un objectif très modeste et comparé aux collectivités limitrophes, qui présentent une structuration de communes comparable à celle de votre territoire, cet objectif de 12 est aujourd'hui en décalage.

De plus, un nombre important de OAP pour ces communes, et pas seulement, fait état d'une densité même inférieure à ce taux de 12 logements/ hectare qui devrait au moins représenter un taux minimum à appliquer.

Nous vous demandons d'imposer, à minima, une densité de 15 logements par hectare pour ces secteurs. De plus, la plupart de ces zones constructibles, sont localisées en continuité avec les bourgs qui sont des secteurs assez denses.

En deuxième point, j'attire votre attention sur le fait que l'orientation du PADD n'est pas non plus respectée, vu qu'en réalité (page 47 du livre V) les densités moyennes appliquées sont en réalité bien plus faibles que celles annoncées par le PADD : 21.5 log/ha pour les pôles urbains, et 18.8 log/ha pour les pôles relais et que la moyenne annoncée sur le territoire se situerait à environ 19 log/ha (page 83 livre V).

Or, déjà nous sommes étonnés des modalités de calcul de cette moyenne de 19 log/ha sur la collectivité. Comme déjà exprimé auparavant, nous considérons que votre document permet la construction d'environ 1000 logements sur 75 ha des zones à vocation résidentielle. La moyenne, sur ces secteurs, est donc bien plus faible que celle affichée de 19 logements/hectare.

De plus comment justifier cet écart en densité moyenne pour les communes urbaines et les pôles ruraux ?

Le livre V fait état d'un choix de prise en compte des opérations lancées qui, à priori, (nous n'avons pas d'éléments précis) devaient se situer bien en deçà des moyennes demandées.

Nous ne pouvons pas partager ce choix de la collectivité qui entérine des projets qui ont pu se mettre en place avec des faibles densités alors que les communes connaissent bien les orientations qui pouvaient venir s'appliquer (entre les discussions du SCOT et celle du PLUi depuis 2017, on pouvait pressentir les densités futures à appliquer sur le territoire) et qui ont choisi d'appliquer des faibles densités.

Nous considérons donc que votre projet ne respecte pas les orientations du SCOT ni celles du PADD du PLUi.

Concernant les OAP

En analysant ces documents, nous avons l'impression que les OAP (habitat comme activité) sont souvent assez générales dans les prescriptions et sans aucun élément concernant les formes urbaines et leur diversification.

D'ailleurs, sur ce point, le PLUi ne donne que peu d'éléments permettant d'explicitier les besoins en termes de différenciation des types de logements sur le territoire.

Par contre, l'orientation 6 du PADD demande d'encourager la diversification des formes urbaines dans un souci de réduction de la consommation foncière et de rééquilibrage du parc de logements en faveur de l'habitat groupé, intermédiaire, semi-collectif et collectif.

Comment cet objectif se traduit dans les pièces réglementaires et opposables du PLUi ? Il est donc souhaitable de revoir votre document pour revoir les besoins en typologie de logements sur votre territoire et nous vous demandons de revoir toutes les OAP, pour

en faire un vrai outil d'accompagnement pour les communes, en introduisant, des préconisations adaptées à chaque commune et à chaque zone en termes de typologie de bâtiments et de choix d'aménagement.

Concernant l'objectif de modération de la consommation d'espace à vocation économique

Le PADD prévoit une consommation de 175 ha en extension, dont 35 % pour le développement des activités économiques, ce qui représente environ 60 ha.

En premier lieu, les documents du PLUi de Guingamp Paimpol Agglomération ne permettent pas d'avoir des éléments d'analyse sur le secteur économique.

Le diagnostic se limite à faire la liste des zones existantes (pour le commerce et les activités) mais aucun élément de description (taux de remplissage, fonctionnement, besoin d'extensions....) n'est évoqué.

Deuxièmement, le SCOT du Pays de Guingamp prévoit que « Les projets d'urbanisme, se réalisent en premier lieu en renouvellement urbain... et en second lieu, au regard de ces possibilités en renouvellement urbain (dans les espaces densifiables et mutables identifiés par les documents d'urbanisme locaux) et par dérogation, une localisation en extension urbaine pourra être admise » et ce même document demande au PLU de favoriser les recompositions foncières et la mobilisation des friches.

Au vu de tous ces éléments, le classement en zone d'activités dans votre document nous interpelle.

En effet environ 100 ha sont classés en diverses zones 1AU et 2AU économiques, auxquels il faudra ajouter les surfaces disponibles dans plusieurs STECAL. (L'absence des éléments des justifications sur les STECAL rend difficile la quantification du potentiel, mais qui peut représenter plusieurs hectares).

Comment justifier cette consommation d'espace économique?

Quel potentiel de densification et recomposition foncière existe dans les zones déjà urbanisées ?

Comment justifier et quantifier le réel besoin de création de nouvelles surfaces sur le territoire ?

Le diagnostic et les justifications des choix ne donnent aucun élément d'explication.

Le PADD du PLUi prévoit aussi, dans l'orientation 8, d'agir sur les zones d'activités existantes en agissant sur la densification, la mutation et la requalification des friches. En étudiant le document nous n'avons pas pu déceler la mise en place d'éléments qui permettent de répondre à cette orientation, ce qui est regrettable.

En conclusion, sur la thématique économique, votre document doit évoluer pour répondre à la réglementation et permettre de justifier le classement de ces secteurs. A défaut, les secteurs d'urbanisation en extension, devront être reclassés en zone agricole.



Concernant les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Le rapport de présentation, dans sa partie « justification de la délimitation des zones », présente les différentes typologies de zones.

Or, ces STECAL doivent avoir un caractère « exceptionnel » et doivent pouvoir se justifier sur le projet, leur utilité et sur leur périmètre.

Aucun élément de description des secteurs retenus (activité en place, besoin de développement, justification de son maintien en secteur agricole ou naturel...) n'est réalisé dans le document.

Dans ces conditions, on peut considérer qu'aucun de ces secteurs n'est justifié et leur maintien n'est donc pas réglementaire.

Votre rapport de présentation, pour maintenir ces secteurs devra fournir des éléments de justifications. En cas contraire, il faudra déclasser ces STECAL.

Le STECAL, d'une manière générale, doit rendre possible le maintien d'une activité existante en secteur agricole et naturel et permettre son développement sur place. Par contre, certains STECAL semblent donner des droits trop importants, soit par rapport à leur taille qui est conséquente et qui s'étale sur des parcelles sans construction, soit par le potentiel de construction dans le règlement qui ne semble pas limiter l'emprise foncière des bâtiments

La combinaison de ces deux facteurs pourrait amener à un développement démesuré des activités en place.

Leur emprise, ou alors leur règlement, doit évoluer.

Nous tenons à préciser qu'il n'est pas souhaitable de zoner de manière très large en STECAL par précaution. Ces secteurs pourront évoluer sur la durée de vie du document si un projet de construction devait se présenter

Pour pouvoir garder ces STECAL, il faudra donc revoir votre document pour introduire la justification pour chacun d'entre eux.

De plus, nous vous demandons, pour plusieurs d'entre eux, de revoir, soit le classement, soit le zonage (voir annexe 1).

Concernant le Rapport de présentation

Comme déjà exprimé à plusieurs reprises, nous avons été surpris par le rapport de présentation et le diagnostic réalisé.

En effet, dans toutes les thématiques, ce document ne fait que survoler les éléments d'analyse, et se contente de faire un léger état des lieux de ce qui s'est passé.

Aucune mise en perspective n'est réalisée.

Les données sont globalisées sur tout le territoire ; nous avons rarement des analyses par secteur ou par groupe de communes.

En particulier pour la thématique agricole, alors que la collectivité avait à disposition un diagnostic agricole réalisé en 2018, aucun élément n'est reporté sur ce document.

En général, pour toutes les thématiques, ces manques dans le diagnostic ne permettent pas de justifier certains choix.

Il est donc souhaitable de revoir votre diagnostic pour permettre la mise en avant de données plus complétées et qui permettront d'apporter des justifications au nouveau PLUI.

Concernant le livre V du Rapport de présentation

J'attire votre attention sur le fait que très souvent il y a une erreur dans le report de références.

À titre d'exemple, à la page 20 du document, dans le chapitre 2.2 « Lieux et modes d'urbanisation », on cite les orientations 7.18.5 7.8.6 7.18.7 du PADD, alors que ces références ne correspondent pas dans le PADD.

Ce type d'erreur se retrouve tout au long du livre V.

Concernant le règlement écrit

Nous demandons la prise en compte des observations suivantes dans le règlement écrit :

- **Dispositions générales, article 3 : Élément boisé paysagé**

Cet article prévoit qu'en limite d'une espace identifié, tout projet de construction devra être conçu de manière à prendre en compte la projection au sol du houppier des arbres. Or, l'application de cette règle nous semble compliquée et, de fait, son application vient créer une zone supplémentaire de protection de l'élément.

De plus, cette règle peut venir contraindre les exploitations agricoles en proximité des boisements. Son application pourrait voir les possibilités de construction à proximité du siège réduites de manière significative.

Nous vous demandons donc de retirer le dernier paragraphe de cet article.

- **Dispositions générales, article 5 : Cours d'eau**

Cet article introduit une règle spécifique d'éloignement de 35 mètres de cours d'eau exclusivement aux bâtiments agricoles.

Or, nous nous opposons à celle-ci en sachant que ce recul de 35 mètres n'est imposé par aucune réglementation.

De plus, pour les bâtiments et sites déjà existants, cela pourrait signifier aucune possibilité de développement.

Nous vous demandons d'imposer un recul de 10 mètres comme, pour les autres bâtiments, et de permettre les extensions des bâtiments déjà existants.

- **Dispositions générales, article 7 : Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

Il est souhaitable d'ajouter dans votre règlement que ce changement ne peut avoir lieu qu'en respectant, en même temps, l'article L 111-3 du code rural (principe de réciprocité) et l'avis conforme de la CDPENAF et de la CDNPS, selon les cas.

Cela permettra de clarifier, auprès du pétitionnaire, le respect de ces dispositions, vu que plusieurs de ces bâtiments identifiés sont dans le périmètre d'une exploitation agricole en activité.

- **Règlement zones A : Logement de fonction**

Votre règlement prévoit des règles pour l'implantation du logement de fonction.

Or, celui-ci ne correspond pas aux préconisations de la charte « Construire en zone agricole dans les Côtes d'Armor », applicable sur le département et signé par tous les partenaires (Chambre d'agriculture, État et association des Maires).

En effet, la règle départementale prévoit plusieurs modalités d'implantation du logement alors que votre règlement ne permet qu'une implantation à moins de 50 mètres de certains bâtiments agricoles. Le règlement du PLUi est, sur ce point, trop restrictif.

De plus, votre règlement ne respecte pas les préconisations du DOO du SCOT du pays de Guingamp (Chapitre 2.6 b, page 53) qui demande de reprendre les dispositions de la Charte agricole de notre Département.

La profession souhaite fortement que, sur les règles d'implantation de bâtiments agricoles, et notamment du logement, un traitement homogène sur le territoire départemental soit conservé.

Nous vous demandons donc de modifier la disposition dans votre règlement en faisant référence à l'application de ce document ou, à défaut, de reprendre le texte de la charte dans son intégralité et pas que de manière partielle, comme c'est le cas actuellement.

Annexes, zones A et N

Vous prévoyez la possibilité d'implanter des annexes mais aucune distance d'implantation du bâtiment principale n'est définie. Pour éviter un mitage trop important, nous vous demandons de définir cette distance d'implantation. Il est souhaitable d'imposer une distance maximale de 20 mètres.

Dispositions générales et règlement de la zone agricole AI

Dans le règlement transmis en consultation dans les dispositions générales, un chapitre « Dispositions réglementaires liées aux communes littorales ou estuariennes » était prévu.

Aucun article n'est rédigé pour ce chapitre et les articles 13 et 14 sont inexistantes.

De plus, sur le règlement graphique transmis, existe une zone AI, sur les communes littorale qui n'existe pas dans votre règlement.

Du coup, les secteurs agricoles des communes soumis à la loi littorale ne sont pas réglementés.

En cas de modification après enquête publique, je tiens à préciser que nous ne souhaitons pas que le règlement soit plus restrictif que la loi littorale, comme c'est le cas pour la zone An.

Règlement de la zone agricole An et Na

Vous avez créé une zone agricole An, définie comme les secteurs agricoles à fort enjeux environnementaux.

Or, ces secteurs mélangent des zones agricoles en espace proche du rivage (selon la loi littoral) et d'autres secteurs agricoles.

Plusieurs exploitations agricoles se retrouvent dans ces secteurs ou alors en zones Na.

Le règlement afférent à ces deux secteurs est, par contre, bien plus contraignant que la loi littoral, avec des extensions très limitées (que 10 % de la surface) et aucune possibilité de constructions nouvelles. Or, plusieurs exploitations agricoles se retrouvent dans ces secteurs et risquent de ne plus pouvoir continuer leur activité.



Nous vous demandons donc de permettre des extensions plus importantes de celle prévues, toujours en respectant le cadre de la loi littorale et aussi d'insérer les possibilités de dérogation existante dans l'article L 121-11 (possibilités de construction nouvelle dans le cadre d'une mise aux normes) du code de l'urbanisme.

Il est essentiel pour permettre le maintien en activité de ces sites, de revoir votre règlement et de permettre l'application de la loi littorale sans durcir les conditions d'application comme c'est le cas actuellement.

Un maintien du règlement en l'état condamne, à court terme, les exploitations de ce secteur.

Concernant le Classement des exploitations agricoles dans le règlement graphique

Concernant le classement des exploitations agricoles, nous souhaitons que tous les bâtiments agricoles toujours en activité soient classés en zone A.

Or, dans plusieurs communes, cela n'est pas le cas et plusieurs exploitations se retrouvent en zone N.

Nous souhaitons un classement en zone agricole pour ces sites.

Or, en analysant les plans de zonages, nous avons repérés plusieurs cas de classement en zone N sur les communes de Yvias, Quemper guezennec, Saint Clet, Squiffiec, Saint Laurent, Plougonver, Belle-isle-en-terre...cette liste n'est pas exhaustive.

De plus, plusieurs sites agricoles sont à proximité des zones naturelles et il faudra s'assurer que ces exploitations conservent une marge de développement autour de leurs bâtiments.

Nous vous demandons donc de bien vérifier que cette approche soit appliquée dans le plan graphique de votre PLUi.

Nous espérons vivement que nos réserves pourront être prises en compte et que le projet de PLUi puisse être modifié en profondeur et dans sa substance, et cela pour mieux préserver le foncier, premier support de l'activité agricole.

Toutes nos remarques sont exprimées dans l'intérêt général de la profession agricole et nous sommes conscientes qu'un travail important de refonte de votre document devra être effectué pour permettre à celui-ci d'être compatible avec le SCOT et la réglementation.

Nous souhaitons pouvoir vous rencontrer très prochainement afin de pouvoir discuter de notre avis et de nos demandes.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Didier LUCAS
Président



ANNEXE 1 : STECAL



- **Commune de Bégard :**

Secteurs Ac de la déchetterie, Ay de Urvoy, Ay de transport funéraire, Ay établissement Huon, secteur Ne du golf: ces STECAL présentent une emprise importante sur des surfaces non urbanisées. Le dossier ne comporte pas de justification. Le périmètre devra être réduit à l'emprise des bâtiments existants.

Secteur Ne sud du centre de plongée : aucune construction n'existe sur place et le dossier ne comporte pas de justification. Ce secteur doit être classé en zone N.

- **Commune de Belle Isle en Terre**

Secteur Nt du château de Coat-an-Noz : ce secteur englobe une exploitation agricole. Le dossier ne comporte pas de justification. Le périmètre devra être réduit à l'emprise des bâtiments du Château.

- **Commune de Bourbriac :**

Secteurs Ny de Coroller et Ac de l'antenne routière : ces STECAL présentent une emprise importante sur des surfaces non urbanisées. Le dossier ne comporte pas de justification. Le périmètre devra être réduit à l'emprise des bâtiments existants.

- **Commune de Boulat Pestivien :**

Secteur Nt du camping: ce STECAL présente une emprise importante sur des surfaces non urbanisées. Le dossier ne comporte pas de justification. Le périmètre devra être réduit à l'emprise des bâtiments existants.

- **Commune de Carnoet :**

Secteur AV : ce STECAL présente une emprise très importante sur des surfaces non occupées. Or, les possibilités ouvertes par le règlement sont aussi très large. il est donc souhaitable de différencier le secteur en deux STECAL différents, un pour la surface occupée par les statues et un autre STECAL pour la partie bâtiments avec des règlements différents.

- **Commune de Coadout :**

Secteur Nt : ce STECAL présente une emprise importante sur des surfaces non urbanisées. Le dossier ne comporte pas de justification. Le périmètre devra être réduit à l'emprise des bâtiments existants.

- **Commune de Landebaêron :**

Secteur Ay : ce STECAL présente une emprise importante sur des surfaces non urbanisées. Le dossier ne comporte pas de justification. Le périmètre devra être réduit à l'emprise des bâtiments existants.

- **Commune de Lanloup :**

Secteurs Nt du château de Lanloup et de la Noé vert: ces STECAL présentent une emprise importante sur des surfaces non urbanisées. Le dossier ne comporte pas de justification. Le périmètre devra être réduit à l'emprise des bâtiments existants.

- **Commune de Louargat :**

Secteur Ay pour la pension canine et At du Manoir de Cleuziou : ces STECAL présentent une emprise importante sur des surfaces non urbanisées. Le dossier ne comporte pas de justification. Le périmètre devra être réduit à l'emprise des bâtiments existants.

- **Commune de Pabu :**
Secteur Nt du camping : ce STECAL présente une emprise importante sur des surfaces non urbanisées. Le dossier ne comporte pas de justification. Le périmètre devra être réduit à l’emprise des bâtiments existants.
- **Commune de Paimpol :**
Secteur Ac de la déchetterie: ce STECAL présente une emprise importante sur des surfaces non urbanisées. Le dossier ne comporte pas de justification. Le périmètre devra être réduit à l’emprise des bâtiments existants.
- **Commune de Plehédel :**
Secteur At du camping et Nt du château du Boisgeline : ces STECAL présentent une emprise importante sur des surfaces non urbanisées. Le dossier ne comporte pas de justification. Le périmètre devra être réduit à l’emprise des bâtiments existants.
- **Commune de Ploubazlanec :**
Secteurs Ntl du camping et Nrt du camping : ces STECAL présentent une emprise importante sur des surfaces non urbanisées. Le dossier ne comporte pas de justification. Le périmètre devra être réduit à l’emprise des bâtiments existants.
- **Commune de Ploeuc du trieux/Saint Clet :**
Secteur Ny : ce STECAL présente une emprise importante sur des surfaces non urbanisées. Le dossier ne comporte pas de justification. Le périmètre devra être réduit à l’emprise des bâtiments existants.
- **Commune de Plouezec :**
2 Secteurs Ntl pour les camping : ces STECAL présentent une emprise importante sur des surfaces non urbanisées. Le dossier ne comporte pas de justification. Le périmètre devra être réduit à l’emprise des bâtiments existants.
- **Commune de Plougonver :**
Secteur Ay du Ouelen Nord : ce STECAL présente une emprise importante sur des surfaces non urbanisées. Le dossier ne comporte pas de justification. Le périmètre devra être réduit à l’emprise des bâtiments existants.
- **Commune de Plouisy :**
Secteur At du Bois Geffroy : ce STECAL présente une emprise importante sur des surfaces non urbanisées. Le dossier ne comporte pas de justification. Le périmètre devra être réduit à l’emprise des bâtiments existants.
- **Commune de Ploumagoar :**
2 Secteurs Ay de Lanvinec et entreprise Monjaret : ces STECAL présentent une emprise importante sur des surfaces non urbanisées. Le dossier ne comporte pas de justification. Le périmètre devra être réduit à l’emprise des bâtiments existants.
- **Commune de Yvias :**
Secteur Ae de l’école : ce STECAL présente une emprise importante sur des surfaces non urbanisées. Le dossier ne comporte pas de justification. Le périmètre devra être réduit à l’emprise des bâtiments existants.

