



Monsieur le Président
Communauté de Communes de
Bretagne Romantique
22, rue des Coteaux
35190 La-Chapelle-aux-Filtzméens

Service Territoires

Dossier suivi par Annelise Ferré-Pellé

Tél. 02.23.48.26.60- 06.59.85.36.21

E-Mail : annelise.ferre@bretagne.chambagri.fr

Objet : Avis CA PLUi arrêté

Rennes, le 30 mai 2024

Monsieur le Président,

Par courrier reçu en nos services le 04 mars dernier, vous nous avez transmis le lien de téléchargement du dossier de PLUi arrêté du territoire de la Bretagne Romantique, en vue de recueillir l'avis de la Chambre d'agriculture.

Rappel contextuel :

La France connaît toujours une consommation foncière plus rapide que la croissance de sa population.

En Bretagne, près de 18 000 ha ont été consommés sur la décennie 2011 à 2021.

En 2014, la loi de modernisation agricole donnait comme objectif de réduire de moitié la consommation des terres agricoles à l'horizon 2020. Malgré un ralentissement de la consommation foncière, cet objectif n'a visiblement pas été atteint selon les constatations de l'Observatoire national de l'artificialisation.

Les articles L. 101-2 et L. 151-4 du Code de l'urbanisme rappellent la nécessité et les moyens d'une gestion économe des sols.

L'objectif européen d'arrêt de « toute augmentation nette de la surface de terre occupée » d'ici à 2050 a été repris dans l'axe 1 du plan biodiversité de 2018.

Le SRADDET donne comme objectif zéro artificialisation nette de terres agricoles et naturelles à l'horizon 2040 en passant par une réduction globale de la consommation de 50 % d'ici 2030 par rapport au niveau d'artificialisation des 10 dernières années (ramené à l'habitant).

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 introduit la lutte contre l'artificialisation des sols parmi les principes visés à l'article L. 101-2 et en l'associant à "un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme" (ZAN) pour 2050.

Ceci sera un défi d'autant plus difficile à relever que le département d'Ille-et-Vilaine conserve depuis de nombreuses années une forte attractivité.

C'est dans ce contexte et dans le cadre de la préservation et du développement de l'activité agricole que nous rendons notre avis.

I. Prise en compte de l'activité agricole

A. Dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation comporte un diagnostic agricole permettant de faire ressortir les spécificités de l'activité agricole du territoire, tournée essentiellement vers l'élevage et notamment l'élevage bovin (majoritairement laitier). Les exploitations sont donc, pour la plupart, soumises à des polices sanitaires leur imposant des règles de distance d'implantation vis-à-vis des tiers. La volonté de pérenniser l'activité agricole doit donc se traduire par des dispositions réglementaires visant à limiter l'implantation de tiers en deçà de ces distances (cf. remarques infra – règlement littéral).

Il conviendrait de préciser si ce diagnostic s'appuie sur une compilation et interprétation de données existantes, en indiquant les sources, ou sur une enquête locale auprès des exploitations du territoire. Il conviendra également d'indiquer la date d'élaboration de ce diagnostic. Enfin, le texte présente certaines affirmations qu'il conviendrait de sourcer.

B. Dans le PADD

Le PADD évoque l'activité agricole dans 3 orientations.

➤ Orientation 4 : la pérennité du cadre de vie et du bien-être local

Il est prévu « assurer la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, protéger et permettre l'évolution du patrimoine plus ordinaire : patrimoine agricole par le changement de destination... ». Cette rédaction n'est pas en cohérence avec les ambitions des élus pour l'aménagement et le développement du territoire telles qu'exposées page 43 du rapport de présentation – justifications du projet et choix retenus et qui n'évoque que le patrimoine bâti de caractère.

➤ Orientation 5 : le renforcement des espaces de nature et la mise en valeur des ressources

Le PADD indique que le PLUi doit « permettre la pérennité et le développement de l'activité agricole, ressource économique locale forte ». Il vise également à « limiter le phénomène de mitage des terres agricoles et naturelles... ».

➤ Orientation 9 : une stratégie de développement économique au service des actifs et des habitants

Par cette orientation, le projet de PLUi vise à « conforter les activités existantes (industrielles, agricoles, artisanales,...), en répondant à leurs besoins et perspectives de développement et /ou de diversification. »

Nous partageons les orientations 5 et 9.

C. Dans les OAP

➤ OAP sectorielles

Les principes généraux applicables aux OAP devront comporter des recommandations visant à gérer les interfaces entre les nouvelles urbanisations en extension et en contact direct avec les parcelles agricoles exploitées de manière à limiter au maximum les conséquences de cette urbanisation sur l'exploitation agricole.

➤ OAP thématiques

1.3 Préserver les abords des continuités écologiques

L'OAP indique que les constructions ayant un impact sur les espaces forestiers devront être maintenues à une distance de 30 mètres de l'ensemble boisé. De quels ensembles parle-t-on ? Des constructions existantes, notamment des constructions agricoles, sont-elles implantées en deçà de ces distances et si oui, quelles conséquences sur leur évolution ?

D. Dans le règlement graphique

1. Remarque

Le choix de n'avoir qu'un plan graphique par commune auquel s'ajoute une superposition de couches d'informations, rend ce dernier particulièrement illisible sur les communes aux plus grands territoires. Cela ne participe pas à une lecture compréhensible du règlement graphique et une appropriation par le public. Enfin, l'instruction des autorisations d'urbanisme pourra être difficile. Il conviendra donc de subdiviser le règlement graphique en plusieurs plans pour les communes de Combourg, Dingé, Mesnil-Roc'h et Meillac.

La trame de repérage des bâtiments pouvant changer de destination n'est pas adaptée à l'échelle de certains plans. Des pâtés rouges apparaissent sur le plan, ne permettant pas d'identifier le bâtiment repéré. Par ailleurs, sur certains plans, la trame est accompagnée d'un numéro renvoyant à l'annexe et pas sur d'autres.

Le tableau des emplacements réservés n'est pas systématiquement indiqué en légende.

La subdivision du territoire en zones n'apparaît que par différence de couleurs parfois proches (hameaux UH1 et UH2). Le nom des zones devraient être indiqué sur le plan.

Sur la commune de Combourg, un tracé de principe d'une voie de contournement apparaît au plan graphique. Ce principe n'est évoqué à aucun moment dans le rapport de présentation. De même, l'orientation 10 du PADD qui porte sur les besoins de déplacements n'en fait nullement mention. Il n'y a aucune justification à ce tracé sur le plan graphique. Il devra être supprimé.

Le secteur à urbaniser situé avenue du général De Gaulle à Combourg ne permet plus l'accès aux parcelles cultivées enclavées entre ce secteur et la RD. L'OAP ne prévoit pas le passage des engins agricoles.

2. Le zonage de l'espace agricole

L'espace agricole intercommunal est majoritairement classé en zone A. Cette reconnaissance de la valeur agronomique, biologique ou économique des sols agricoles participe, avec le règlement littéral associé, aux objectifs du PADD de pérenniser et permettre le développement de l'activité agricole.

Cependant, nous avons relevé de nombreux points propres à faire peser sur les exploitations des risques en matière d'évolutions.

3. La trame verte dans le règlement graphique

➤ Le linéaire bocager

Le repérage des haies à protéger au titre des articles L113-1 et L151-23 du Code de l'urbanisme comporte de nombreuses erreurs. Certaines indications sur le plan graphique n'ont pas de correspondance sur le terrain. Il conviendra de mettre le plan à jour.

Certaines haies sont repérées accolées ou sur des bâtiments agricoles. Il conviendra de corriger le plan en laissant toujours une marge entre la haie repérée et les bâtiments et installations agricoles de manière à ne pas entraver leur évolution.

Des haies sont repérées en EBC au cœur des sièges d'exploitations, entre les installations et bâtiments de ces derniers. Il conviendra de supprimer ces repérages qui empêchent ou rendent des évolutions très difficiles.

Des haies sont triplement protégées au titre des espaces boisés classés, des linéaires bocagers EBC et du L151-23 du Code de l'urbanisme. Outre que cela rend le plan illisible, cette superposition de protection est inutile. Il conviendra de corriger le plan.

De nombreuses haies sont classées en EBC dans les périmètres AFAFE. La préservation et le renforcement de la trame bocagère fait partie intégrante de ces projets de restructuration parcellaire. En réunion Personnes Publiques Associées, nous avons alerté la collectivité sur le risque de contraintes fortes sur les opérations en cours d'un classement EBC du bocage. Les communes concernées ont validé le principe de l'AFAFE, le PLUi ne doit donc pas être un frein à ces projets.

A noter que des agriculteurs mobilisés pendant l'élaboration du PLUi, dans des groupes de travail sur le recensement du bocage, n'ont pas retrouvé les fruits de ce travail sur le règlement graphique.

➤ La zone N

Certains bâtiments et installations agricoles sont en zone N ou encerclés par la zone N. Le règlement écrit n'autorise pas la sous-destination exploitation agricole, empêchant ainsi toute évolution de ces sites. Il conviendra de les remettre en zone Agricole ou d'éloigner la limite de la zone N des bâtiments et installations agricoles. Un projet de reprise d'exploitation pourrait être remis en cause par ce zonage (cf. annexe).

➤ Les boisements EBC

De nombreuses parcelles exploitées sont classées en EBC, notamment à l'est de la commune de Dingé. Sur cette commune, une exploitation produisant des sapins de Noël voit ses parcelles de cultures en EBC. Il devra donc demander une autorisation d'urbanisme à chaque récolte et est condamné à ne plus changer de production. Cette situation est intenable. Même chose pour la culture du peuplier. Cela devra impérativement être corrigé avant approbation du PLUi.

4. La trame bleue dans le règlement graphique :

➤ Plans d'eau et cours d'eau

De nombreuses fosses sont repérées en tant que plan d'eau au règlement graphique. Leur forme, ronds bleus au cœur des sièges d'exploitation, aurait dû alerter et la correction effectuée avant arrêt du PLUi. Ces indications devront impérativement être supprimées du plan graphique avant approbation du document.

Nous avons repéré 2 probables erreurs sur le report des cours d'eau. L'un qui semble prendre sa source dans une cour et traverse une construction, l'autre traverse et coupe en deux un siège d'exploitation agricole (cf. annexe). Il conviendra, encore une fois, d'apporter les corrections nécessaires.

➤ Les zones humides

Aucune trame de zone humide ne doit recouvrir un bâtiment agricole. Ce dernier est alors figé. Quid d'une reconstruction après sinistre avec un tel zonage ? Des bâtiments récents sont couverts par cette trame. Il conviendra de corriger le plan.

Afin de rédiger notre avis, en plus de l'analyse de nos propres services, nous avons invité l'ensemble des exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire de la Bretagne Romantique, à venir examiner les plans. De nombreuses anomalies ont été repérées et font l'objet d'une annexe jointe au présent avis.

Ces erreurs, notamment concernant le report de la trame verte et bleue, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives trop importantes pour de nombreuses exploitations agricoles du territoire, en rendant les instructions de demandes d'autorisations d'urbanisme difficiles voire impossibles. Le règlement graphique ne traduit donc pas les orientations du PADD en matière d'agriculture.

Aussi, la Chambre d'agriculture émet un avis défavorable sur le règlement graphique.

5. Les STECAL

Le projet de PLUi identifie 30 STECAL, correspondant à des activités économiques implantées en campagne.

L'extension du camping Les Peupliers à Tinténiac est prévue sur une parcelle agricole exploitée et déclarée à la PAC. Le STECAL n'étant accompagné d'aucun règlement permettant d'imposer des prescriptions pour limiter l'impact sur l'exploitation agricole, nous sommes défavorables à ce STECAL.

E. Dans le règlement littéral

1. Dispositions générales applicables à toutes les zones

➤ Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme

Un recul des constructions par rapport aux arbres peut être exigé dans la limite de la projection au sol de leurs couronnes.

Il conviendra de mettre cette rédaction en cohérence avec le règlement graphique, en ne repérant aucun EBC au cœur des sièges d'exploitation ou prenant appui sur des bâtiments ou installations agricoles, sous peine de ne pas pouvoir faire évoluer ces derniers ou de rendre complexe l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

➤ Arbres remarquables

Même remarque que supra. Quelques arbres sont identifiés au plan graphique à moins de 8 m de bâtiments agricoles ou dans les sièges d'exploitation.

➤ Haies bocagères et talus identifiés

Le pictogramme illustrant cet article est différent de celui utilisé au règlement graphique (pointillés vs trait plein). Il conviendra d'harmoniser les pièces réglementaires.

Dans le cas d'une acceptation, la suppression fera l'objet d'une compensation par deux, d'arbres de même essence, à l'exception de la peupleraie. Il paraît plus pertinent de proposer une liste d'essence que d'imposer la compensation par la même essence. D'une part, l'adaptation de la trame bocagère aux effets du changement climatique peut amener à substituer des essences et d'autre part, des repérages ont été faits sur des haies de palmes ou de thuyas...

➤ Les éléments d'intérêt culturel, historique ou architectural repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Le pictogramme d'illustration est différent du pictogramme au plan graphique (étoile jaune vs étoile rouge).

2. Zone UH2 :

Plusieurs exploitations agricoles sont en limite immédiate de secteurs UH2. Les changements de destinations sont autorisés sur toutes les constructions sans qu'il soit besoin de les repérer.

Afin de répondre à l'orientation du PADD visant à pérenniser l'activité agricole, il convient d'encadrer les changements de destination des constructions situées à moins de 100 m des bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

3. Zone Agricole :

➤ Article A1 – Usage des sols et destinations des constructions

- Remarque

Les CUMA ne sont pas des exploitations mais des constructions spécialement autorisées au titre de l'article R 151-23 du Code de l'urbanisme. Il convient d'autoriser explicitement les CUMA en faisant référence à cet article.

A défaut, les constructions et installations nécessaires aux CUMA ne pourront pas être autorisées sur le territoire de la Bretagne Romantique.

- Le logement de fonction agricole

Il devra être situé à proximité immédiate des bâtiments agricoles (attenant ou 20 mètres par exemple d'un des bâtiments).

Prévoir aussi la faculté de l'admettre par changement de destination si un bâtiment a été repéré sur le site d'exploitation.

Autoriser en complément un local de gardiennage attenant ou intégré à un bâtiment et d'une emprise au sol maximale de 30 m².

- Extensions des habitations existantes

Sauf impossibilité technique, topographique..., les extensions des habitations tierces à l'exploitation agricole ne doivent pas se rapprocher à moins de 100 m par rapport aux bâtiments et installations agricoles en activité.

- Changement de destination :

Ne pas autoriser les changements de destinations pour création d'habitation tiers à l'exploitation agricole à moins de 100 mètres des constructions et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

- Artisanat et commerce de détail / industrie

L'article L 151-11 du Code de l'urbanisme prévoit: « II. Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Ces constructions ressortent de la destination agricole mais sont soumises par le Code de l'urbanisme à une procédure spéciale. Il ne convient donc pas d'ouvrir les destinations artisanat, commerce de détail,... pour qu'elles soient autorisées. L'effet serait même contre-productif en conduisant au mitage de l'espace agricole par, à terme, de nombreuses activités tiers à la cessation de l'activité de l'exploitation.

Les changements de destination pour agro-tourisme vont quant à eux opérer un changement de la destination « exploitation agricole » à la destination « habitation », sous-destination « logement » déjà admis dans la zone A (logement des exploitants et des tiers).

- Exploitation agricole

Préciser dans les conditions : sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

- Equipements sportifs

Les objectifs poursuivis par la création de la zone A sont : la pérennisation des sites agricoles, la protection des ensembles agricoles cohérents, l'accompagnement des évolutions de l'activité agricole, notamment sa diversification et le développement de l'agriculture en permettant l'implantation de nouveaux sièges et l'évolution des activités existantes selon leurs spécificités. Les équipements sportifs ne répondent pas à ces objectifs. Ils ne peuvent pas être autorisés en zone A.

Rappel, Article R151-23 : Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

➤ Article A2 – Implantation

Le même paragraphe fait référence et mélange les notions de RSD, d'ICPE et le L111-3 du Code rural. Pour rappel : les exploitations agricoles, notamment en matière d'élevage, sont soumises à des réglementations sanitaires, règlement sanitaire départemental ou installation classée pour la protection de l'environnement, dépendant du type d'élevage et du nombre d'animaux présents. Ces polices sanitaires imposent le respect de distances d'implantations vis-à-vis des locaux habituellement occupés par des tiers. Certaines de ces polices sanitaires peuvent prévoir des dérogations distances.

Les tiers, de leur côté, sont soumis, par l'article L111-3 du Code rural à un principe de réciprocité distance. Le L111-3 du Code rural concerne donc les tiers et non les exploitations agricoles.

Ce paragraphe est source de confusion pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il est à supprimer.

4. Zone Naturelle :

➤ Article N1 – Usage des sols et destinations des constructions

- Remarque

L'exploitation agricole n'est pas autorisée en zone N. Dans la mesure où des bâtiments et installations agricoles ont été classés en zone N au plan graphique, il conviendra soit, et prioritairement, de modifier le règlement graphique pour les rebasculer en zone A ; soit, autoriser, a minima, les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes.

- Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque

Le règlement littéral prévoit que le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue prioritairement sur les toitures notamment, des bâtiments d'exploitations agricoles, qui ne sont pas autorisés dans la zone N.

5. Zone NCa :

➤ Article NCa2 – Volumétrie et implantation des constructions

- Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 10% de l'emprise du terrain d'assiette du projet dans la zone. La notion de terrain d'assiette du projet, qui n'est pas définie à l'article 3 des dispositions générales, peut être difficile à appréhender. Elle peut se confondre avec l'unité foncière, les parcelles constituant ces zonages appartenant probablement aux mêmes propriétaires. 113 ha sont en zone NCa, cela reviendrait à autoriser 11 ha de construction.

6. Zone NL :

➤ Article NL2 – Volumétrie et implantation des constructions

- Emprise au sol

En secteur NL1, tel que rédigé, le règlement ne prévoit aucune limite d'emprise au sol. Les capacités d'accueil devant être limitées dans les STECAL, le règlement doit être plus précis.

7. Zone Nt :

➤ Article Nt2 – Volumétrie et implantation des constructions

- Emprise au sol

En secteur Nt8, le règlement autorise 5000 m² d'imperméabilisation supplémentaire. Le PLUi peut règlementer l'emprise au sol mais pas l'imperméabilisation. Par ailleurs, cette notion n'est pas définie aux dispositions générales du règlement.

II. En ce qui concerne la consommation d'espace agricole

A. Les objectifs de croissance démographique et les traductions en besoin de logements

1. Objectifs de croissance démographique

Depuis le milieu des années 70, la population de la Bretagne Romantique augmente avec un pic à +2,6% par an sur la décennie 1999 – 2009. Depuis, la croissance connaît un net ralentissement, surtout sur la dernière période qui n'enregistre plus que +0,8% par an, entre 2014 et 2020.

Nous notons que le diagnostic territorial (volume 1.1 du rapport de présentation) a été mis à jour des dernières données INSEE disponibles pour 2020 mais que le volet prospectif qui sert de base au scénario ne prend pas en compte les données au-delà de 2018, gardant ainsi comme référence la période la plus favorable. Cela conduit à un scénario basé sur objectif de croissance annuelle de +1,15% par an, soit un gain de population de 5 500 habitants et un besoin estimé de 2 750 logements supplémentaires.

L'objectif reste ambitieux. Il ne devra pas se traduire par une consommation de foncier excessif.

2. Traduction en nombre de logements et leur répartition

➤ Nombre de logements

Afin de répondre à la projection démographique envisagée, il est estimé nécessaire la production de 2750 logements, soit 230 logements par an sur les 12 années du PLUi, répartis comme suit :

+ 2385 logements pour l'accueil de nouvelle population (estimation : 2,34 personnes/ménage en 2035),

+ 185 logements pour les résidences secondaires,

+ 298 logements pour répondre au desserrement des ménages,

- 140 logements correspondant à la remise sur le marché de logements vacants,

= 2728 logements

Un écart de 22 logements (soit quasiment 1 hectare minimum) devra être expliqué.

A ce premier calcul, il est ajouté 177 logements pour rattraper les logements estimés non produits sur la période 2018-2022.

Soit un total de 2 927 logements. Objectif non repris dans le PADD qui expose bien la nécessité de produire 2 750 logements.

De même, il conviendrait de préciser le calcul du point mort.

➤ Répartition des logements

Une étude de densification a été réalisée. Il en ressort que 617 logements devraient pouvoir être réalisés en densification des espaces déjà urbanisés. S'ajoutent 720 logements dans les opérations déjà autorisées (qui peuvent être en extension de la tâche urbaine) + 260 logements dans les OAP densification et 64 logements par changement de destination de bâtiments repérés au plan graphique, soit 1 661 logements.

Nous notons l'effort recherché pour produire environ 56% des logements estimés nécessaires sans nouvelle consommation d'espaces essentiellement agricoles.

B. Gestion économe des sols

➤ Analyse de la consommation foncière passée

L'analyse de la consommation foncière a été faite sur 3 pas de temps différents : analyse de la consommation des 10 dernières années (2013-2023), analyse depuis l'approbation du SCoT du Pays de Saint-Malo (2018-2023) et analyse dans le cadre de la loi Climat et Résilience 2011-2021.

L'analyse produite nous étonne. En effet, seules les données du portail de l'artificialisation ont été exploitées quand la méthode de référence retenue à l'échelle de la région Bretagne est le MOS et dont il n'est fait aucune référence dans le PLUi.

L'estimation de la consommation d'ENAF depuis l'approbation du SCoT est basée sur un calcul théorique.

Le PLUi est donc basé sur une référence de consommation foncière de 174,2 ha en 10 ans.

Le projet vise une diminution de 35% de cette consommation, soit un maximum de 10,3 ha par an. A noter que le préambule des OAP thématiques fait référence à un axe 1, orientation 2 du PADD visant à diviser par deux le rythme de la consommation d'ENAF. Les documents devront être mis en cohérence.

A notre sens, le calcul permettant de définir le chiffre de la consommation foncière passée, sur lequel est basé l'objectif de modération à venir n'est pas sécurisé et semble retenir la donnée la plus favorable au territoire.

Associé à un objectif de baisse de 35%, le PLUi de la Bretagne Romantique amorce une diminution de la consommation d'ENAF mais ne s'inscrit pas encore dans la trajectoire de la Loi Climat et Résilience.

➤ Les besoins fonciers dans le PLUi

- Zone d'habitat

Les zones d'extension doivent permettre de produire 1 265 logements et devraient mobiliser 50,2 ha. Ces surfaces ont été estimées au regard des objectifs de densité du SCoT du Pays de Saint-Malo légèrement majoré par la volonté de quelques communes d'appliquer des densités supérieures.

Le SCoT du Pays de Saint-Malo, en cours de révision devrait réinterroger ces densités minimum. Il est dommage de ne pas anticiper ces modifications à venir à court terme et que seulement quelques communes s'engagent vers des objectifs un peu plus élevés.

- Zones d'activités

Le besoin foncier à destination du développement économique est évalué au regard de l'enveloppe du SCoT du Pays de Saint-Malo qui octroie un maximum de 80 ha pour le territoire de la Bretagne Romantique. A cette surface ont été retranchés 13,2 ha aménagés depuis 2018 et 16,1 ha de potentiel de densification, soit une surface restante de 50,7 ha.

Ce calcul n'est en rien une démonstration d'un besoin sur le territoire.

Les enveloppes du SCoT du Pays de Saint-Malo ne constituent pas un droit de tirage mais un maximum autorisé. Par ailleurs, le SCoT du Pays de Saint-Malo est en révision, avec un arrêt envisagé en 2025. Cette révision s'inscrit dans le cadre de la trajectoire du ZAN et de la Loi Climat et Résilience et va réinterroger les enveloppes foncières. D'autres intercommunalités du territoire du Pays de Saint-Malo ont commencé un travail de réflexion sur ces enveloppes foncières.

Nous notons également que l'ensemble de ces 50 ha est inscrit en zone 1AU et qu'aucun objectif de mieux consommer ces espaces dédiés à l'activité économique n'est fixé dans le PLUi, notamment via les OAP de secteur qui ne prévoient rien en matière de compacité des constructions, de mutualisation des espaces... Aucune réflexion ne semble avoir été menée sur la manière d'aménager des zones d'activités moins consommatrices de foncier.

Deux zones sont particulièrement préjudiciables à l'activité agricole.

Le secteur économique 2 de Tinténiac :

Nous notons que depuis la dernière réunion Personnes Publiques Associées, la notion de préservation des terres présentant une bonne qualité agronomique a opportunément disparu des pièces du PLUi. Néanmoins, le sol n'est pas qu'un espace aménageable, il apporte également de nombreux services environnementaux et sociaux (par la production de biens alimentaires notamment). Nous avons alertés à plusieurs reprises sur la particulière qualité des terres sur ce secteur et sur la perte irréversible de ce potentiel en cas de mutation vers une zone d'activité.

Nous restons défavorables à ce zonage activité.

Le secteur économique 3 à Combourg :

Pour la chambre d'agriculture la route départementale 795 doit constituer une barrière au développement urbain qui doit être contenu côté Est. Le franchissement de cette voie est contraire à la volonté affichée du PLUi de limiter la consommation d'espace car elle franchit une coupure physique et permet le développement sur un espace ouvert propice à l'étalement urbain.

La Chambre d'agriculture est défavorable à ce zonage activité.

- Emplacements réservés

169 emplacements réservés sont inscrits au plan graphique pour un total de 18,8 ha. Certains emplacements réservés, inclus en zone urbaine ne seront pas constitutifs de consommation foncière. En revanche, nous ne comprenons pas la logique de considérer que seuls 2 ha sur les 18,8 ha seraient réellement de la consommation foncière (les emplacements réservés pour création de cheminements représentent plus de 2 ha) et encore moins l'application d'un coefficient menant à considérer que sur la vie du PLUi seul 1 ha sera consommé pour les emplacements réservés.

- La temporalité de la consommation foncière

La consommation d'espace induite par ce projet de PLUi est répartie dans le temps. 4 périodes différentes sont ainsi définies. 61,35 ha devraient être consommés d'ici 2031 et 45,59 ha entre 2031 et 2035.

Si cela semble intégré aux OAP sectorielles, le règlement graphique n'est pas mis en cohérence puisqu'aucun secteur n'est classé en 2AU.

Compte-tenu de l'ensemble de ces remarques, notamment celles portant sur le règlement graphique et les zones d'activité, la Chambre d'agriculture émet un avis défavorable au projet de PLUi de la Bretagne Romantique.

Les secteurs d'urbanisation en extension concernent particulièrement des exploitations en activité. Il conviendrait dès maintenant de voir avec les exploitations quelles solutions de compensation pourraient être mises en œuvre (indemnité ou compensation via réserves foncières SAFER par exemple).

Souhaitant vous voir partager et prendre en compte les remarques formulées et notre attachement à cet avis,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

Le Président,
Loïc Guines



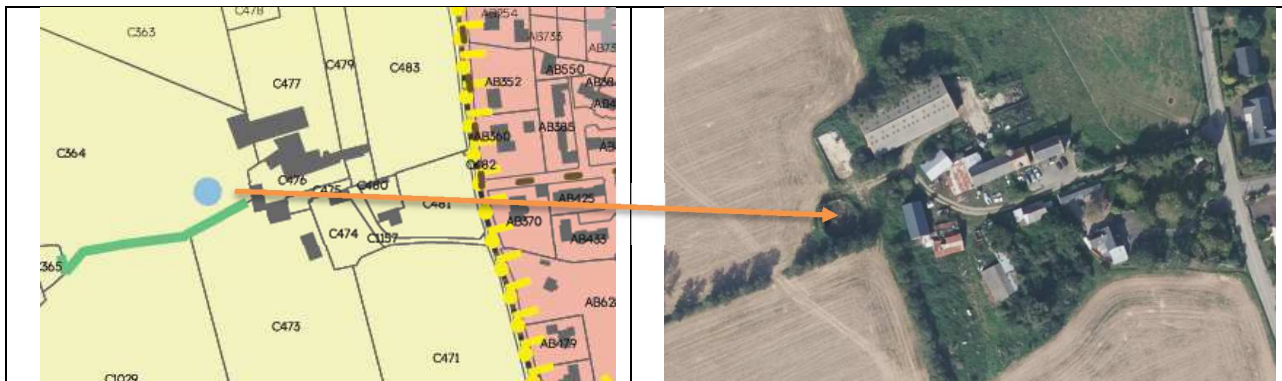
ANNEXES

Pour illustrer le présent avis, la Chambre d'agriculture a organisé une consultation pour les agriculteurs ayant leur siège d'exploitation sur le territoire de la Bretagne Romantique, en mettant à la consultation l'ensemble des plans de zonage du 22 au 26 avril 2024.

Plus de 60 exploitants ont répondu à l'invitation de la Chambre d'agriculture.
Les annexes suivantes sont issues de ces consultations.

Sans être exhaustives, elles sont à prendre en compte.

BONNEMAIN



Le point bleu n'est pas un plan d'eau mais la fosse de l'exploitation. Indication à supprimer.



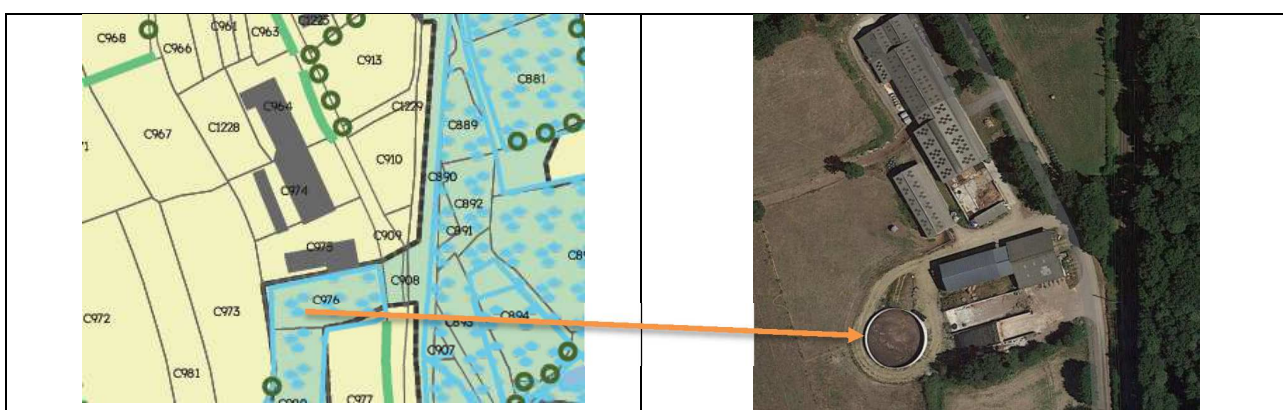
Secteur entre RD10 et RD9, proche LD Le Pont d'Atelle. Parcelle C0108 de 0,5 ha entièrement entourée de protection du bocage. Ne garder que l'EBC.



Les Riffates : Pas de boisement justifiant un EBC qui semble empiéter sur un bâtiment agricole. A supprimer.



La Moignerie : plan d'eau repéré sur l'habitation. A supprimer

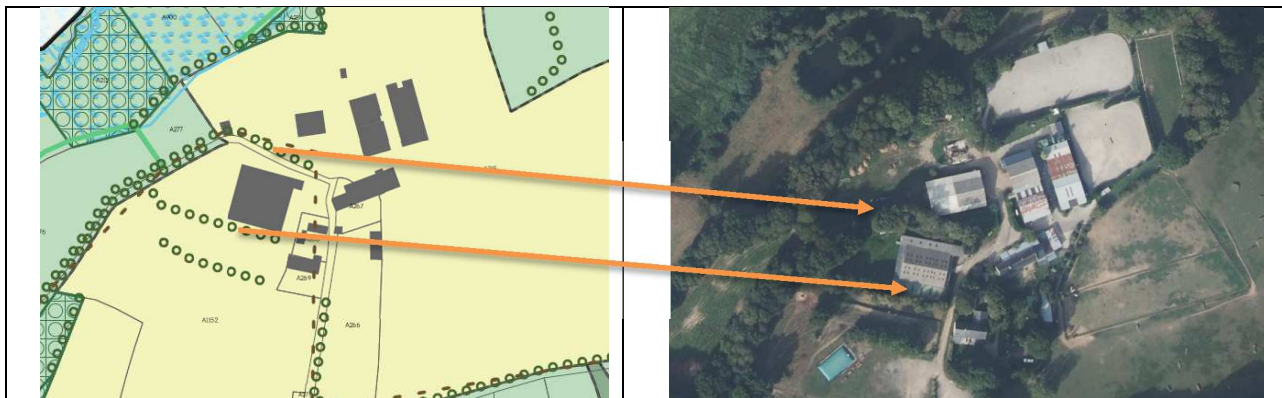


La Poterie : silos et fosse recouverts par la trame zone humide. A supprimer.



La Moignerie : parcelle B 0654 de 0,58 ha encadrée de linéaire EBC. Supprimer celui bordure nord.

CARDROC



La Foucheraie : le repérage d'EBC au cœur d'un siège d'exploitation, entre les bâtiments de l'exploitation, constitue une contrainte majeure. Supprimer le repérage entre les bâtiments quand bien même elles existent.

Le figuré du chemin de randonnée est mal positionné et passe sur les constructions.



Les Brunières : le repérage d'EBC au cœur d'un siège d'exploitation, entre les bâtiments de l'exploitation, constitue une contrainte majeure. Supprimer le repérage entre les bâtiments.

COMBOURG



La Bullière : Fosse couverte par la trame zone humide. Parcelle A561 en zone N = réserve incendie de l'exploitation. Supprimer la trame sur la fosse et rebasculer la parcelle A561 en zone Agricole.



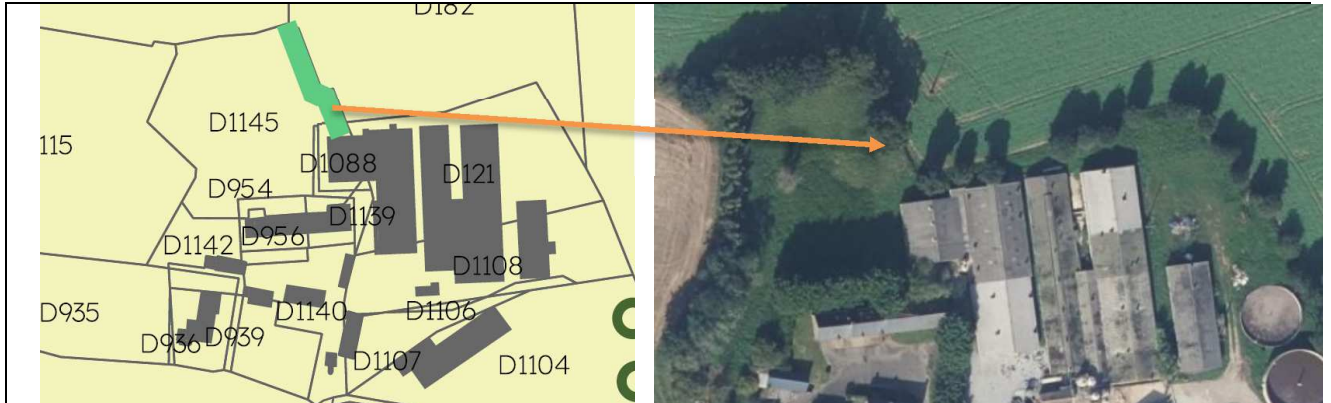
Proximité piste de stock car, haie repérée inexistante. A corriger



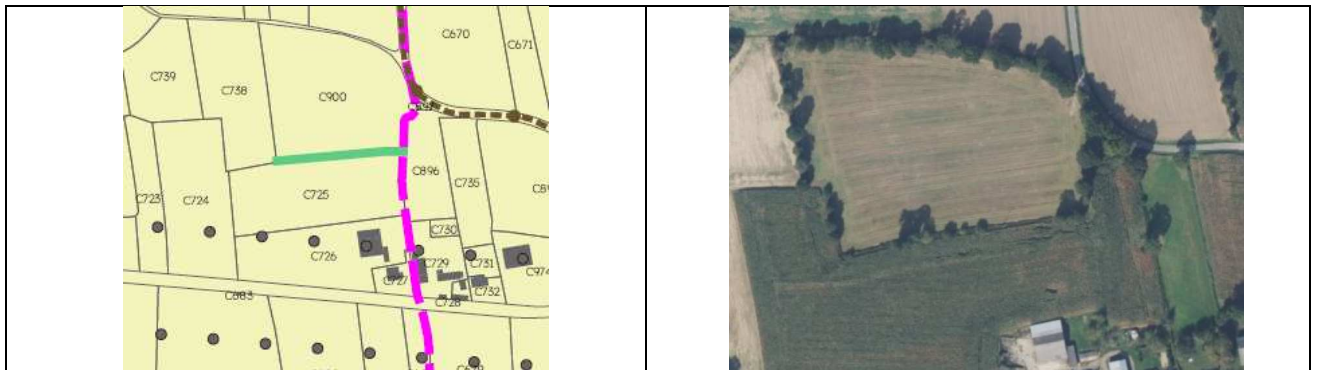
Secteur Trevasson : Haie bordant la parcelle 1047 a été déplacée en 2023. A corriger



Riniac : Haie repérée élément paysager = inexistante. A corriger



La Harengère : Haie repérée élément paysager en partie sur le bâtiment. A corriger



Les Fontenelles : En bordure de la parcelle C900, quelques arbres repérés en haie protégée ?



Zone à urbaniser condamnant l'accès aux parcelles intra-rocades. Comment les exploiter demain ?



Quelmé : Haie de palmes sans intérêt repérée en élément paysager + fosse repérée en plan d'eau. A supprimer



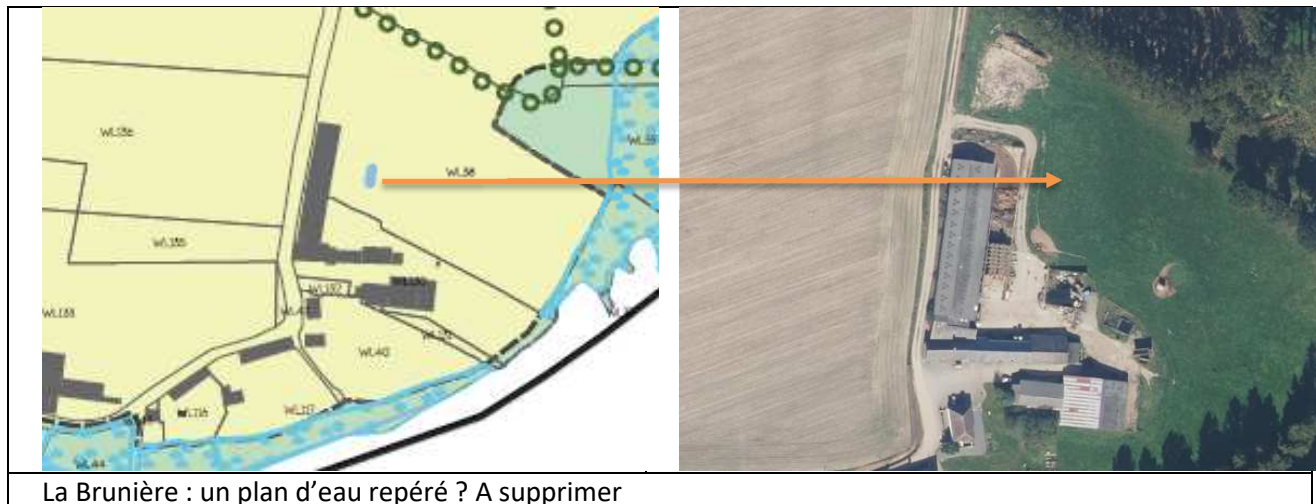
Terretrangère : Fosse repérée en plan d'eau. A supprimer



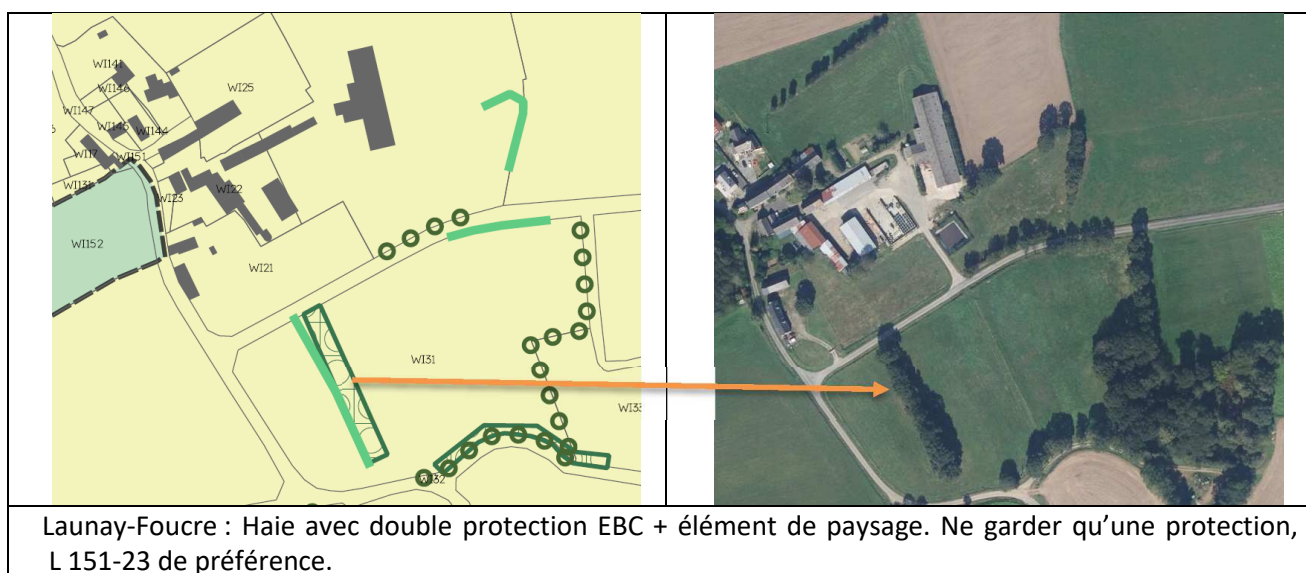
Le Haut Lizion : plan d'eau repéré dans le siège d'exploitation correspondant à une surface enherbée. A supprimer

Bâtiments et fosse recouverts par la trame zone humide. A supprimer

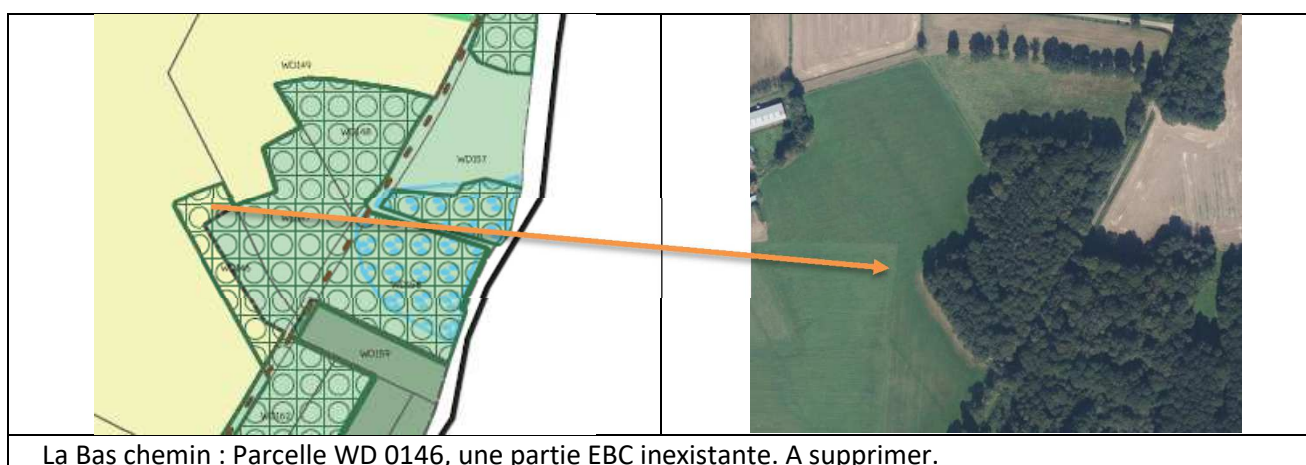
CUGUEN



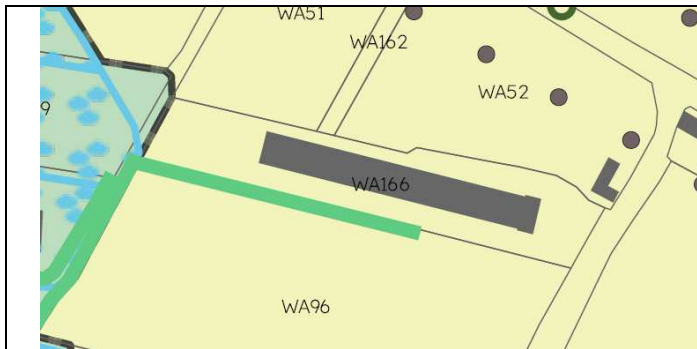
La Brunière : un plan d'eau repéré ? A supprimer



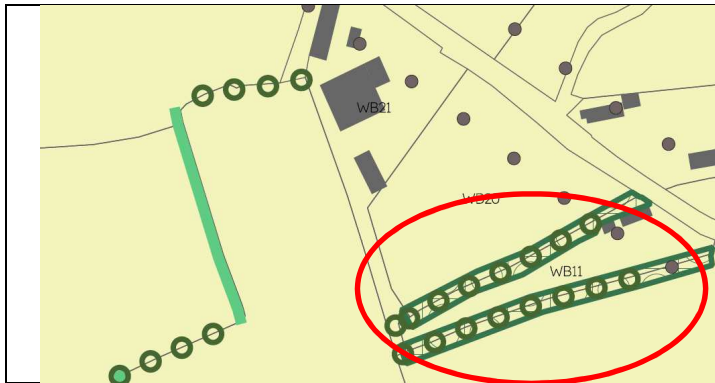
Launay-Foucre : Haie avec double protection EBC + élément de paysage. Ne garder qu'une protection, L 151-23 de préférence.



La Bas chemin : Parcelle WD 0146, une partie EBC inexistante. A supprimer.



Les Champs Sinants : Pas de haie entre les parcelles WA0096 et WA166. A supprimer.



Les Camps Sinants : Double protection sur les Haie EBC + élément de paysage.

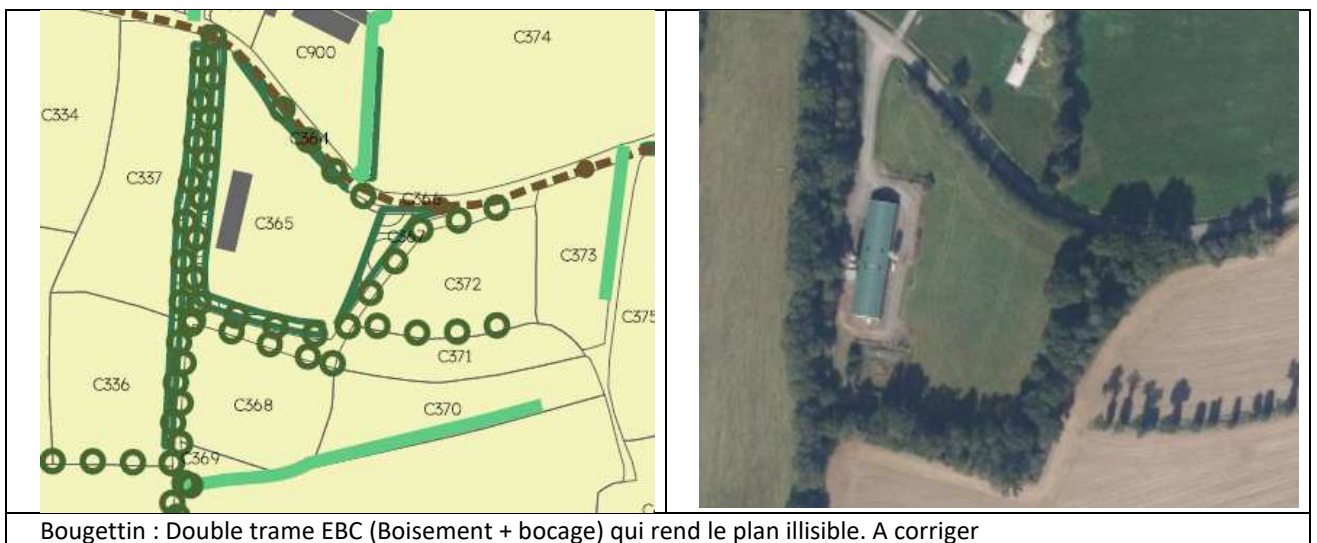
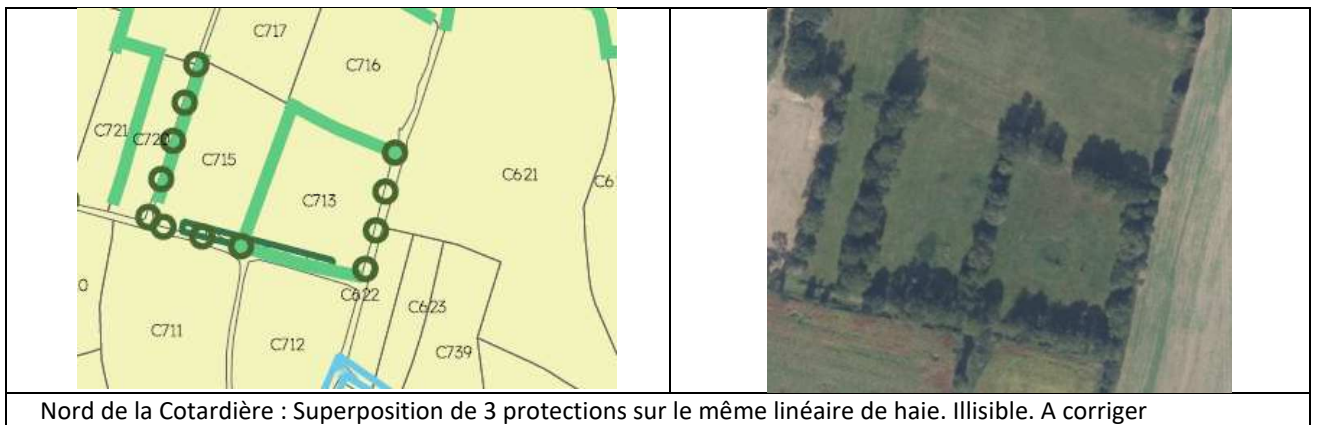
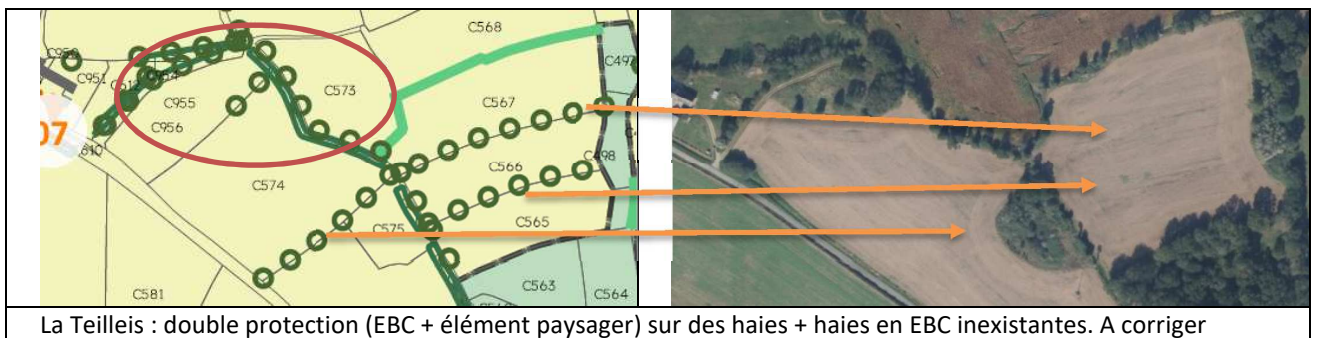
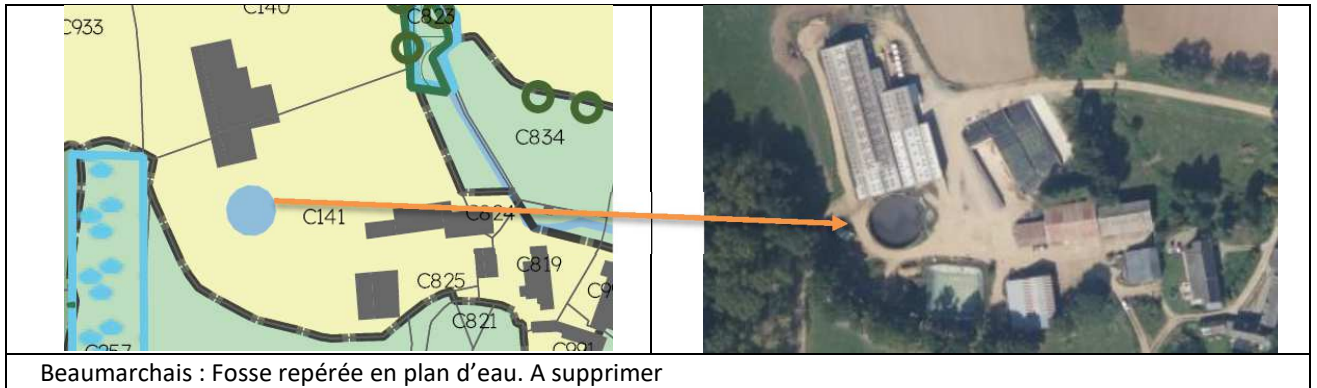


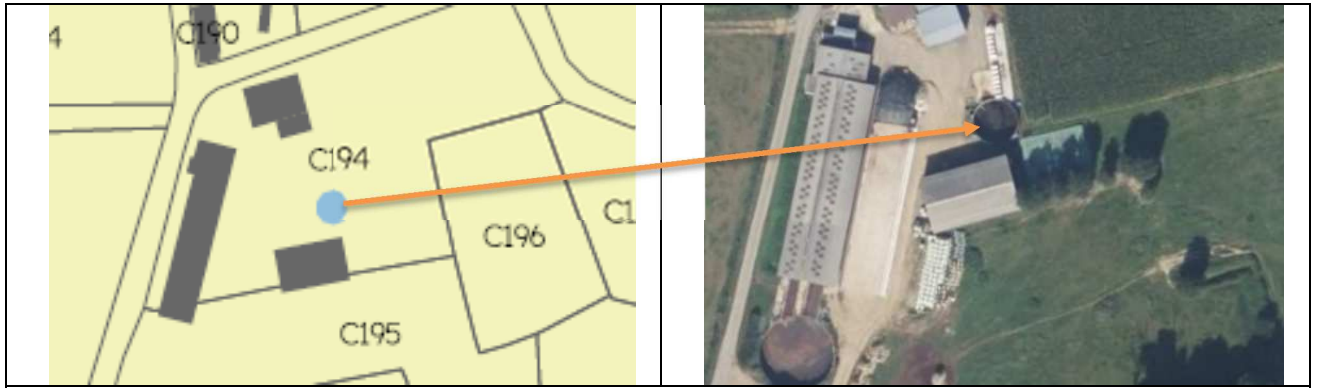
La Riotais : Double haie repérée le long du chemin d'accès à l'exploitation (alors qu'il n'y en a qu'une) et qui couvre en partie le bâtiment. Deux haie EBC entre les parcelles WI10105 et WI134 quand il n'y en a qu'une. A corriger.



La Glersière : Double haie repérée quand il n'y en a qu'une. A corriger.

DINGE





Poissons : Fosse repérée en plan d'eau. A supprimer



Brégeonjotte : EBC inexistant. A modifier



L'Herbage : Double protection sur une haie + mare qui a été comblée. A corriger



Limite communale (sud-est) : parcelle F742 n'est pas boisée, c'est une prairie. Supprimer la trame EBC.



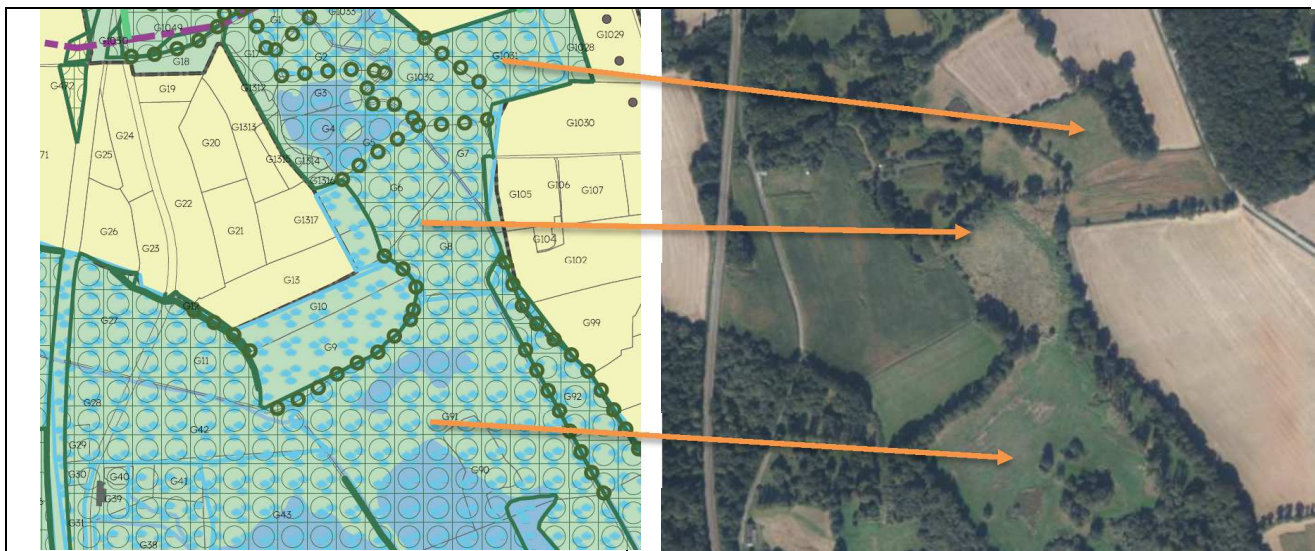
La Charbonnerais : Ensemble de prairies et non boisement. Supprimer la trame EBC



La Vairie : Fosse repérée en plan d'eau. A supprimer
Plan d'eau + zone humide avec une forme bien géométrique. Vérifier qu'il ne s'agit pas de la défense incendie de l'exploitation.



Les Petits Vaux : Fosse repérée en plan d'eau + Bâtiments couverts par zone N + EBC au cœur du siège d'exploitation entre les bâtiments + Cours d'eau mal placé. Rebasculer l'ensemble du siège en zone A, supprimer trame EBC et Plan d'eau, indiquer le bon tracé du ruisseau des Bois Hanniers



Secteur compris entre l'étang des Vaux et le Petit Margaroux : ensemble de prairies et non boisement. Supprimer la trame EBC



La Chaussée : Parcelles G863, 864, 865 = prairies. Parcelles qui ne sont pas boisées. Supprimer trame EBC



La Chaussée : Parcelles H587, 588, 589 = prairies non boisées. Supprimer la trame EBC
La superposition de protections rend le plan illisible



Secteur au nord de la Cour Verte : Ensemble de parcelles exploitées et non boisées. Supprimer la trame EBC
 La superposition de protection rend le plan illisible



Secteur au nord de la Cour Verte : Parcelles H405, H406 et H565 sont exploitées en peupliers. Le peuplier est une culture, supprimer la trame EBC.
 Trame EBC sur la parcelle 564 qui semble être un étang.



Même secteur que précédent : Parcelles H408 et H410 exploitées en sapins de Noël. Le sapin de Noël est une culture. Supprimer la trame EBC



Même secteur que précédent : Parcelle H538 exploitée en sapins de Noël. Le sapin de Noël est une culture. Supprimer la trame EBC



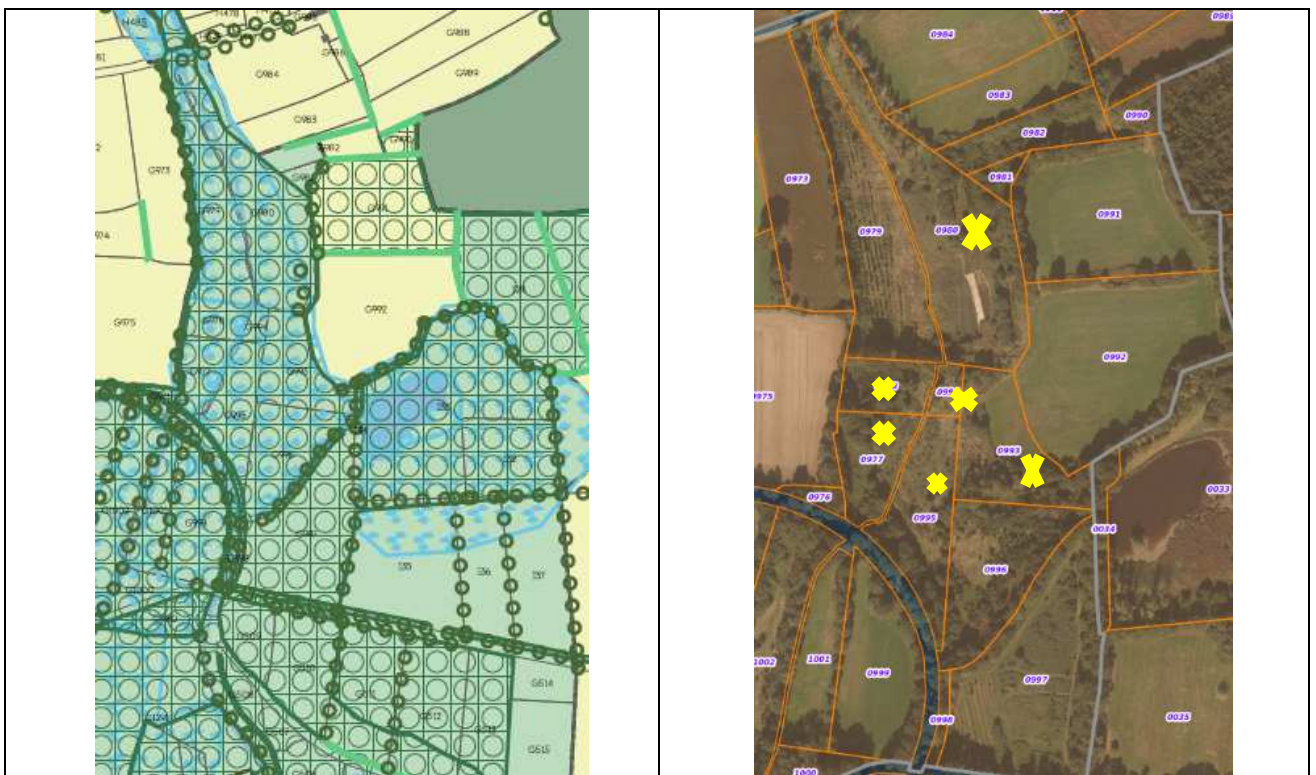
Le Hiaume : Pas de plan d'eau. A supprimer



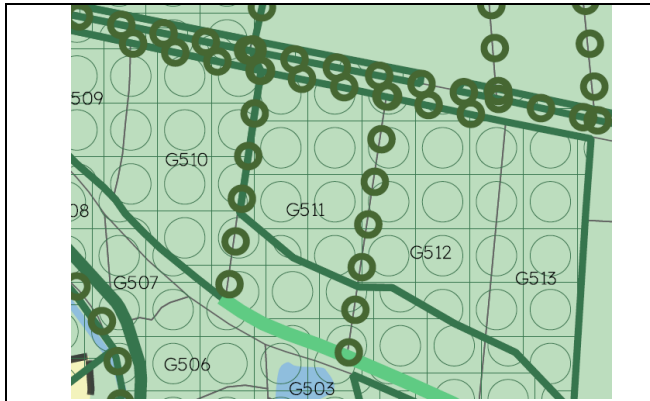
Sud de Fanabon : Parcelle 991 est exploitée, elle n'est pas boisée. Supprimer la trame EBC



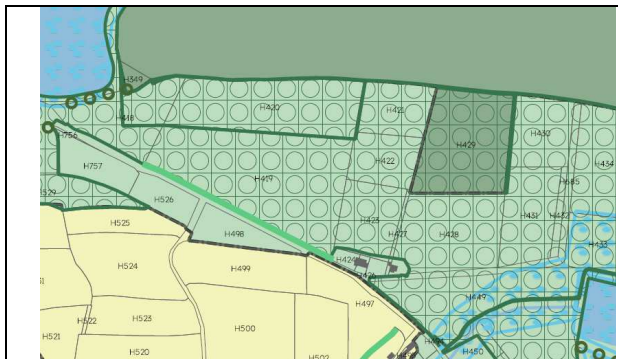
Bord du ruisseau du Boulet : Parcelles 979, 997, 998, sont exploitées en culture de sapins de Noël. Supprimer la trame EBC.



Même secteur que précédent : Parcelles G977, 978, 980, 993, 994 et 995 sont exploitées en peupleraie. Le peuplier est une culture. Supprimer la trame EBC. La superposition des protections rend le plan illisible.



Même secteur que précédent : Parcelles G510, 511 et 512 exploitées. Supprimer la trame EBC



La Lande d'Ille : Parcelles H418, 419, 422, 423 et 428 sont exploitées et non boisées. Supprimer la trame EBC

HEDE-BAZOUGES



Le Bois Maigné : double protection sur une haie EBC + élément de paysage : A corriger
Haie repérée en EBC inexistante : A supprimer



Belem : Pas de haie constituée et, en tous cas, ne vient pas jusqu'au bâtiment : A corriger.



La tremblais : saules sans grand intérêt à être protégés.

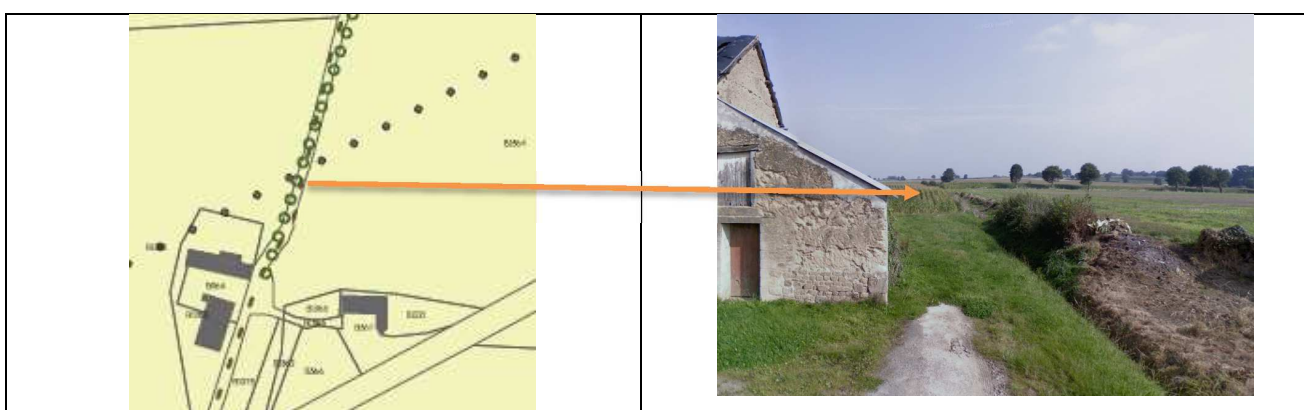
LA BAUSSAINE



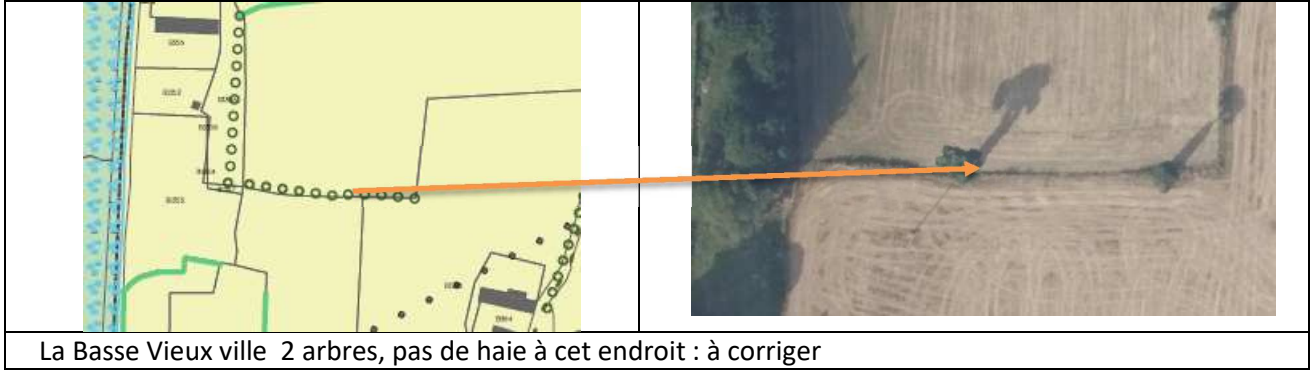
La Haute Giguais : un hangar non cadastré en zone N et un bâtiment couvert par la trame zone humide. Rebasculer en zone A et ne pas couvrir pas la trame zone humide.



La Lande Auve : Parcelles OB 0398 et OB0431 ne sont pas en zone humide. Supprimer la trame sur ces 2 parcelles



La Basse Vieux ville : pas de haie à cet endroit : à corriger.



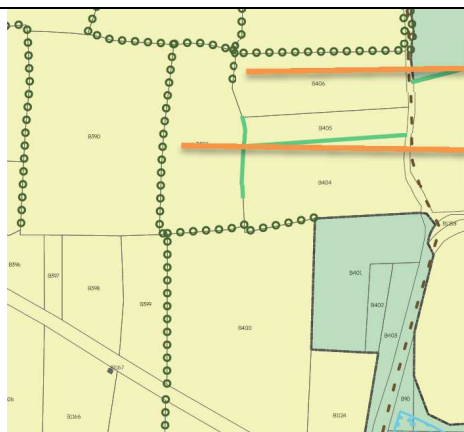
LA-CHAPELLE-AUX-FILTZMEENS



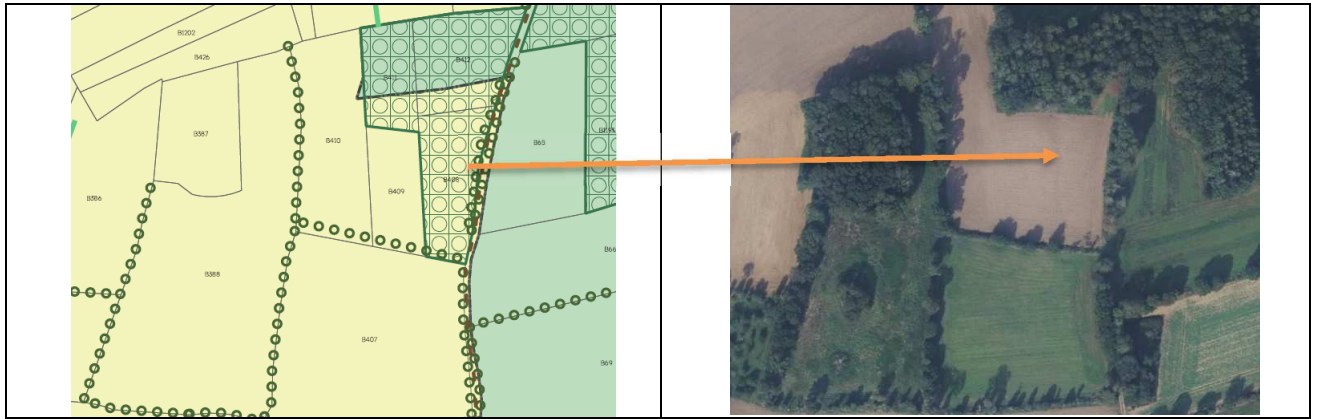
Limite communale, le long de la RD13 : les 2 plans d'eau repérés sont les fosses de l'exploitation : à supprimer



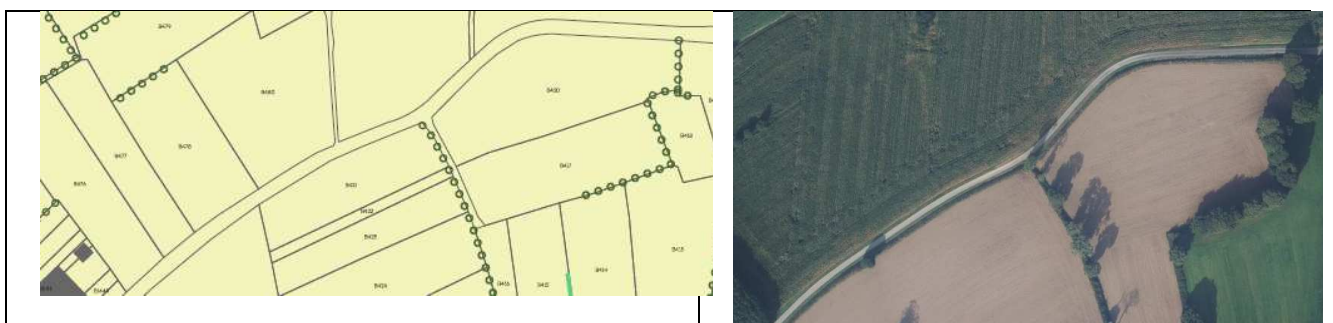
Epine Fort: haie abattue par le gestionnaire de réseau



Le Tertre : haie inexistante : EBC à supprimer



Le Tertre (juste au-dessus de la remarque précédente) : pas de boisement, parcelle de culture (B0408 + partie de la B0411) : EBC à supprimer



Nouveau linéaire planté le long de la route de Tremabon : peut-être ajouté



Le Bourg : EBC le long des lotissements existants et futurs, source de conflit avec les riverains qui veulent la suppression des arbres depuis la tempête Ciaran.

LES IFFS



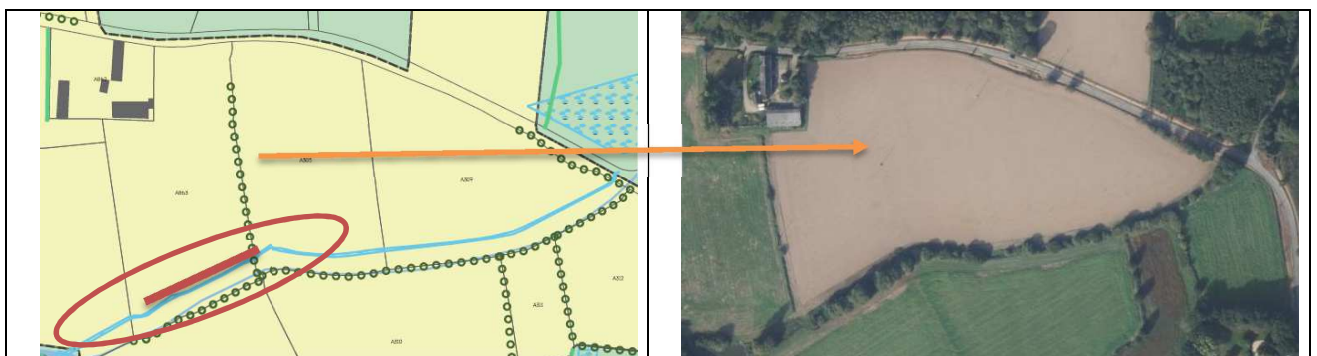
La Biliais : 2 bâtiments, les silos et la fosse recouverts par la trame zone humide. A supprimer



La Colnais : un bâtiment traversé par un ruisseau ??? A corriger



La Toutenais : La piste cyclable passe dans les bâtiments (ou peut-être au-dessus) ? A corriger



La Forêt : Haie abattue avec compensation le long du cours d'eau. A corriger

LONGAULNAY



Launay Chauvin : Fosse repéré en plan d'eau et en partie couverte par un EBC inexistant. A supprimer



La Gandonais : Pas de cours d'eau qui traverse les bâtiments ; A corriger

LOUMAIS

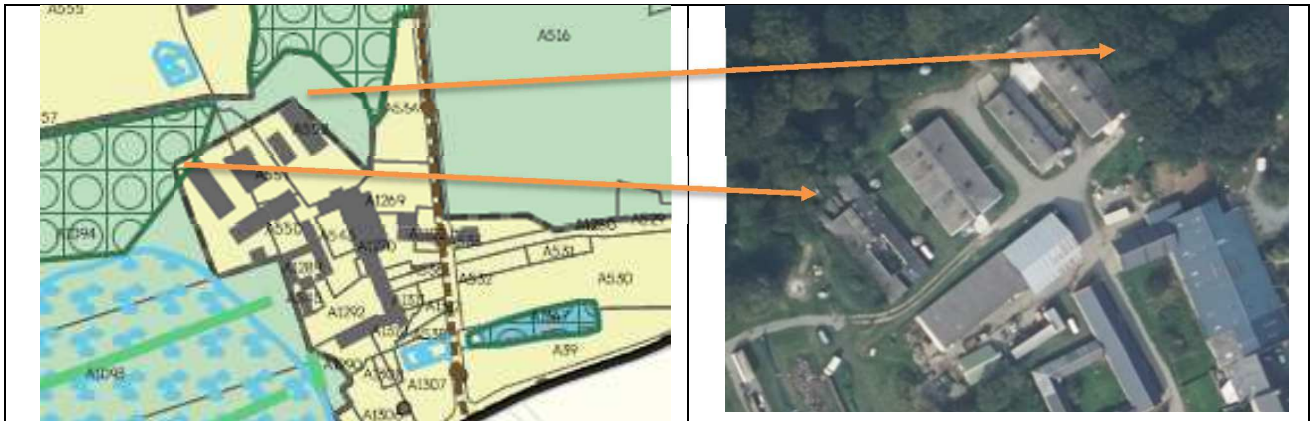


Le Breil : fosse repérée en plan d'eau. A supprimer



Le Bourg : fosse de l'exploitation recensée en zone humide. A supprimer

MEILLAC



Le Bourgneuf : Ne pas couvrir le bâtiment de la trame EBC. Supprimer le zonage N qui longe les bâtiments pour donner une marge de respiration et envisager des interventions sur les bâtiments en vue d'un projet de reprise par un jeune.



Le Plessis Margat : haie abattue par le gestionnaire de réseau. A supprimer la protection. Entrée de champ, la haie ne vient pas jusqu'à la route. A modifier



Les Clerettes : 1 seule parcelle de culture pas de haie entre les parcelles D722 et D723. Supprimer EBC sur le plan.



La Villée : pas de haie constituée entre les parcelles E446 et E115. Repérage inutile.



Le Bois Salmon : Haies repérées qui couvrent ou sont accolées aux bâtiments agricoles. A corriger



Le Bois Salmon : Haies déplacées. Mettre à jour le repérage.



La Haute Chauvaie : Fosse repérée en plan d'eau. A supprimer
EBC inexistant = à supprimer



Les Villes Pichon : 4 haies repérées (EBC + 2 élément paysagers) => 1 seule haie constituée en EBC mal positionnée car côté parcelle C738. Revoir les autres protections et notamment supprimer le second EBC.



Les Villes Pichon : Haie déplacée et toujours repérée en bordure de la parcelle C730. A corriger EBC entre les parcelles C712 et C731 = pas de haie constituée, 1 arbre en milieu de parcelle. Supprimer la trame EBC.



La Ville Chauvin : 1 seul talus planté. Pas de double haie = pas de double EBC.



Le Pront : Haies repérées qui n'existent pas en 2023



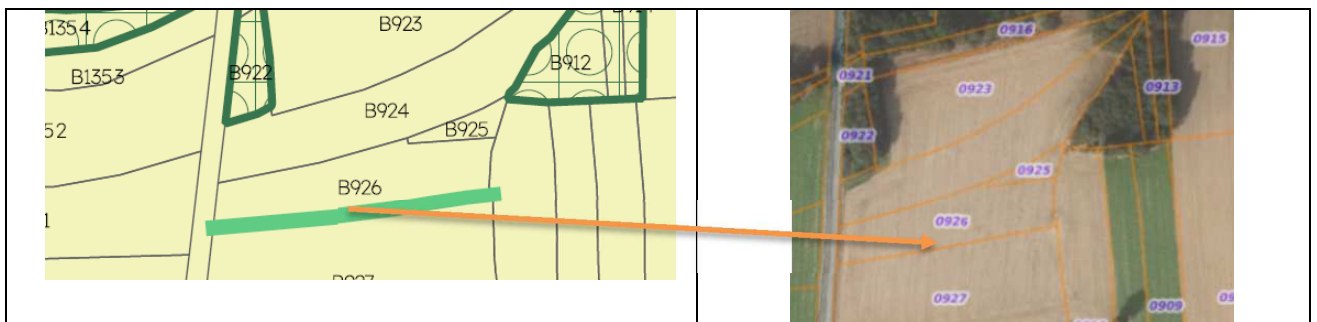
Le Pront : la parcelle B1206 n'est pas boisée. Supprimer la trame EBC. Il n'y a pas de haie en bordure de la parcelle B1211



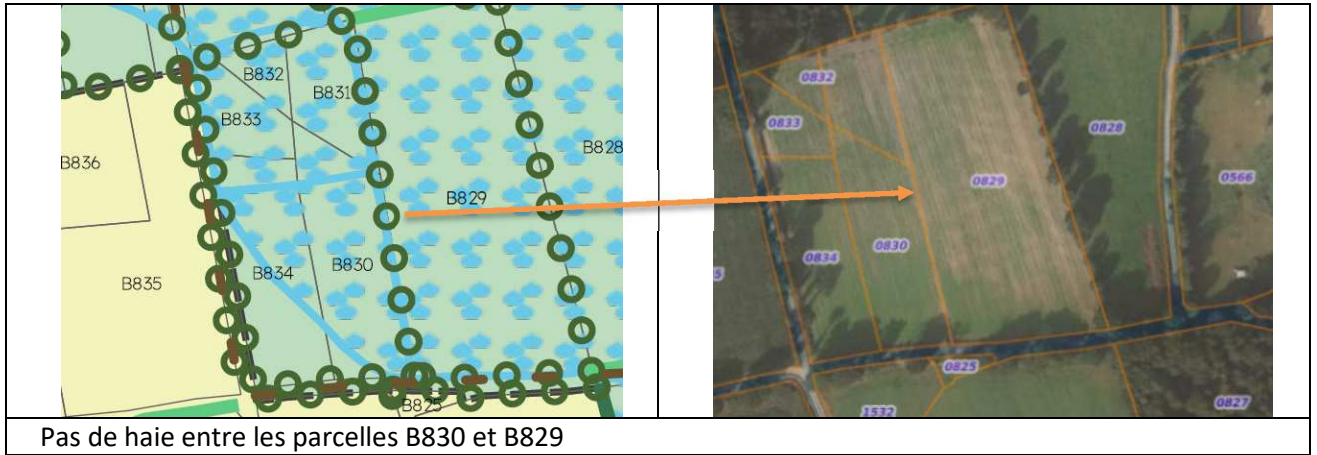
Lauvais : pas de haie le long de la parcelle B1746



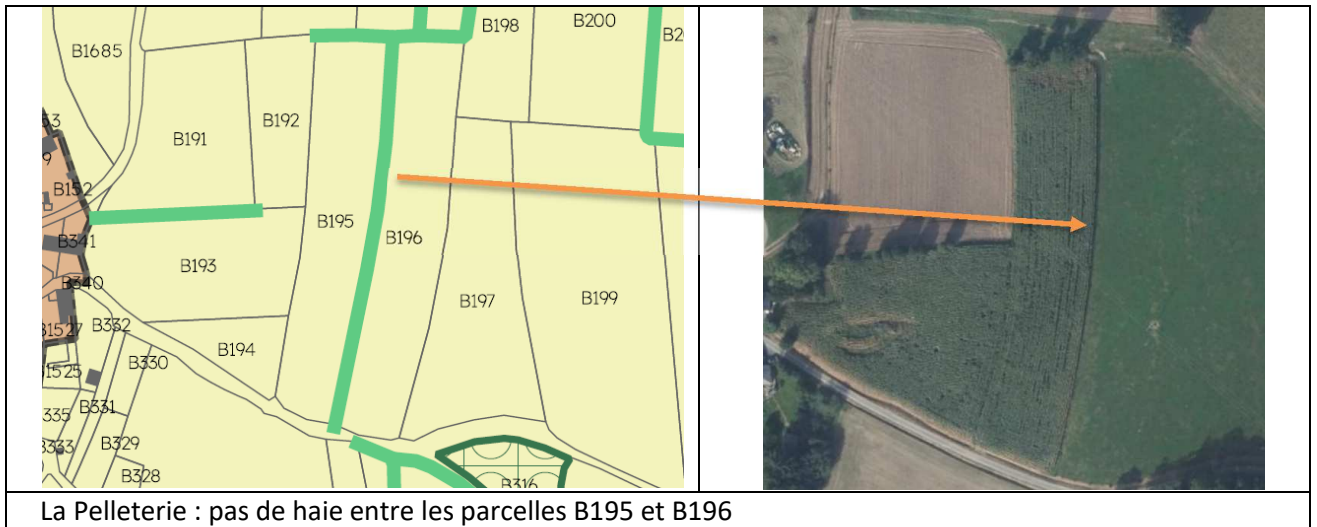
La Lande du Pront : Pas de haie existante le long de la parcelle B980



Pas de haie existante le long de la parcelle B926



Pas de haie entre les parcelles B830 et B829

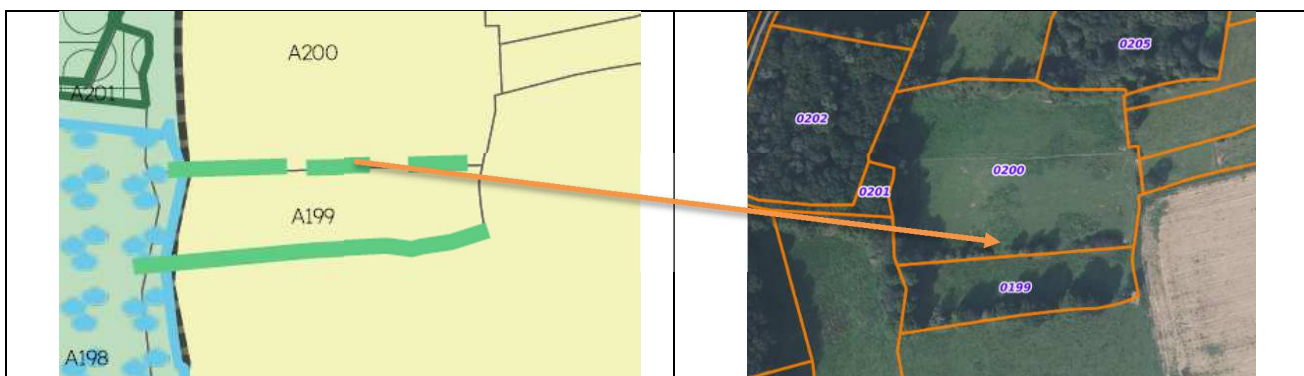


La Pelleterie : pas de haie entre les parcelles B195 et B196

MESNIL ROC'H



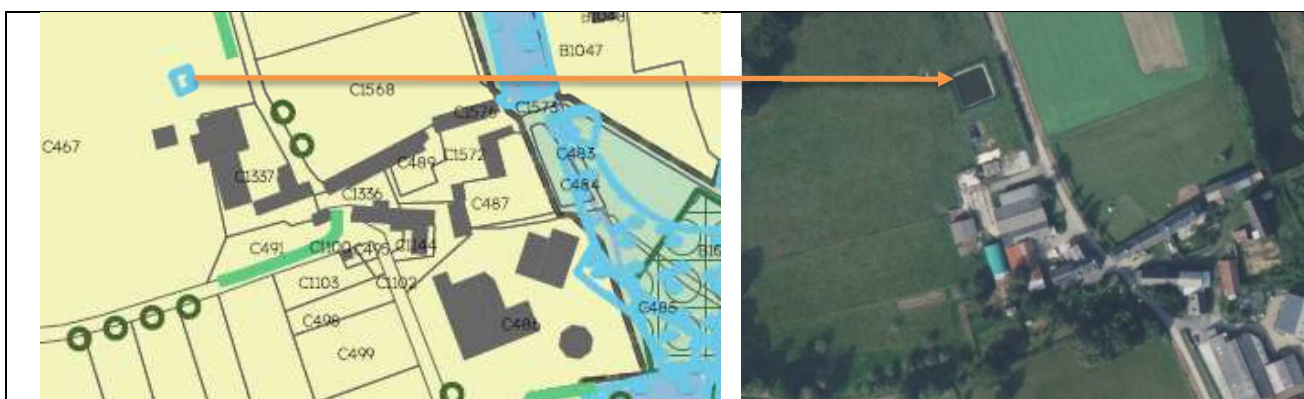
La Chaumière : Haies repérées inexistantes. A corriger.
Pas de zone humide sur cette parcelle. A supprimer



La Chaumière : Haie repérée entre les parcelles A199 et A200 = épines noires et non des arbres. A supprimer



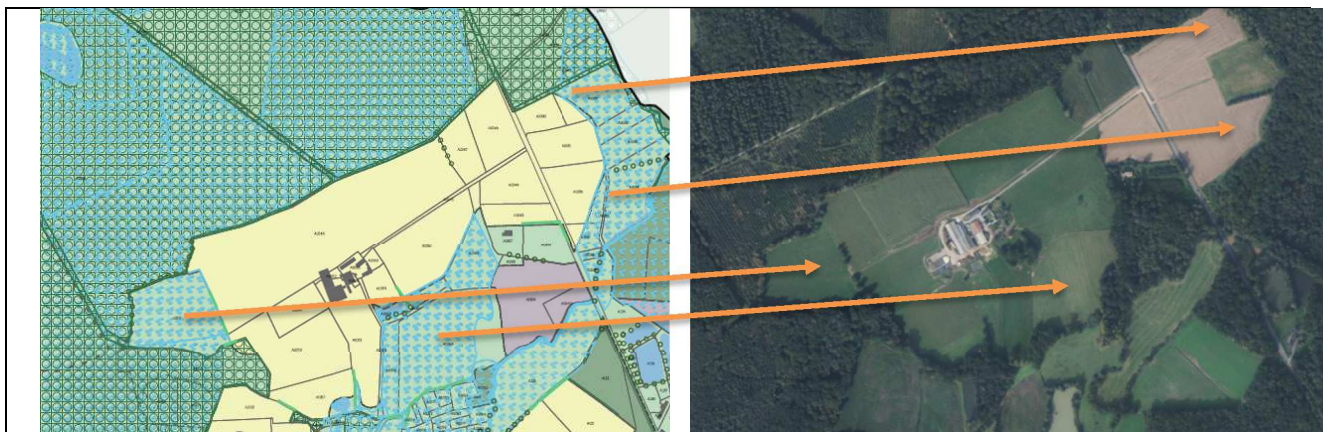
Sud de la Renardière : Haie repérée en EBC inexistante. A supprimer



La Ville Milcent : Fosse repérée en zone humide. A supprimer



Les Chapelles : Pas de haies constituées. 2 arbres en milieu de parcelle et 2 ou 3 arbres. Repérage peu petinent.

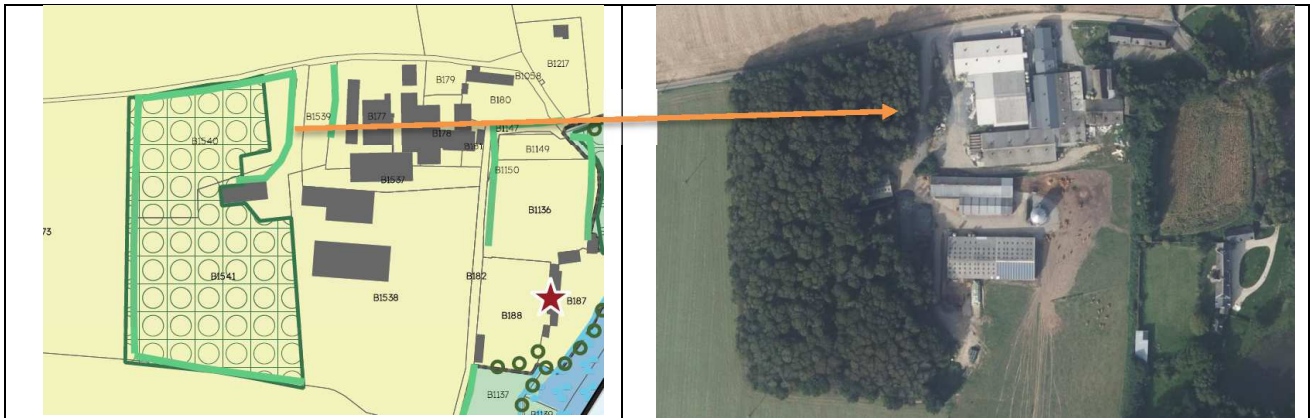


La Teillère : parcelles tramées zone humide qui ne le sont pas. A supprimer

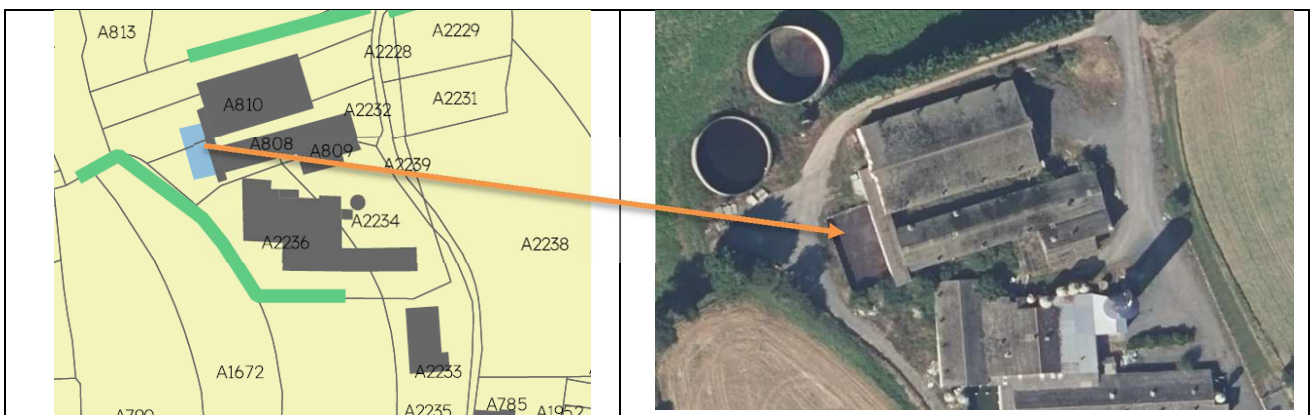
PLESDER



La Reimbaudière : 1 seule haie, double protection. A modifier

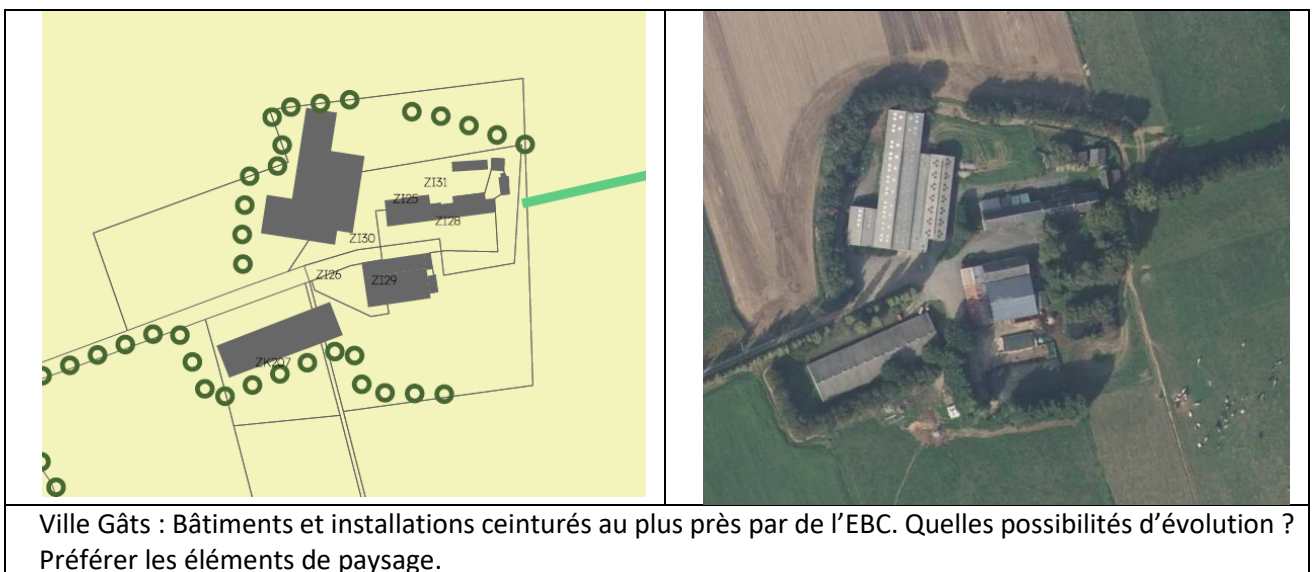
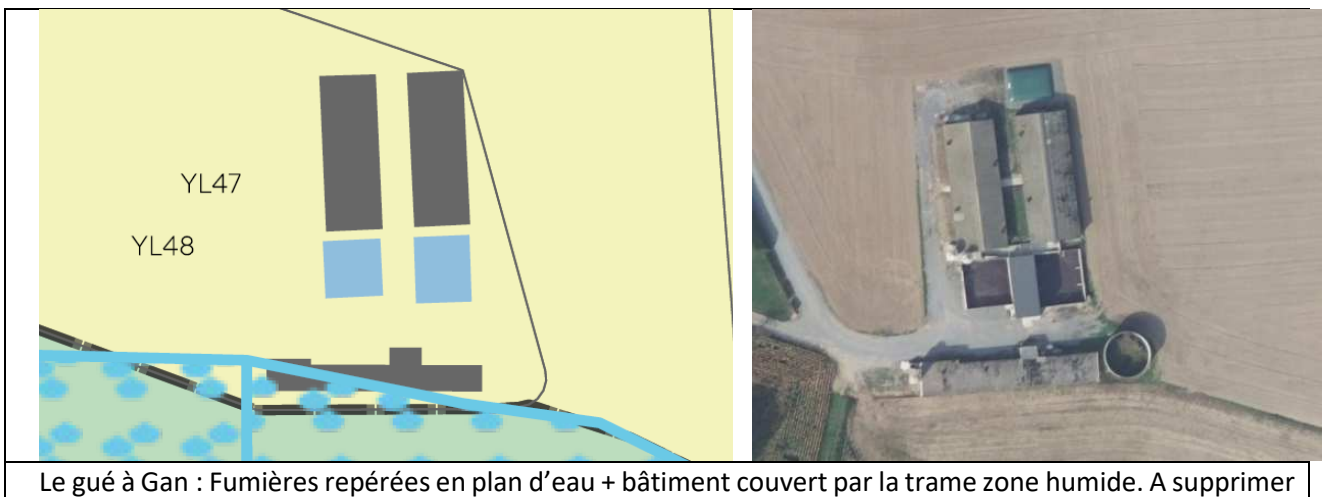
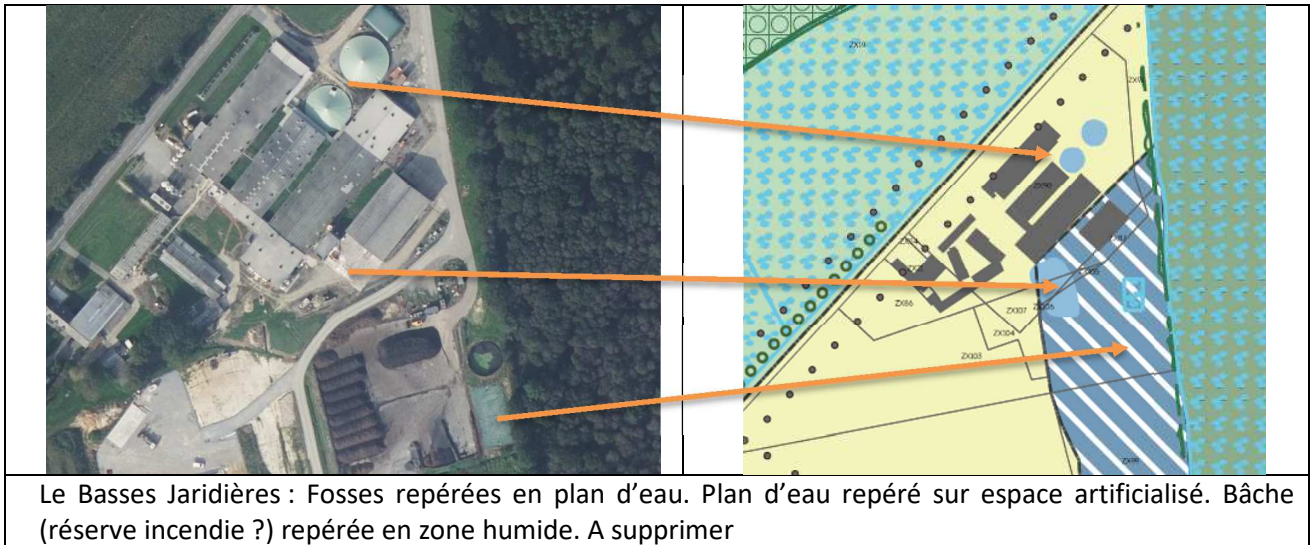


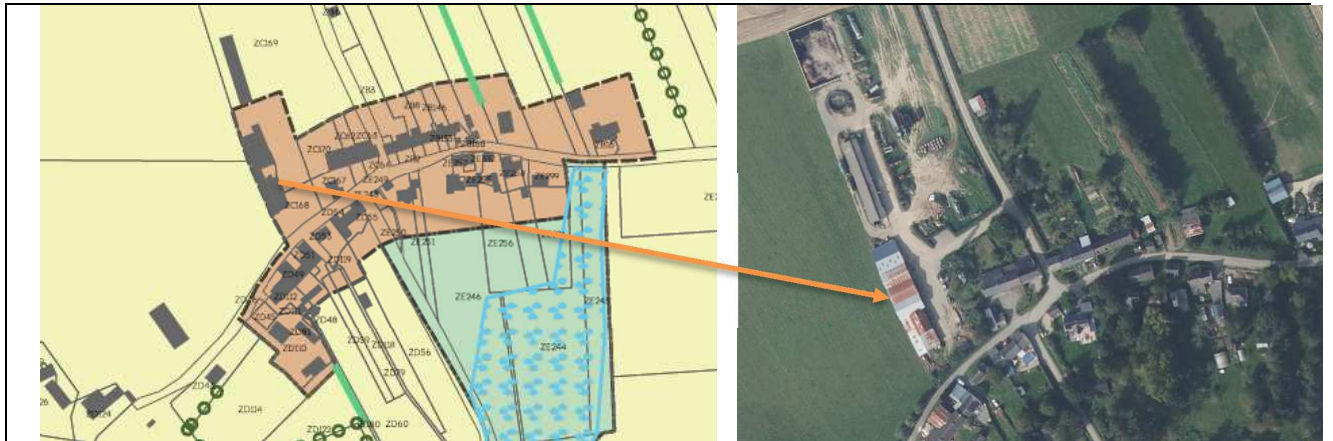
La Salle : Haie repérée en plus du boisement. A supprimer



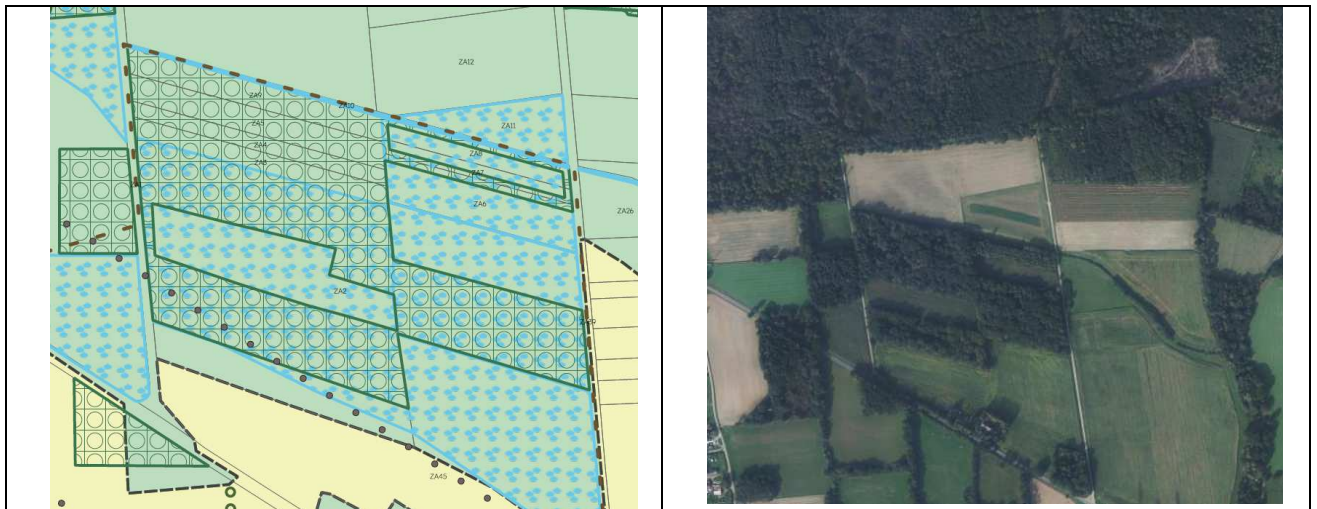
Launay Quinou : Fumière repérée en plan d'eau. A supprimer

PLEUGUENEUC

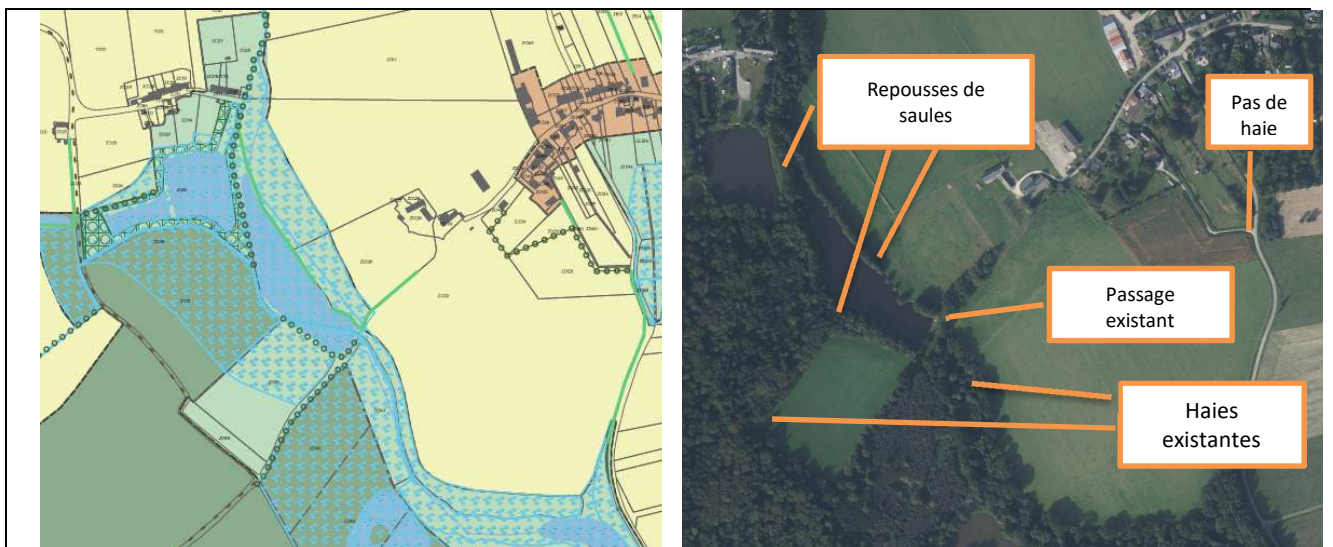




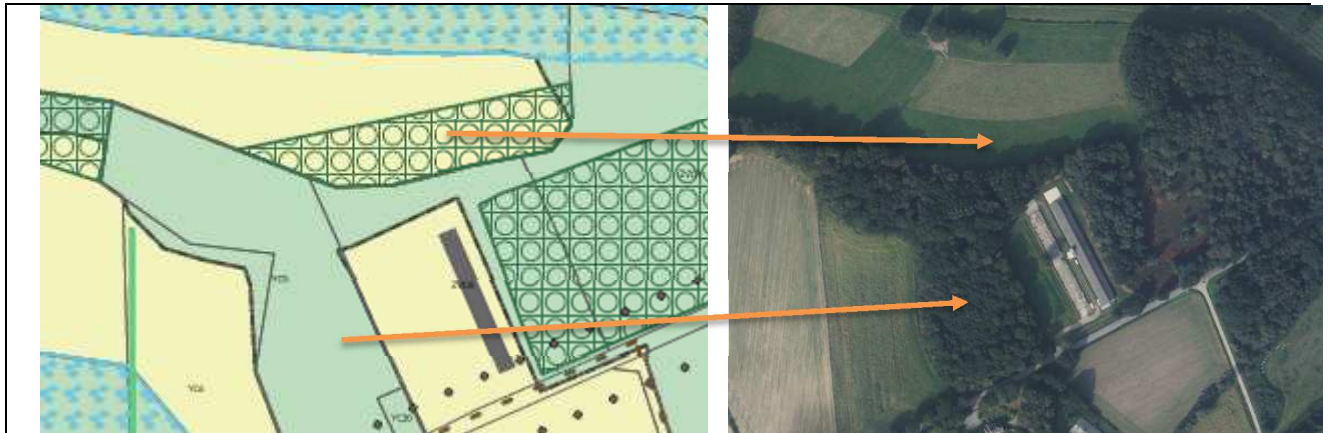
La Croix Juhal : Bâtiments agricoles en zone UH. Basculer en zone A.



Nord de la commune, proche D794 : mauvais report des espaces boisés. A modifier



Les Prons : Haies repérées correspondent à des repousses de saule. En revanche, 2 haies non repérées. Passages existants en éléments de paysage.



La Lande du Breil Caulnett : erreur de report des espaces boisés. A corriger

QUEBRIAC



La Rivière : Bâtiments couverts par la trame zone humide. 1 bâtiment en zone N. 1 partie des silos en zone humide. A supprimer.

SAINT-BRIEUC-DES-IFFS



La Chevrue : Bâtiment, fosse, fumière, défense incendie en zone N. Rebasculer en zone A.

SAINT-DOMINEUC



La Ville Guillaume : bâtiment couvert par une haie repérée par ailleurs inexistante. A supprimer.



La Cordon Blanc : Haies repérées dont 1 sur un bâtiment, inexistant. A supprimer

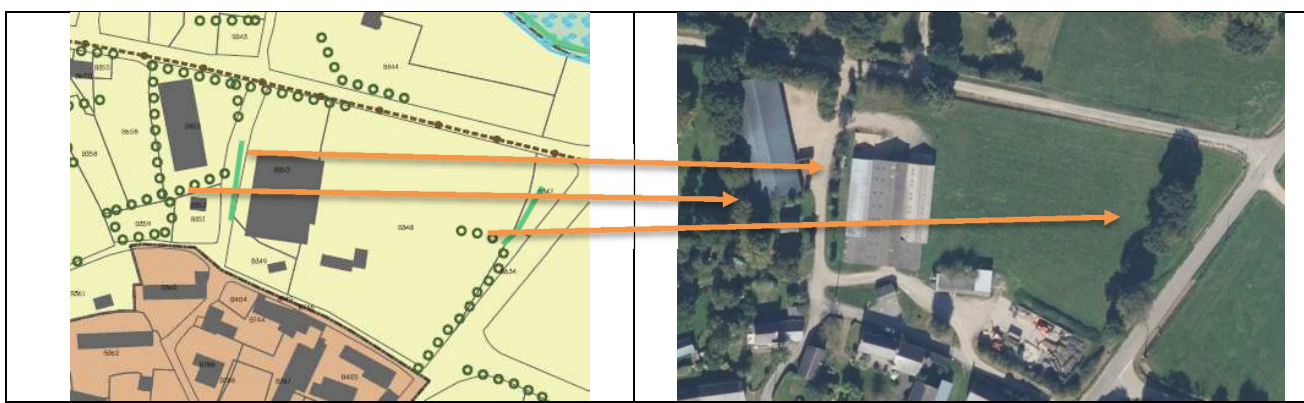


ER_STD008 : passage sur une parcelle agricole. A supprimer

SAINT-LEGER-DES-PRES



Chenillé : fosse repérée en plan d'eau. A supprimer



Chenillé : Protection du bocage en EBC et élément de paysages à revoir au regard de l'existant

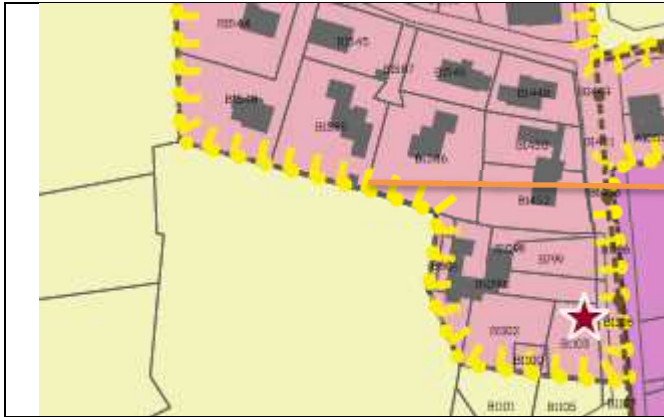


La Rivière : fosse repérée en plan d'eau. A supprimer

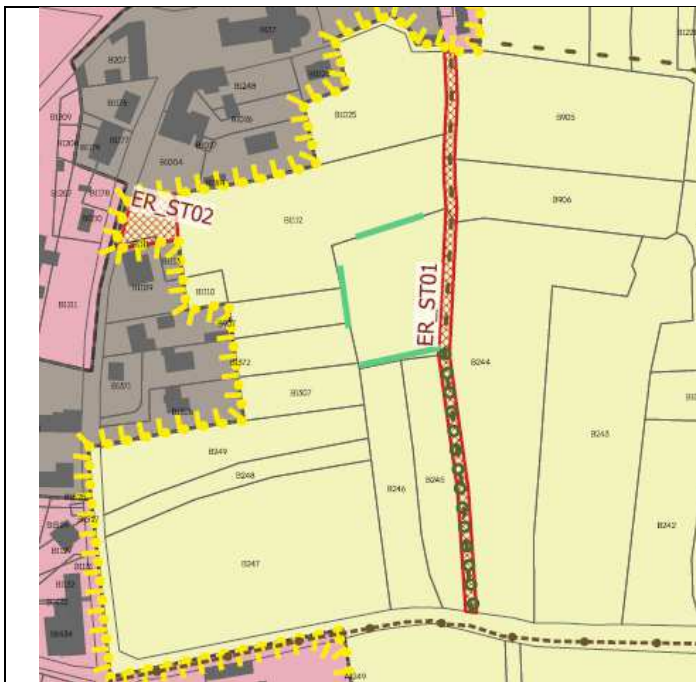


Les Jardins : La parcelle 533 n'est pas boisée. A corriger

SAINT-THUAL



Le Bourg : Chêne à protéger

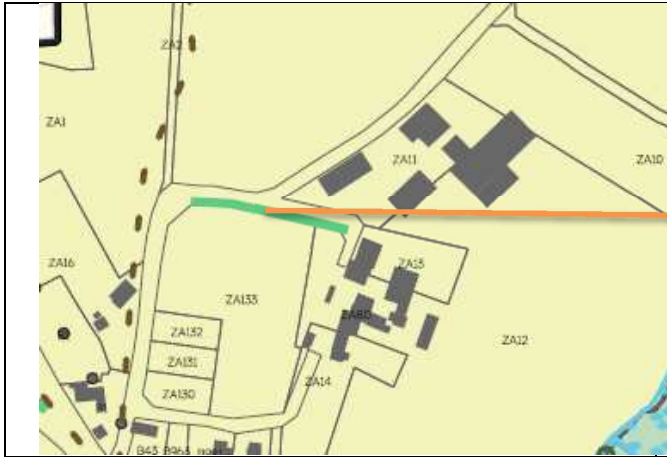


ER_ST01 : Coupe des parcelles agricoles. Inopportun. A supprimer

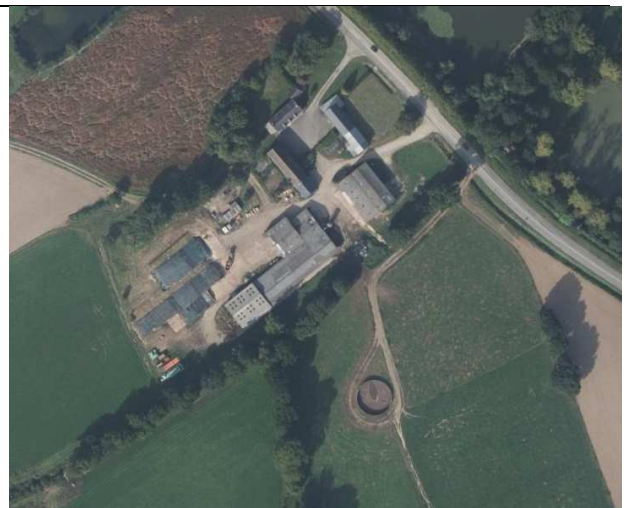


Sur du bourg : haie repérée en élément de paysage, inexistante. A corriger

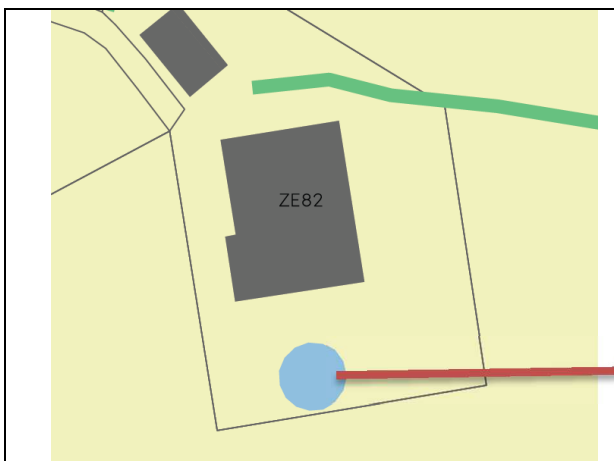
TINTENIAC



La Madeleine : Haie de thuyas repérée en élément de paysage ?



La Couaplais : Superposition de protections difficilement lisibles ? Y a-t-il réellement un cours d'eau à cet endroit ?



TREMEHEUC



La Galerie : Fosse repérée en plan d'eau. A supprimer



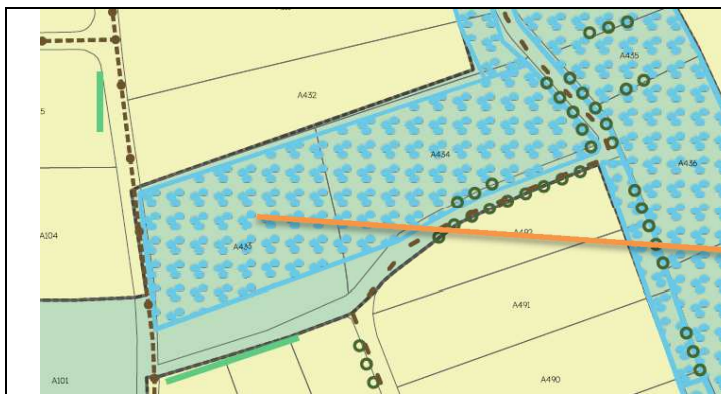
La Bellonais : Fosse repérée en plan d'eau. A supprimer



Sur du hameau de La Bellonais : Haies repérées en élément paysager inexistantes. A supprimer

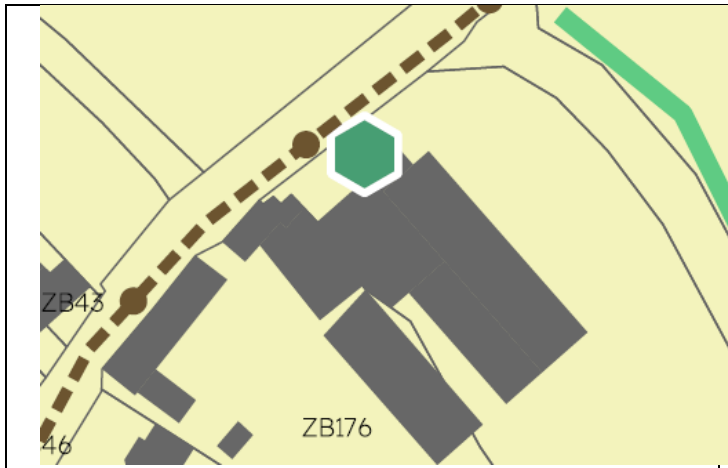


EBC qui empêche la recomposition parcellaire. Sera compensé dans le cadre de l'AFAFE. A supprimer



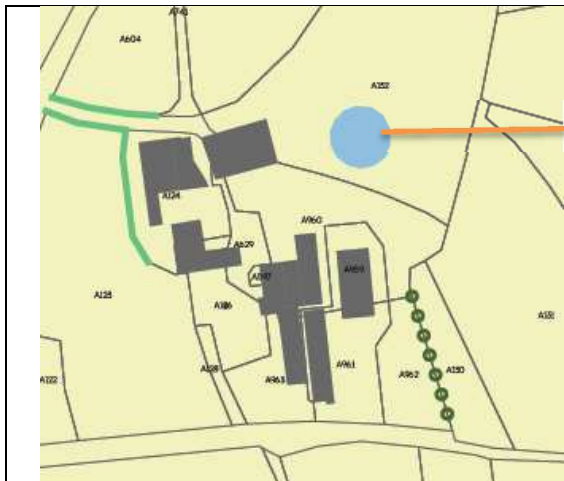
Est de La Bellenais : parcelles 433 et 434 ne sont pas humides.

TREVERIEN

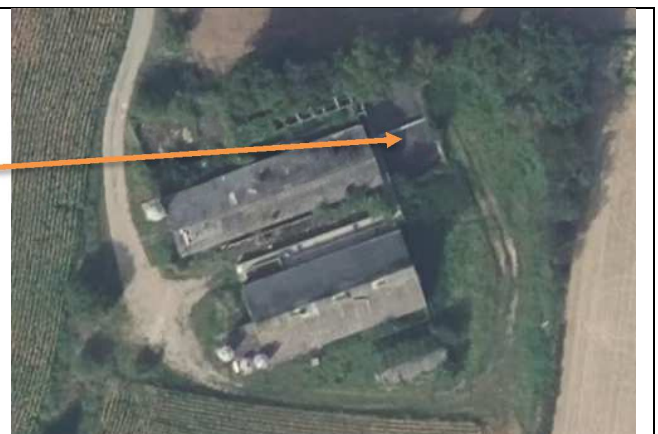


La Chapelle Trévinial : A quoi correspond le pictogramme vert cerclé de blanc ? Pas de report en légende.

TRIMER



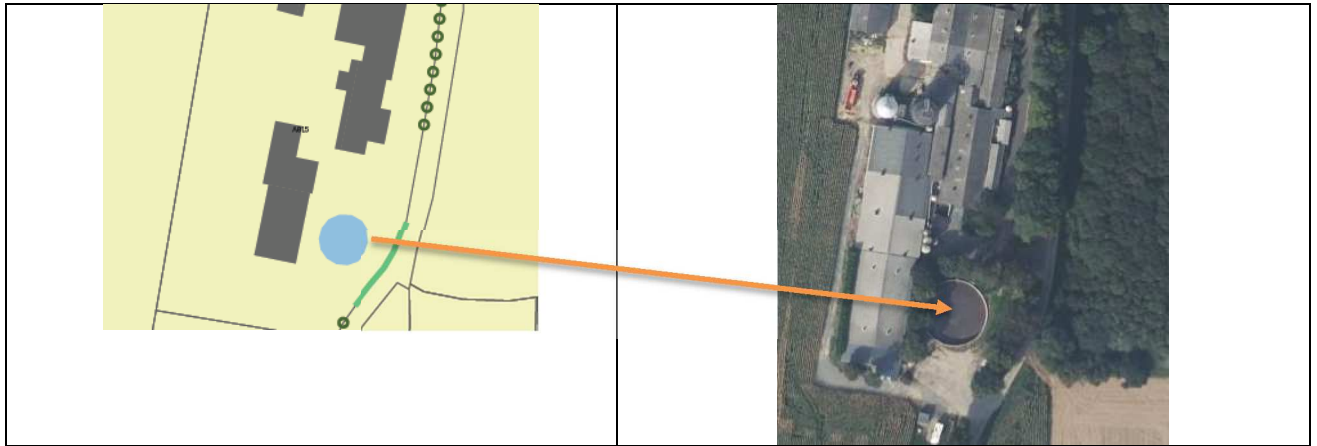
Aux Plessix : Fosse repérée en plan d'eau. A supprimer



Rue de la Noé : Fosse repérée en plan d'eau. A supprimer



La Planchette : Fosse repérée en plan d'eau. A supprimer



Le Bourg : Fosse repérée en plan d'eau. A supprimer