

Monsieur le Maire
Mairie
11 place de polignac
56520 GUIDEL

Dossier suivi par :

Conseiller urbanisme : Pierre TOULLEC

Tél : 02 97 46 32 03

Mel : urbanismemorbihan@bretagne.chambagri.fr

Vannes le 02 aout 2023

Objet : GUIDEL
Projet de PLU

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le 9 juin 2023, conformément aux termes du code de l'Urbanisme, le dossier de projet PLU pour avis, tel qu'il a été arrêté par votre conseil municipal le 30 mai 2023.

Nous notons que le PLU se fixe, au sein de l'axe 3 du PADD à visée principale économique, comme objectifs pour l'agriculture de préserver les activités agricoles et valoriser une agriculture en harmonie avec l'environnement et le paysage de Guidel. Cela se décline dans les 3 sous objectifs suivants :

- Maintenir l'activité agricole Guideloise,
Le PLU définit des zones agricoles afin de permettre la préservation, l'évolution et la transmission des sites bâtis des exploitations agricoles. Il permet dans une partie de ces secteurs la création de nouveau sites.
- Maîtriser la pression foncière sur les terres agricoles,
Le choix d'urbanisation vise à atteindre cet objectif.
- Permettre une diversification des activités agricoles,
Le PLU vise à faciliter la réalisation d'activités accessoires pour les exploitations agricoles et la valorisation des bâtiments patrimoniaux identifiés.

Le projet de PLU intervient en pleine révision partielle du SRADDET et en prévision d'une révision du SCOT du pays de Lorient pour intégrer de nouvelles trajectoires dans un contexte d'évolution récente des objectifs en matière d'urbanisme, de consommation foncière ENAF et en prévision d'une mise en œuvre du ZAN avant la fin de l'échéance du présent projet de PLU. Nous ne sommes pas en mesure d'apprécier les objectifs du PLU en matière de consommation foncière, sans disposer de chiffres de consommation sur la période de référence (2011-2021) à l'échelle du territoire du SCOT, ni du niveau de consommation sur ce même territoire depuis 2021. Notre analyse du PLU portera donc essentiellement sur l'atteinte des 3 sous objectifs du PADD en matière d'agriculture.

- Un diagnostic agricole a été effectué et est présenté pages 232 à 240 du rapport de présentation. Il fait apparaître les sites bâtis des exploitations agricoles et les surfaces mises en valeur par l'agriculture. Il fait figurer dans la synthèse des enjeux, page 240, les principaux atouts et difficultés de ce secteur d'activité sur la commune.
- Le zonage agricole reprend globalement bien les surfaces mises en valeur par l'agriculture. Les trois zonages Aa, Abr et Azh représentent au total 2766 ha pour un total de SAU de 2562 ha dans le diagnostic agricole. Ce premier comparatif quantitatif est en faveur du projet de PLU. Toutefois une analyse plus fine montre que des surfaces agricoles se trouvent aussi en zone N ; que ce soit en Na ou Nds par exemple. De nombreux secteurs d'habitat isolé ou diffus en dehors de SDU ont été placés dans des zones Aa. Enfin une importante évolution du zonage agricole par rapport au PLU précédent a fait apparaître un sous zonage Abr correspondant à des surfaces agricoles comprises à l'intérieur d'espaces présumés proches du rivage. Si la limite des espaces proches du rivage figure dans le SCOT sa transcription dans le PLU a de quoi interroger notamment sur le critère de Co visibilité. Le nouveau zonage Abr interroge surtout sur ses conséquences en agriculture qui empêche toute évolution des sites agricoles existants à l'intérieur ou la frange de celui-ci (cf diagnostic agricole). Il interroge enfin sur la volonté de maintenir une agriculture sur tout le territoire après avoir relevé dans le diagnostic le très faible niveau de terrains en friches et un enjeu majeur de transmission et d'installation. Il nous paraît pour le moins nécessaire de revoir la limite des espaces proches du rivage, à minima de prendre en compte les sites des exploitations concernées par ce point à l'intérieur de l'actuel périmètre ou sa frange par un espace Agricole constructible (Aa).

De façon plus générale la question du maintien d'une agriculture littorale est posée notamment dans sa partie proche du rivage. Pour nous une évolution des articles L121-10 et 11 du code de l'urbanisme est à envisager pour atteindre les objectifs du PADD en matière de préservation des activités et espaces agricoles.

- Le règlement littéral des zones agricoles s'appuie en préalable sur le rappel de la loi littoral en G3 et un rappel exhaustif en A1 de l'actuelle loi littorale. Cette structure de règlement alourdit de façon considérable toute adaptation ultérieure à une évolution du cadre réglementaire et empêche strictement une adaptation sans modification du PLU. C'est ainsi qu'un certain nombre de règlements de PLU dans le Morbihan est encore avec l'ancienne version de l'article L121-10 du code de l'urbanisme qui ne prévoyait à l'écart de l'urbanisation que les constructions agricoles incompatibles avec la proximité de zones à vocation habitat et interdisant de fait toute construction liée à une activité de culture spécialisée par exemple. Nous demandons de faire référence à la réglementation en vigueur.
- Dans la partie organisation de l'activité commerciale page 38 du règlement littéral, il est clairement indiqué que les points de vente liés à une activité de production déconnectés géographiquement des lieux de production ne sont pas autorisés en dehors des centralités commerciales et zones d'activités commerciales. Nous restons persuadés qu'il conviendrait de prévoir une exception à cette règle afin de favoriser la valorisation des produits agricoles locaux, permettre de nouveaux circuits logistiques tout en limitant les déplacements. Nous relevons sur ce point que le règlement du PLU est conforme au SCOT du pays de Lorient.
- L'article G7 du règlement prévoit l'introduction d'un coefficient de biotope en lien avec le point G2-VI. Celui-ci, pour la zone agricole, est de 50% de la surface du terrain d'assiette. Si le coefficient de biotope qui correspond à un coefficient d'imperméabilisation a entre autre pour finalité une meilleure gestion des eaux pluviales et un renforcement de la nature en milieu urbanisé, il peut ne pas correspondre aux situations rencontrées en agriculture. En effet si le terrain d'assiette est l'îlot de propriété tel qu'appliqué actuellement en application du droit

du sol, une exploitation agricole peut se trouver à ne posséder en propre que la parcelle du site bâti de l'entreprise. Dans ce cas le coefficient de biotope pourrait dépasser les 50% nonobstant l'accès au foncier autour sous d'autres formes juridiques.

Il est donc important, avant de valider ce nouveau dispositif, de prévoir une définition de « terrain d'assiette » et mesurer les conséquences de cette nouvelle règle telle qu'écrite.

- Le règlement de la zone A prévoit d'autoriser en zone Aa les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Préciser que cela comprend les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits de l'exploitation aux conditions de la réglementation en vigueur et notamment d'un examen en CDPENAF. Préciser aussi que cela comprend les logements de fonction et locaux de permanence aux conditions énoncées.
- Le règlement de la zone A prévoit la construction d'unités de méthanisation mais omet les constructions de CUMA, qu'il convient de rajouter. Il autorise les constructions forestières sans lien avec des espaces forestiers et en l'absence de zone dédiée Nf, auxquels il conviendrait de les lier le cas échéant.
- Le règlement précise en A4 que les constructions doivent prendre en compte les marges d'isolement des servitudes d'utilités publiques annexées au PLU. Nous proposons de remplacer « doivent tenir compte des marges d'isolement exigées » par « prendre en compte ».
- Le règlement en A6 prévoit des couvertures plus sombres que le reste du bâtiment. Jusqu'à présent bon nombre de toitures de bâtiments agricoles sont couvertes en matériaux dit « fibrociment » ou en ayant cette apparence. La couverture sombre implique un albédo faible et donc une accumulation d'énergie sous forme de chaleur. A l'heure de l'adaptation aux changements climatiques nous nous interrogeons sur ce point réglementaire du PLU. Nous demandons de remplacer « sombres » par « non réfléchissants ». Concernant les clôtures, nous demandons de préciser que les clôtures agricoles ne sont pas règlementées.
- Le règlement de la zone N prévoit la création de retenues d'irrigation agricoles, possibilité que l'on ne retrouve pas au sein de la zone agricole. Pour éviter toute difficulté d'interprétation ultérieure nous demandons que cela soit explicitement prévu en zone agricole.

Le projet de PLU dans son économie générale présente des intentions fortes et volontaristes en faveur de l'agriculture. Il présente une évolution importante de zonage autour des étangs du Loch qui remet en cause l'évolution des sites agricoles à l'intérieur ou la frange de la nouvelle zone Abr. Il introduit une notion de coefficient de biotope qui appliqué à des projets d'exploitation agricoles peuvent les remettre en cause. Enfin le règlement littéral nécessite quelques améliorations pour le maintien et l'évolution des exploitations agricoles.

Pour ces principales raisons qui contreviennent aux objectifs du PADD pour l'agriculture, j'émet un avis réservé au projet de PLU en vous demandant de prendre en compte les remarques formulées.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,
Laurent KERLIR

