

Service Territoires

Monsieur le Président
Leff Armor Communauté
Moulin de Blanchardeau
22 290 LANVOLLON

Objet : PLUi Leff Armor Communauté -
Avis
Dossier suivi par :
Federica Perletta
02 96 79 22 18 / 06 31 18 07 17
federica.perletta@bretagne.chambagri.fr

Plérin, le 7 octobre 2025

Référence : FP/MC

Monsieur le Président,

Conformément au Code de l'urbanisme, vous nous avez transmis le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) arrêté par le conseil communautaire, en vue de recueillir notre avis.

Ce projet répond globalement aux attendus de la loi et inscrit le territoire de **Leff Armor Communauté** dans une dynamique de réduction de la consommation foncière.

La Chambre d'agriculture de Bretagne tient à souligner sa satisfaction quant à la démarche de la collectivité, qui a engagé rapidement la révision du précédent PLUi, document qui, selon nous, ne pouvait plus continuer à s'appliquer en l'état.

Tout au long de cette procédure, la Chambre d'agriculture a été associée aux travaux d'élaboration du document.

Cependant, des **modifications importantes** nous paraissent encore nécessaires. Nos observations sur ces points sont détaillées ci-après.

Nous formulons en particulier des **réserves sur la partie réglementaire**, que nous considérons déterminante pour garantir la prise en compte des besoins des exploitations agricoles, ainsi que le maintien et le développement des activités agricoles sur le territoire.

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

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

Éléments donnant lieu à des réserves majeures

◆ Zonage Ap

Le PLUi crée une zone agricole **Ap**, définie comme un secteur à enjeux paysagers ou en périphérie de bourgs. Ces secteurs sont présentés comme des espaces non bâtis (p.154 – Justification des choix).

Le règlement de cette zone est particulièrement contraignant, notamment par l'interdiction stricte de construction de bâtiments agricoles.

Or, ces zones mêlent des espaces agricoles en interface avec les bourgs ou en lisière de boisements, sans qu'aucun élément de justification claire (topographique ou paysagère) ne soit apporté pour motiver leur délimitation. L'analyse de ces secteurs ne met pas en évidence de différence notable avec d'autres zones agricoles voisines, sur les mêmes communes ou sur d'autres territoires.



Exemple : LANNEBERT, parcelles agricoles similaires coupées en 2

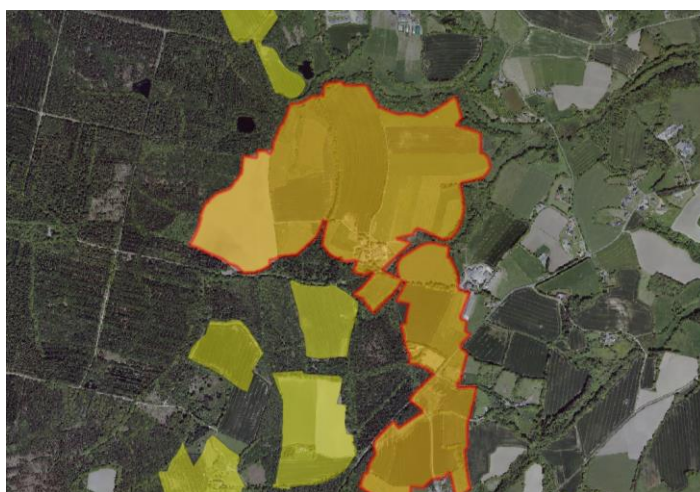
De plus, plusieurs bâtiments agricoles existants sont situés dans ces zones, ce qui bloque ou condamne leur évolution.



Exemple : secteur de PLOUVARA ,Site agricole en zone AP



Exemple : secteur de BOQUEHO, Site agricole en zone AP



Exemple : secteur de BOQUEHO, parcelles agricoles coupées avec des batiments agricoles

Nous demandons donc le retrait du zonage Ap, en particulier là où il englobe des bâtiments agricoles existants.

Le maintien en l'état du règlement conduirait, à court terme, à fragiliser les exploitations concernées.

Nous avons déjà formulé ces remarques dans notre avis sur le PLUi de 2020 et ne comprenons pas les raisons du maintien de ce classement.

◆ **Classement des exploitations situées en espaces proches du rivage**

Comme déjà indiqué dans notre avis de 2020, plusieurs exploitations agricoles existantes se situent en espace proche du rivage (secteurs du Moguer, entre Keruro et Kersalic, entre Tryos et Kerlevenez, La Tour...). Conformément à la loi Littoral, les extensions de bâtiments agricoles et les constructions nécessaires à la mise aux normes doivent être possibles.

Vous avez prévu ces dispositions dans les règles générales (p.30), mais le règlement de la zone A littorale ne les reprend pas.

Nous vous demandons donc de **modifier le règlement** afin d'inscrire explicitement ces possibilités dans la partie **1.2.3 du règlement de la zone A** (p.170).

◆ Classement des parcelles et bâtiments agricoles

Nous rappelons que, selon le Code de l'urbanisme, les terrains à vocation agricole doivent être classés en **zone A**, « en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres ». Ce classement permet de reconnaître l'usage agricole des sols, de préserver les espaces productifs et d'assurer la pérennité et l'évolution des exploitations.

Or, certaines parcelles agricoles et bâtiments agricoles apparaissent classés en zone N ou Ap.



Exemple : secteur de BOQUEHO, parcelles agricoles et bâtiment en zone N

Nous demandons la **vérification et la correction** du plan de zonage afin que :

- Les bâtiments agricoles et les parcelles agricoles soient classées en **zone A**,
- les sites bâtis agricoles situés à proximité de zones naturelles disposent d'une **marge de développement suffisante**.

Le diagnostic agricole n'identifiant pas les sites agricoles, nous ne pouvons analyser de manière exhaustive ce point sur votre territoire.

◆ Haies bocagères et talus à protéger (p.22 du règlement)

Les mesures compensatoires prévues sont obligatoires « sauf impossibilité technique démontrée ».

Nous demandons que le texte prévoie également des **dérogations liées au fonctionnement des exploitations agricoles**, afin d'éviter des replantations inadaptées d'un point de vue agronomique ou fonctionnel.

◆ Zones humides à protéger (p.24 du règlement)

Le règlement impose un recul minimal de 10 mètres pour toute construction en limite de zone humide.

Cette disposition ne repose sur **aucun fondement juridique clairement établi** et risque de complexifier l'instruction des projets.

Nous demandons une **revoir l'écriture de ce paragraphe**, afin d'éviter une surenchère réglementaire.

◆ Cours d'eau et marges inconstructibles (p.25 du règlement)

Le recul minimal de 10 mètres prévu est assorti d'exceptions. Nous demandons que ces **dérogations** soient **étendues aux bâtiments agricoles existants** en cas d'extension.

◆ Périmètres de Protection des Captages (PPC)

Votre règlement prévoit que les constructions et aménagements ne soient autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau. Cette formulation est problématique :


- elle peut être contraire aux **possibilités de construction agricole** prévues par les arrêtés préfectoraux,
- et elle place les services instructeurs dans une position difficile pour apprécier cette notion d'« impact ».

Nous demandons donc **la suppression de cette phrase**.

◆ Changements de destination : application de l'article L.111-3 du Code rural

Votre règlement prévoit la possibilité de changement de destination pour certains bâtiments repérés. Cependant, il ne prend pas en compte les **deux dérogations prévues à l'article L.111-3**.

Nous demandons une **réécriture** permettant d'appliquer pleinement l'article L.111-3 du Code Rural.



◆ **Changements de destination : repérage des anciens bâtiments agricoles**

Nous prenons acte de la volonté de la collectivité de permettre la reconversion de bâtiments agricoles répondant à certains critères.

Les critères retenus sont globalement cohérents avec les recommandations de la Chambre d'agriculture.

Toutefois, nous insistons sur la nécessité de **limiter le nombre de bâtiments concernés** afin d'éviter une dispersion excessive des usages et un mitage du territoire.

Une **quantification des besoins** aurait été utile (en m² ou nombre de bâtiments), notamment selon la localisation et l'armature territoriale.

De plus, la concentration d'un grand nombre de bâtiments repérés sur une seule commune interroge l'équilibre territorial du dispositif. Enfin, nous attirons votre attention sur le **risque de multiplication des demandes de classement** lors de l'enquête publique.

Nous demandons donc de **cadrer strictement** le nombre total de bâtiments concernés et de **maintenir la liste actuelle** sans extension supplémentaire.

Autres observations

◆ **Concernant l'objectif de modération de la consommation d'espace foncière**

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) prévoit une consommation maximale d'hectares sur la période de 2021 à 2035, ce qui est conforme aux préconisations du SCOT du pays de Guingamp et du SRADDET de la Région Bretagne.

Cependant, il est nécessaire de déduire de cette enveloppe le foncier déjà consommé depuis 2021 pour des projets réalisés ou en cours.

Votre document mentionne une surface de 35 hectares déjà consommée depuis 2021. Le document ne fournit pas des justifications sur les modalités d'appréciation de cette enveloppe. (Pages 53 et 54 du document justification des choix).

Sans remettre en cause ce chiffre, il nous semble important de le justifier cette estimation avec des éléments plus précis et qui permettent d'en apprécier la compatibilité avec la consommation réelle de la période.

Il nous semble donc indispensable, pour valider toute la justification de votre document sur la consommation foncière, d'ajouter des éléments de justification sur ce point.



◆ **Densification et mutation**

Votre projet prend en compte, comme demande par le SCOT du Pays de Guingamp, le potentiel d'accueil de la population en densification.

Pour cela vous avez travaillé au niveau de l'enveloppe urbaine de chaque commune pour définir les potentielles de renouvellement urbain.

Ce travail a été synthétisé dans une enveloppe totale de potentiels de densification et de mutation au sein des enveloppes urbaines (page 57 des justifications des choix).

Or sur la catégorie des divisions parcellaires ce tableau fait état du choix de la collectivité de ne prendre que 10% du potentiel.

Or la méthodologie n'explique pas comme ce taux a été choisi, mais le dossier fait état des freins de la part des propriétaires et de la population.

Sans aucune explication technique sur la méthode qui a permis de fixer ce taux à 10%, celui-ci nous semble faible. A savoir que sur d'autres territoires nous pouvons avoir des taux de mobilisation qui peuvent aller jusqu'à 50%.

Il est donc important de fournir des éléments méthodologiques techniques sur ce point.

◆ **Logement des saisonniers agricoles**

Les difficultés d'accueil des travailleurs saisonniers sont une préoccupation majeure. Le PLUiH n'apporte pour l'instant aucune réponse opérationnelle, hormis dans le cadre du POA.

La Chambre d'agriculture souhaite que le PLUi puisse permettre de donner suite à ces demandes en les cadrant strictement.

En effet l'accueil des saisonniers travaillant sur les exploitations doit pouvoir se faire au plus près des exploitations, au vu des contraintes importantes de mobilités entre le lieu de vie et le lieu de travail, souvent situés en zone rurale éloignée aux activités. Aujourd'hui votre document n'apporte des réponses que dans le cadre du POA avec quelques actions plus générales qui peuvent aider à résoudre quelques demandes ponctuellement. Il est important de pouvoir continuer à discuter pour trouver des solutions à inscrire dans le document d'urbanisme. Nous vous demandons donc de faire évoluer votre document sur ce point.

Mobilisation du monde agricole

La mise en œuvre du PLUiH aura des impacts directs sur la profession agricole. Compte tenu du volume et de la complexité des documents, il sera difficile de vérifier l'ensemble des zonages avant l'enquête publique.

Nous vous invitons à **mobiliser les agriculteurs** afin qu'ils puissent consulter les plans de zonage lors de l'enquête publique et signaler d'éventuelles erreurs de classement (zones humides, éléments paysagers, parcelles agricoles...).

En conclusion, **la Chambre d'agriculture de Bretagne émet un avis favorable sous réserve** de la prise en compte des demandes formulées dans le présent courrier. Ces ajustements sont essentiels pour permettre au PLUiH de répondre pleinement aux enjeux agricoles du territoire.

Nous restons à votre disposition pour tout échange complémentaire et pour participer à toute réunion technique visant à approfondir les points évoqués.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Didier LUCAS
Président

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Didier Lucas', written in a cursive style.