

Sonia LE DENMAT
Architecte DE HMONP
1 Lieudit Kergorec
22320 PLUSSULIEN
contact@sld-architecture.fr
06-80-36-18-40

à

A l'attention de Mme Christine BOSSE
La Commissaire Enquêtrice

A Plussulien, le mardi 23 juin 2026,

Objet : Contribution à l'enquête publique relative à la modification du PLUi-H de Loudéac
Communauté Bretagne Centre suite à notre rencontre lors de la permanence du jeudi 18 juin
2026 au sein de la mairie de Guerlédan.

Observations générales

Après lecture du projet de modification du PLUi-H, je souhaite formuler plusieurs observations relatives à la prise en compte de la biodiversité, à l'évolution du monde agricole, à la sobriété foncière et à l'adaptation du territoire aux enjeux climatiques contemporains.

Ces remarques ne visent pas à remettre en cause les orientations générales du PLUi-H mais à contribuer à leur enrichissement au regard des profondes mutations que connaît aujourd'hui notre monde rural.

Elles s'inscrivent également dans les objectifs nationaux de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation des sols portés notamment par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et par la trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Notre territoire est confronté simultanément à plusieurs phénomènes : diminution du nombre d'exploitations agricoles, concentration des activités de production, apparition de bâtiments agricoles désaffectés, vacance de logements dans les centres-bourgs, nécessité de préserver les terres agricoles, objectifs de sobriété foncière et adaptation au changement climatique.

Dans ce contexte, le bâti existant, les friches bâties et les espaces déjà artificialisés devraient être davantage considérés comme des ressources territoriales stratégiques.

1- Renforcer la prise en compte de la biodiversité fonctionnelle

➤ Biodiversité : dépasser la seule approche paysagère

Le règlement accorde une place importante à la préservation des paysages, du patrimoine bâti et de l'activité agricole. En revanche, la biodiversité apparaît principalement abordée sous un angle paysager.

Ainsi, les dispositions générales rappellent plusieurs réglementations sectorielles, notamment celles relatives au Code rural, à la CDPENAF ou à la CDNPS, mais aucune référence n'est faite

aux dispositions du Code de l'environnement relatives à la protection des espèces protégées (animales ou végétales) et de leurs habitats.

Cette absence apparaît particulièrement notable dans les dispositions relatives au changement de destination des bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles.

Or les bâtiments agricoles anciens constituent fréquemment des habitats pour de nombreuses espèces protégées : chauves-souris, hirondelles, chouettes effraies, martinets ou encore reptiles utilisant les maçonneries et dépendances rurales.

La transformation de ces bâtiments peut entraîner la disparition de sites de reproduction, de repos ou d'hivernage sans que cette dimension écologique ne soit explicitement évoquée dans le règlement.

Au-delà des réglementations d'urbanisme, il convient de rappeler que les espèces protégées ainsi que leurs habitats bénéficient d'une protection spécifique au titre des articles L.411-1 et suivants du Code de l'environnement.

La destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction ou des aires de repos de ces espèces peuvent être interdites indépendamment des autorisations d'urbanisme délivrées.

Dans ce contexte, il pourrait être utile d'intégrer un rappel des obligations environnementales applicables ainsi qu'une sensibilisation à la prise en compte des espèces protégées lors des projets de changement de destination.

➤ **Une biodiversité peu visible en zone agricole**

Une autre observation concerne les dispositions relatives aux espaces libres.

Dans les zones urbanisées, le règlement mentionne explicitement l'objectif de maintien de la biodiversité.

En revanche, dans les dispositions applicables à la zone agricole (A) et à la zone naturelle (N), cette notion disparaît presque totalement au profit d'une approche essentiellement paysagère fondée sur les espaces verts, les talus, les haies et les plantations.

Cette différence apparaît paradoxale alors que les espaces agricoles constituent le principal support des continuités écologiques du territoire.

Les haies bocagères, arbres isolés, talus, mares, prairies et bâtiments ruraux participent pleinement au fonctionnement écologique du territoire et mériteraient d'être davantage reconnus comme tels dans le règlement.

➤ **Intégrer la trame noire, la trame brune et la fonctionnalité des sols**

Le projet de PLUi-H prend en compte la trame verte et bleue, ce qui constitue une démarche positive.

Toutefois, aucune référence n'est faite à la trame noire, pourtant essentielle à la préservation des continuités écologiques nocturnes, ni à la trame brune, qui concerne la qualité écologique des sols.

La limitation des perturbations lumineuses constitue aujourd'hui un enjeu reconnu pour la préservation des chauves-souris, des insectes nocturnes et de nombreuses espèces utilisant les corridors bocagers du territoire.

La trame brune concerne quant à elle la qualité écologique des sols, leur perméabilité biologique et leur capacité à assurer les continuités nécessaires à la faune, à la flore et aux micro-organismes qui participent au bon fonctionnement des milieux naturels et agricoles.

Cette question apparaît particulièrement importante dans un territoire rural où les espaces agricoles occupent une place prépondérante.

La préservation des sols ne constitue pas uniquement un enjeu agronomique ; elle représente également un enjeu majeur pour la biodiversité, la gestion de l'eau, le stockage du carbone et la résilience du territoire face au changement climatique.

Une meilleure prise en compte de la trame brune permettrait de compléter l'approche actuelle fondée principalement sur les éléments visibles du paysage en reconnaissant également le rôle fondamental des sols dans le maintien des continuités écologiques.

Cette approche contribuerait à renforcer la cohérence environnementale du PLUi-H en intégrant l'ensemble des composantes de la biodiversité : la trame verte, la trame bleue, la trame noire et la trame brune.

2- Accompagner les mutations du monde agricole

➤ Logement agricole et évolution des pratiques professionnelles

Le règlement conditionne la création d'un logement lié à une exploitation agricole au caractère principal de l'activité agricole exercée par le demandeur (p.209-110 du règlement).

Cette approche apparaît aujourd'hui restrictive au regard de l'évolution des professions.

La pluriactivité constitue désormais une réalité économique pour de nombreux exploitants.

Le critère pertinent ne semble pas être le caractère principal ou secondaire de l'activité mais plutôt la nécessité fonctionnelle du logement pour le bon fonctionnement de l'exploitation et la présence requise sur site.

Une rédaction fondée sur ce principe permettrait de mieux prendre en compte les réalités contemporaines des pluriactivités tout en maintenant un encadrement cohérent des constructions en zone agricole.

➤ Faire du bâti agricole désaffecté une ressource territoriale

La concentration progressive des exploitations agricoles conduit à l'apparition d'un nombre croissant de bâtiments agricoles désaffectés.

Ces ensembles bâtis constituent un patrimoine existant, souvent déjà desservi et implanté dans le paysage depuis plusieurs décennies. Ils représentent également une forme de foncier déjà artificialisé.

Dans un contexte de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation des sols, leur reconversion apparaît comme une opportunité majeure pour le territoire.

Leur réutilisation pourrait permettre le développement de nouvelles formes d'habitat, d'activités artisanales, de télétravail, de services ou de lieux partagés sans consommation supplémentaire d'espaces agricoles.

➤ Distinguer le mitage de la requalification du bâti existant

La lutte contre le mitage constitue un objectif légitime.

Toutefois, il convient de distinguer l'urbanisation diffuse créée ex nihilo de la requalification d'ensembles bâtis existants.

La transformation d'un ancien corps de ferme ou d'un ensemble agricole désaffecté ne produit pas les mêmes effets qu'une construction nouvelle implantée au milieu d'un espace agricole vierge.

Dans le premier cas, il s'agit d'un site déjà bâti, déjà inscrit dans le paysage et déjà artificialisé.

Une réflexion spécifique pourrait être engagée sur ces situations afin de mieux concilier préservation des espaces agricoles et réutilisation du patrimoine existant.

3- Sobriété foncière et cohérence du règlement

➤ Règles d'emprise au sol et cohérence réglementaire

À la lecture du règlement, il apparaît que l'emprise au sol n'est pas réglementée dans certaines zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), tandis que la zone agricole fait l'objet de dispositions particulièrement détaillées et restrictives encadrant fortement les possibilités de construction.

Cette différence de traitement interroge la cohérence globale du document au regard des objectifs de diversification des formes d'habitat et d'évolution des modes de vie.

Dans une logique de cohérence globale du PLUi-H et d'équité réglementaire entre zones, il pourrait être pertinent soit de préciser des règles minimales d'emprise au sol dans les zones urbaines et à urbaniser, soit de justifier plus explicitement cette différence de traitement au regard des objectifs du PADD.

Cette clarification permettrait de renforcer la lisibilité du règlement et d'assurer une meilleure cohérence entre les différentes zones du PLUi-H.

➤ Prioriser le recyclage foncier dans les centres-bourgs

De nombreux bourgs du territoire comportent des logements vacants, des bâtiments dégradés ou des parcelles sous-utilisées.

Ces situations représentent un potentiel foncier souvent important.

Avant d'envisager l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser sur des terres agricoles, il pourrait être pertinent de renforcer les politiques de mobilisation du bâti vacant et des friches bâties situées au cœur des centralités existantes.

Cette démarche participerait à la revitalisation des bourgs tout en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Elle s'inscrirait pleinement dans les objectifs nationaux de réduction de l'artificialisation des sols et de valorisation du foncier déjà urbanisé.

4- Adapter le territoire aux transitions climatiques et aux nouvelles formes d'habiter

➤ Adapter le règlement aux enjeux climatiques

Les épisodes de chaleur observés ces dernières années soulignent la nécessité d'adapter le bâti aux évolutions climatiques.

À ce titre, il pourrait être intéressant d'encourager les dispositifs améliorant le confort d'été, notamment pour les toitures terrasses : toitures végétalisées, matériaux à fort albédo ou revêtements limitant les phénomènes de surchauffe. (Article 10 – toitures)

Ces solutions participent à la réduction des besoins énergétiques, à l'amélioration du confort des habitants et à l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique.

➤ **Diversifier les formes d'habitat et accompagner l'évolution des modes de vie**

Les attentes en matière d'habitat évoluent profondément.

Le modèle de la maison individuelle de grande surface sur une parcelle importante ne correspond plus systématiquement aux aspirations ou aux besoins de l'ensemble de la population.

Les évolutions démographiques, le vieillissement de la population, la décohabitation, l'augmentation du coût du logement ainsi que les préoccupations environnementales conduisent aujourd'hui à l'émergence de nouvelles formes d'habiter plus sobres en espace et en ressources.

Dans ce contexte, il pourrait être pertinent que le PLUi-H favorise une plus grande diversité des formes d'habitat, notamment dans les centres-bourgs et les secteurs déjà urbanisés.

L'habitat léger, lorsqu'il est correctement intégré au tissu urbain et aux réseaux existants, peut constituer une réponse adaptée à certains besoins : jeunes actifs, personnes seules, seniors, logements temporaires ou projets d'habitat participatif.

Cette réflexion permettrait également de limiter la consommation foncière tout en renforçant l'attractivité résidentielle des bourgs.

Plus largement, la qualité de vie ne repose pas uniquement sur la surface bâtie ou la taille des parcelles. Elle dépend également de la proximité des services, de la qualité des espaces publics, de la présence de nature en ville, de la convivialité des lieux de vie et de la capacité à proposer des logements adaptés à la diversité des parcours résidentiels.

Dans un contexte de sobriété foncière et d'adaptation aux transitions écologiques, il apparaît pertinent d'ouvrir la réflexion sur des formes d'habitat plus compactes, réversibles et économes en espace, en complément des formes d'habitat plus traditionnelles.

➤ **Réinventer les anciens bâtiments agricoles comme supports de nouveaux usages et d'une nouvelle ruralité**

Les anciens bâtiments agricoles désaffectés constituent aujourd'hui un gisement important de foncier déjà artificialisé, fréquemment situé au cœur des paysages ruraux ou en continuité directe des bourgs et hameaux existants.

Longtemps considérés comme des vestiges d'une activité agricole en recomposition, ces ensembles bâtis peuvent pourtant être envisagés comme des supports privilégiés pour le développement de nouveaux usages et de nouvelles formes d'habiter le territoire.

Leur morphologie, leurs volumes, leur implantation et leur intégration paysagère offrent des qualités intrinsèques rarement équivalentes dans les opérations neuves : générosité des espaces, identité architecturale forte, relation directe au paysage, diversité des annexes et potentiel d'évolution.

Dans un contexte de sobriété foncière et de limitation de l'étalement urbain, leur réutilisation permettrait d'accueillir une diversité de programmes – habitat, activités artisanales, télétravail,

tiers-lieux, logements temporaires ou projets collectifs – sans consommation supplémentaire d'espaces agricoles.

Il est important de souligner que cette approche ne relève pas d'une logique de mitage ou d'urbanisation diffuse de l'espace agricole.

Elle s'inscrit au contraire dans une logique de recyclage du bâti existant et de valorisation du déjà-là, en mobilisant des structures déjà artificialisées et inscrites dans le territoire.

Elle permet également de distinguer clairement la réutilisation d'ensembles bâtis existants de la création de nouvelles constructions isolées en milieu agricole, qui relèvent, elles, des logiques de mitage que le PLUi-H cherche légitimement à encadrer.

Cette approche pourrait contribuer à maintenir une présence humaine dans certains secteurs en déprise tout en limitant la pression foncière sur les terres agricoles.

Enfin, elle participe à l'émergence de nouvelles formes d'habiter la campagne, plus diversifiées, plus sobres et plus adaptées aux évolutions sociales contemporaines, en complément des formes d'habitat plus classiques situées dans les centralités.

Conclusion

Le projet de PLUi-H répond à de nombreux enjeux de préservation des terres agricoles et de maîtrise de l'urbanisation.

Il pourrait néanmoins renforcer la prise en compte de plusieurs enjeux désormais indissociables : la biodiversité fonctionnelle, la préservation des continuités écologiques, l'évolution des modèles agricoles, l'adaptation au changement climatique, la sobriété foncière et la revitalisation des centralités rurales.

Plus largement, les bâtiments vacants, les logements inoccupés, les ensembles agricoles désaffectés et les friches bâties constituent aujourd'hui un gisement foncier considérable. Leur mobilisation s'inscrit pleinement dans les objectifs nationaux de réduction de l'artificialisation des sols et de limitation de l'étalement urbain.

Dans cette perspective, la réutilisation du patrimoine bâti existant apparaît non seulement comme une opportunité d'aménagement mais également comme un levier stratégique permettant de concilier préservation durable des terres agricoles, accueil de nouveaux habitants, développement économique local et adaptation du territoire aux transitions écologiques contemporaines.

Les espaces agricoles constituent une ressource non renouvelable. À l'inverse, le bâti existant représente une ressource déjà disponible. Dans une logique de sobriété foncière, la valorisation du déjà-là apparaît comme l'un des leviers les plus pertinents pour préparer l'avenir du territoire.

Je vous remercie de l'attention portée à ces observations et vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de ma considération distinguée.

Sonia Le Denmat.