

REÇU LE

20 SEP. 2019

448



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRES D'AGRICULTURE
BRETAGNE

Monsieur le Président
Pays de Saint Malo
23 rue Anita Conti
35 400 Saint Malo

Service Territoires
Dossier suivi par :
Elif Gören elif.gorenricaud@bretagne.chambagri.fr
Federica Perletta federica.perletta@bretagne.chambagri.fr

Objet : Modification simplifiée n°1 SCoT

A Rennes, le 19 septembre 2019

Monsieur le Président,

Par délibération du 8 décembre 2017, le Comité du PETR du Pays de Saint-Malo a approuvé son projet de SCoT révisé.

Depuis, l'article 42 de la loi « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (loi ELAN) promulguée en novembre 2018 a modifié quelques dispositions relatives à la loi littoral.

Désormais, entre les agglomérations et villages existants d'une part et les secteurs de constructions diffuses d'autre part, le législateur a créé et attaché des facultés d'urbanisation à une nouvelle catégorie d'ensemble de constructions : le secteur déjà urbanisé (SDU).

Les SDU bénéficient d'un régime particulier :

- Le SCoT doit déterminer les critères d'identification des SDU et en définir la localisation, comme les villages et agglomérations.
- Ils se distinguent d'un secteur d'urbanisation diffuse par un faisceau d'indices : densité de l'urbanisation, continuité, structuration par rapport aux voies de circulation et des réseaux aux services publics, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.
- Des constructions et des installations, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, **peuvent y être autorisées** (ce n'est pas une obligation) sous une double réserve :
 - ✓ ne pas étendre le périmètre bâti existant ;
 - ✓ ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti préexistant.

Le projet de modification porté à notre avis vise à déterminer les critères d'identification des SDU des 23 communes littorales du SCoT du Pays de Saint Malo et à en définir la localisation.

1) Sur les critères d'identification et la localisation associée

Les critères pris en compte par le projet de modification sont présentés de façon claire. Nous avons bien notés que les sites où l'absence de sièges d'exploitations ou de bâtiments agricoles sur le secteur ou à proximité n'avaient pas été retenus.

Toutefois, si la détermination des SDU semble avoir un caractère de systématisme (le SCoT devant déterminer les critères d'identification), il convient d'avoir à l'esprit qu'ouvrir à l'urbanisation des SDU littoraux va inmanquablement provoquer des appétits de constructions dans des espaces ruraux support d'activités économiques agricoles et d'autre part des demandes sur les communes du rétro-littoral qui elles, se voient soumises à un régime de STECAL défini non pas par le systématisme mais par l'exception.

Il convient d'avoir donc une vigilance renforcée sur les critères retenus d'autant plus que certains des SDU retenus contiennent des critères faiblement affirmés (cf pages 23 à 25 de la notice de présentation).

Notre attention est plus particulièrement retenue par les SDU combinant 2 critères faiblement affirmés:

- La Ville Mahé à la Richardais,
- L'Anerie à Lancieux,
- Le Bout du Chemin au Mont-Dol
- La Ville Es Huriaux à Pleurtuit,
- Montlieu à Roz sur Couesnon,
- La Duché Fairie, la Fosse et la Houlette à Saint Briac,
- La Ville Besnard à Saint Malo.

Nous demandons que soient retirés de la liste des SDU ceux dont le nombre d'entités bâties supérieures à 20m² est inférieur à 30 unités (SDU soulignées supra).

2) Sur les modalités d'accompagnement

Si l'identification des SDU doit se faire par le SCoT, la loi laisse le soin aux PLU de :

- délimiter ceux-ci,
- de réserver leur constructibilité à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics,
- de veiller à ce que les nouvelles constructions ou installations n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Les SDU sont implantés dans les espaces agricoles et naturels qui sont, dans l'immense majorité des cas, supports d'activités agricoles.

Les espaces ruraux n'ont pas de vocation à accueillir de l'habitat nouveau notamment afin de ne pas aggraver le potentiel de risque de conflits d'usages (ex : usages des routes, usage des bâtis, agriculture de loisirs consommatrice d'espace) / ou conflits de voisinage (ex : réactions de plus en plus exacerbées contre l'activité agricole auxquels nous assistons).

Par conséquent, il est essentiel à nos yeux que les espaces ruraux réservent des capacités d'accueil de nouveaux habitants de la façon suivante :

- soit à titre exceptionnel (STECAL, changements de destinations du patrimoine bâti de caractère) ;
- soit dans le cadre de l'intérêt général de préservation de consommation des terres agricoles : ne pas permettre la constructibilité de parcelles cultivées d'une part et d'autre part avoir des densités fortes pour ralentir par ailleurs l'extension de l'urbanisation des bourgs).

Le SCoT définissant plusieurs typologies d'agglomérations et de villages auxquels il associe des règles de constructibilité, nous demandons à ce qu'il en soit fait de même pour les SDU.

Par conséquent, l'objectif 112 quater doit intégrer, pour la détermination des périmètres et des droits à construire, les éléments suivants :

- Les périmètres ne doivent pas englober d'espaces servant à l'activité agricole (ex : immense dent creuse Les Gasniers à Hirel, La Ville Mahé à la Richardais, Le Bout du Chemin au Mont-Dol, La Ville au Monnier à Pleurtuit...). S'ils devaient malgré tout les retenir, il conviendra de localiser et protéger ces terrains pour les rendre inconstructibles (quels que soient les

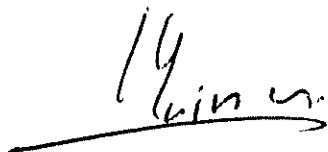
équipements qui le cas échéant les desservent) sur le fondement de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme¹.

- pour leur détermination, les périmètres de constructibilités devront exclure les annexes aux constructions principales situés en limite de SDU. Par exemple une piscine ou un garage situé en limite de SDU ne doit pas servir comme repère pour le tracé du zonage constructible.
- Les SDU devront être classés en plusieurs catégories auxquelles seront attachées des règles de constructibilités différentes :
 - ✓ Les SDU de taille restreinte ne devront se voir ouverts qu'une faculté d'y construire des extensions et annexes de tailles plus conséquentes que celles autorisées dans les zones A et N. Ceci participe bien à une fin d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement.
 - ✓ Les SDU les plus importants, pourront se voir associées la faculté de construire de nouvelles habitations. Cependant le nombre et la localisation de ces nouvelles habitations devront être encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
 - Pour les SDU de taille intermédiaire (ex : ceux de plus de 45 à 60 constructions supérieures à 20m²) : une OAP ne permettant qu'une faible densification (principe de nouvel habitat à titre exceptionnel) ;
 - Pour les SDU les plus importantes (ex : ceux de plus de 60 constructions supérieures à 20m²), une OAP imposant la densité retenue à l'objectif 4 du DOO, selon la commune d'appartenance (ex : SDU de la Motte à la Richardais : OAP imposant une densité minimale de 31 logements /ha) - principe d'intérêt général.

Par conséquent, nous émettons un avis favorable au projet, sous réserve de la prise en compte des remarques émises plus haut.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos sincères salutations.

Loïc GUINES



Président de la Chambre départementale
d'agriculture d'Ille et Vilaine

Didier LUCAS



Président de la Chambre départementale
d'agriculture des Côtes d'Armor

¹ Article L 151-23 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».