

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous sommes :

- pour l'un élu municipal à Plougonvelin,
- pour l'autre élue communautaire à Pays d'Iroise communauté.

Nous souhaitons, par ce courrier, intervenir sur deux des points de la modification N°1 du PLU de Plougonvelin qui est soumise, aujourd'hui, à enquête publique.

Les deux points sur lesquelles nous souhaitons intervenir sont :

- l'adaptation du règlement écrit (point 2.1 de la notice)
- l'adaptation du règlement graphique (point 2.6 de la notice).

Ces deux points concernent les changements de destination des bâtiments agricoles.

### 1) Ce que dit la loi : articles 151-11 du code de l'urbanisme

L'article L 151-11 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut :

- autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs s'ils ne sont **pas incompatibles avec l'activité agricole**,
- désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement **ne compromet pas l'activité agricole**.

Ainsi, selon la loi, l'installation d'un tiers dans l'espace agricole ne peut se faire que si le bâtiment agricole où va s'installer le tiers est désigné dans le PLU.

### 2) Ce que dit le SCoT du Pays de Brest

Le SCoT du Pays de Brest, approuvé en 2018 et modifié en 2019 se donne pour orientation limiter la présence d'un tiers dans l'espace agricole (II-3.4) et détermine une liste de critères selon lesquels un bâtiment agricole peut changer de destination.

Cette orientation consiste à ajouter un cadre restrictif pour limiter, un peu plus que la loi sur le territoire nationale pour tenir compte des spécificités locales, l'installation de tiers dans l'espace agricole.

Ainsi, le SCoT fixe les orientations suivantes :

Il précise que :

- les bâtiments agricoles qui doivent changer de destination doivent être identifiés dans le PLU,
- le changement de destination ne doit pas porter atteinte à la préservation des sols

agricoles et forestiers

- le changement de destination ne peut se faire que pour les bâtiments présentant la capacité à réaliser un assainissement individuel.

Concernant le changement de destination relative à la création d'un habitat de tiers, il faut de surcroît s'assurer que :

- le bâtiment présente un intérêt architectural ou de patrimoine rural,
- le changement de destination ne conduise pas à une réduction de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface où sont réalisables des épandages,
- le bâtiment soit à plus de 200 m d'une exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 5 ans
- le bâtiment se situe hors des îlots agricoles au sein des zones agricoles littorales ou littorales à enjeu de reconquête agricole
- le bâtiment se situe hors d'une zone de potentiel pour les énergies renouvelables.

Enfin, le changement de destination relative à la diversification des activités agricoles ne peut se faire qu'en lien avec l'activité agricole, celle-ci devant rester majoritaire.

La création d'un hébergement ne peut se faire que sur les bâtiments :

- présentant un intérêt architectural ou de patrimoine rural,
- se situant hors des îlots agricoles au sein des zones agricoles littorales ou littorales à enjeu de reconquête agricole
- se situant hors d'une zone de potentiel pour les énergies renouvelables.

Ainsi, pour permettre la création d'un habitat tiers, les PLU doit prévoir d'identifier, dans le règlement graphique :

- les zones pouvant accueillir un assainissement individuel,
- les bâtiments agricoles ayant un patrimoine architectural ou rural
- les zones d'épandage,
- les zones agricoles littorales et les zones littoral d'enjeu de reconquête agricole,
- les zones de potentiel d'énergies renouvelables.

C'est ainsi que le PLU pourra identifier les bâtiments éligible au changement de destination dans le respect des orientations du SCoT.

### 3) Le cadre du PLU actuel de Plougonvelin

Dans le PLU de Plougonvelin, **les zonages cités ci-dessus ne sont pas identifiés** alors qu'une ou plusieurs zones entrent dans ces catégories.

Malgré cela, le règlement graphique du PLU actuel identifie les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ce sont ainsi 84 bâtiments qui sont identifiés dans le PLU. Dit autrement, ce dossier prétend lister des bâtiments pouvant passer d'un statut A à un statut B sans partir de A !

Il convenait, pour permettre le changement de destination des bâtiments agricoles de manière conforme aux orientations du SCoT :

- d'adapter le règlement écrit en inscrivant, dans ce règlement écrit l'ensemble des critères du SCoT de **2019**, permettant d'identifier les bâtiments pouvant changer de destination
- d'adapter le zonage graphique au règlement écrit en identifiant les zones précitées
- enfin d'opérer une sélection des bâtiments qui rentraient dans le cadre des critères du SCoT pour les changements de destination.

Ceci n'ayant pas été fait, la modification proposée ne peut être conforme au SCoT.

#### 4) La modification N°1 du PLU du Plougonvelin n'est toujours pas conforme au SCoT du pays de Brest concernant le changement de destination des bâtiments agricoles

##### 4.1) Concernant l'adaptation du règlement écrit

Le texte de la notice de présentation de la modification N° 1 du PLU de Plougonvelin affiche, en apparence, une volonté d'adapter le PLU pour le rendre conforme au SCoT et de retirer de la liste des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination ceux qui ne répondraient pas aux critères du SCoT.

En effet, il est indiqué, p 7 : *«L'identification des bâtiments est déjà faite au règlement graphique du PLU en vigueur. Cependant, tous les bâtiments identifiés ne correspondent pas aux critères fixés par le SCOT permettant le changement de destination. Afin que le PLU de Plougonvelin soit conforme avec le SCOT du Pays de Brest, nous avons repris les critères du SCOT permettant de déterminer si le bâtiment est susceptible de faire l'objet d'un changement de destination ».*

Ce qui est curieux, dans cette notice, concernant ce point de l'adaptation du règlement écrit c'est que :

- c'est la date de 2018 et non celle de la modification en **2019** qui est citée pour la validité du SCoT
- seuls trois critères du SCoT sont mentionnés au règlement écrit (bâtiment situé à plus de 200m d'un exploitation, bâtiment n'étant pas une ruine, bâtiment mesurant plus de 50m<sup>2</sup> au sol)
- un critère supplémentaire est ajouté : *« Le bâtiment n'a pas vocation d'habitat »*

Il n'y a effectivement pas lieu de changer de destination à un bâtiment pour créer du logement s'il a déjà une vocation d'habitat. Si le bâtiment a une vocation d'habitat, cela signifie que le changement de destination a déjà eu lieu.

Ainsi, le règlement écrit de cette modification du PLU n'est toujours pas conforme au SCoT de 2019, ici car il n'évoque qu'une partie des critères de ce dernier.

## 4.2) Concernant l'adaptation du règlement graphique

Pour permettre d'adapter le règlement graphique au SCoT, il convenait d'établir une identification :

- des secteurs pouvant accueillir l'assainissement individuel,
- des zones d'épandages,
- des zones de potentiel d'énergies renouvelables
- des zones agricoles littorale et des zones littorales d'enjeu de reconquête agricole

car la possibilité de changer de destination dépend de ces zones.

Or, les options qui sont choisie dans cette modification du PLU, c'est :

- d'une part de faire l'impasse sur la problématique de la nécessité de pouvoir accueillir un assainissement individuel,
- d'autre part de ne pas prendre en compte 3 critères du SCoT.

Les trois autres critères du SCOT n'ont pas pu être pris en compte :

- *Ne pas conduire à une réduction de plus de 500m<sup>2</sup> des surfaces épandables ;*
- *Ne pas être situé dans des îlots agricoles cohérents au sein des zones agricoles littorales ou littorales à enjeu de reconquête agricole ;*
- *Ne pas être situé dans une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat (éoliennes notamment) ;*

Pour le premier critère, les plans d'épandage des agriculteurs varient chaque année en fonction des déclarations et des usages des terres. Il est par ailleurs difficile d'avoir accès à cette donnée. C'est pourquoi ce critère devra plutôt être examiné au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Pour les deux autres, le PLU de Plougonvelin, n'a actuellement pas identifié d'îlots agricoles cohérents ni de zones présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables. Ces critères n'ont donc pas pu être pris en compte ce qui ne signifie pas qu'ils ne pourraient pas s'appliquer.

Si l'objectif de la modification du PLU était de se mettre en conformité avec le SCoT, alors il fallait s'en donner les moyen et effectuer les zonages nécessaires.

**Ainsi 4 critères importants du SCoT ne sont pas pris en compte. L'identification des bâtiments pouvant changer de destination n'est donc pas conforme à l'ensemble des critères du SCoT modifié en 2019.**

## 5) Quel devenir pour les bâtiments non identifiés ?

Dans le PLU actuel, 84 bâtiments sont identifiés comme pouvant changer de destination. Cette modification du PLU prévoit de réduire à 9 le nombre de bâtiment identifiés comme pouvant changer de destination.

Cela signifie donc que 75 bâtiments auparavant identifiés perdent la possibilité de changer de destination.

Certains de ces 75 bâtiments qui sont sortis de la liste des bâtiments pouvant changer de destination appartiennent à des propriétaires qui ont transformé leur GAEC ou EARL en Société Civile Immobilière (SCI). Ceci signifie clairement que si ces bâtiments doivent servir à une activité économique, ce sera une activité de nature immobilière et plus agricole. Les associés de ces établissements ont transformé l'objet social de leurs exploitations.

L'objet social est désormais celui-ci : *« L'achat de biens ou droits immobiliers construits ou à construire, la location d'immeubles. La propriété, la gestion et plus généralement l'exploitation par bail, location ou toute autre forme d'immeubles que la société se propose d'acquérir, et à titre exceptionnel, la vente. La construction sur les terrains dont la société est, ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte. »*

Certains de ces propriétaires ont probablement contribué à élaborer cette modification du PLU. Le changement d'objet social de leurs exploitations est intervenu, début 2021, juste après l'arrêté prescrivant la Modification N°1 du PLU de Plougonvelin qui date du 19 janvier 2021.

L'explication de la perte de possibilité de changer de destination pourrait alors trouver son explication. On peut se demander si l'objectif n'est pas de pouvoir effectivement changer de destination à des bâtiments en passant **hors du cadre** du changement de destination, cadre pour lequel le respect de l'ensemble des critères mentionnés serait examiné ? Une façon de ne pas recevoir un avis négatif est de se dispenser de la demande de cet avis.

Nous avons effectivement vu, au point 4.1 que certains bâtiments agricoles avaient **déjà changé de destination** et avait désormais une vocation d'habitat. La technique de contournement pourrait donc être la suivante : créer des logements dans des bâtiments agricoles en espérant qu'avec l'usage, cette vocation d'habitat leur soit finalement attribuée rétroactivement, sans avis préalable systématique.

Il s'agirait, dans ce cas, d'introduire des tiers dans l'espace agricole contre les orientations du PLU, du SCoT et du code de l'urbanisme.

**Nous demandons à ce que les modifications éventuelles du PLU ne facilitent pas un tel mécanisme de contournement du PLU, du SCoT et du code de l'urbanisme.**

## 6) L'absence de document cadre en juin 2022 : PLUI-h, zonage d'assainissement, schéma directeur de l'eau potable

Le PLUI-H de la communauté de communes est prescrit depuis le 26/12/2017. Quatre ans plus tard, il n'est toujours pas approuvé. Il est actuellement en cours d'élaboration (depuis 2018) et la communauté de communes annonce son approbation pour début 2025.

La communauté de communes a pris la compétence urbanisme en mars 2017. En prenant la compétence urbanisme, elle s'est engagée à urbaniser son territoire en l'appréhendant dans son ensemble, avec cohérence.

Depuis 2017, les communes modifient leurs PLU respectifs, les unes après les autres, sans recherche de cohérence. Le Pays d'Iroise a urbanisé **405 hectares de terres entre 2009 et 2020** alors que le compteur foncier qui lui a été attribué par le SCoT est de **309 hectares pour 20 ans**.

La croissance de population, sur le Pays d'Iroise, est de 4,3 % pour les 7 dernières années, largement au-dessus des objectifs.

Pour accueillir de nouveaux habitants, il faut disposer des infrastructures nécessaires, notamment au niveau des réseaux d'eau et d'assainissement. Ce n'est actuellement pas le cas dans le Pays d'Iroise.

En effet, bien que le Pays d'Iroise ait pris la compétence eau et assainissement en 2018, aucun zonage d'assainissement ni de schéma directeur des eaux n'ont été élaborés. Ces documents sont promis par l'exécutif de la communauté de communes depuis 2019 mais rien n'est jamais présenté.

Ainsi, le Pays d'Iroise ne dispose pas :

- de zonage d'assainissement, pourtant rendu **obligatoire** par la loi dès la prise de compétence
- de schéma directeur de l'eau potable alors que nous importons plus de 48 % de l'eau consommée (promis depuis 2019)
- de plan de renouvellement des réseaux : renouvellement des réseaux d'assainissement de 0,04 % en 2019 et de 0 % en 2020
- de plan de mobilité simplifié (en cours d'élaboration)
- de schéma directeur d'aménagement des zones d'activité économique.

Les réseaux sont en mauvais état (débordements et fuites), les stations sont saturées et rejettent les eaux traitées dans les ruisseaux ou sur l'estran. Cela coûte beaucoup plus cher de réparer plutôt que l'entretenir les réseaux.

Le budget d'investissement de l'assainissement explose car les élus de l'exécutif choisissent d'étendre les réseaux dans des zones littorales ou dans des zones retirées qui, parfois, peuvent recevoir l'assainissement individuel.

Cette politique pèse lourdement sur les ménages. Nous avons écrit au préfet et aux financeurs en janvier 2022 pour expliquer en quoi cette absence de cadrage de la politique de l'eau et l'assainissement nous inquiète. Suite à notre courrier, les élus de l'exécutif ont eu une réunion avec les services de l'État. Ceux-ci leur ont demandé de fournir les documents cadre (PLUI-h, zonage d'assainissement et schémas directeurs). Une présentation de la politique de l'eau et des schémas et zonages était prévue en février 2022. Elle a été reculée en mai, puis en juin et est désormais promise pour septembre.

**Nous demandons le retrait des modifications des PLU tant que la communauté de communes n'est pas capable de justifier, par la présentation des documents cadre obligatoires, que l'urbanisation se fait de manière cohérente et respectueuse à la fois des lois, de l'environnement, de la santé et de nos budgets ménagers.**

Les règles d'implantations de tiers dans l'espace agricole et la « traduction » du SCoT dans les plans d'urbanisme doit être réfléchi au niveau communautaire et attendre l'élaboration du PLUi.

C'est un sujet qui est actuellement en débat dans le cadre de la révision du SCoT, actuellement en cours. Il est donc prématuré de valider des changements de destination alors que les règles vont peut-être changer. Lors des séminaires de révision du SCoT, l'ensemble des élus a bien insisté sur la nécessité d'harmoniser les décisions et de jouer le jeu en les appliquant. Ne pas prendre en compte trois critères du SCoT pour cette modification du PLUi rend cette modification non conforme au SCoT.

Ainsi, nous prenons le risque aujourd'hui, par cette modification, d'autoriser l'implantation de logements dans des endroits isolés, sans garantie que ces logements pourront accueillir un assainissement individuel et sans aucun plan de mobilité à l'échelle de la communauté ne soit réalisé.

La station d'épuration de Plougonvelin n'est actuellement pas conforme aux directives européenne et aux arrêtés préfectoraux.

Les nouvelles constructions y sont pourtant aujourd'hui déjà galopantes.

**Il n'est donc pas raisonnable, dans ce cadre d'envisager l'implantation de nouveaux logements en zone agricole ou ailleurs.**

Extrait du rapport de conformité de la station dans le Rapport sur le Prix et la Qualité du Service pour la station de Plougonvelin

Référence Code SANDRAE	Système de collecte 0429190R0001	Système de traitement 0429190S0001	Conformité globale 040000129190
Directive Européenne n° 91/271/CEE du 21 mai 1991	Non conforme	Conforme	Non conformité ERU
Arrêté préfectoral 2000-1991 du 11/12/2000 et éventuellement autres arrêtés complémentaires ou modificatifs	Non conforme	Conforme	Non conformité locale

Direction départementale des territoires et de la mer - Service Eau et Biodiversité - Unité Police de l'Eau - 29325 QUIMPER Cedex - 02 98 78 52 00

**CONFORMITE SUR LE SYSTEME DE COLLECTE:**

- Nombre de déversements sur des points de type A1: **18 - NON CONFORMITE ERU - Pas d'autosurveillance réglementaire (mesure et enregistrement en continue des débits).**
- Nombre de déversements sur des points de type R1: **14**

**Je vous informe dès à présent que certains projets, en raison de leurs caractéristiques propres, pourraient causer un risque sanitaire en raison du surplus d'eaux usées qu'ils occasionneront dans le système d'assainissement. Au regard de l'article 111-2 du code de l'urbanisme, le service chargé de la police de l'eau est en mesure de demander la suspension des autorisations d'urbanisme et ce, même si le PLU n'interdit pas le projet.**

**Est attendu, 6 mois avant la date d'échéance, le dossier de demande de renouvellement de l'arrêté d'autorisation. Faute de transmission du dossier dans les temps, le projet fera l'objet d'une procédure complète d'autorisation et sera soumis à un examen au cas par cas suivant l'article R.122-2 (annexe - rubrique 24) du C. ENV.**

Nous tenons, Monsieur le Commissaire Enquêteur à vous faire part de nos plus respectueuses salutations.

*Armelle Jaouen*

*Philippe Ris*

Conseillère municipale à Saint-Renan et  
Conseillère communautaire au Pays d'Iroise

Conseiller municipal à Plougonvelin