



PLOUDALMEZEAU

Finistère

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION

**Avis des personnes publiques
associées sur le projet arrêté
le 11 octobre 2010**

Arrêté le : 11 octobre 2010
Approuvé le : 16 février 2012
Rendu exécutoire le : 16 mai 2012

Siège Social Brest : 7 Rue Le Reun - 29480 LE RELECQ KERHUON - Tél : 02 98 28 13 16 - Fax : 02 98 28 30 12

GÉOLITT : Adresse postale - 7 Rue Le Reun - 29480 LE RELECQ KERHUON - geolitt@wanadoo.fr

Société Cécile FEREC. S.A.R.L. unipersonnelle - capital 60 000 euros – R.C.S. Brest : B 382 133 809 - NAF 742C – Siret N° 382 133 809 00030 N° TVA intracommunautaire : FR523821339809

**Préfecture**

Quimper, le 2 FEV. 2011

**Direction de l'animation
des politiques publiques****Bureau de la Coordination Générale**

Affaire suivie par : Françoise Péron

Tél : 02.98.76.27.82

Courriel :francoise.peron@finistere.gouv.fr

Le Préfet du Finistère**à**Madame le Député-Maire de Ploudalmézeau
S/C de M. le Sous-Préfet de Brest**Objet : Révision du plan local d'urbanisme**

Consultation des services de l'État sur le projet arrêté

PJ : une note d'analyse

Par délibération du 11 octobre 2010 votre conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme, que vous m'avez soumis pour avis le 3 novembre dernier en application de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme.

Ce dossier a fait l'objet d'une analyse détaillée de la part des services de l'État. Vous trouverez la synthèse de leurs observations ci-joint.

L'examen du dossier a mis en évidence un projet globalement cohérent et respectueux des principes fixés par les articles L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme. En effet, le projet est porteur des principes d'une gestion économique et rationnelle de l'espace, privilégiant les développements urbains sur le bourg et limitant les surfaces nouvelles destinées à l'urbanisation future.

Toutefois, le projet peut être amélioré, notamment en ce qui concerne la prise en compte des zones humides, qui -en l'état- rend le projet incompatible avec le SDAGE du Bassin Loire Bretagne. Cette omission suffirait à elle seule à vicier le projet à ce stade, au regard des obligations fixées dans l'article L 123.1 du code de l'urbanisme.

Je vous invite donc à procéder aux études complémentaires nécessaires avant de poursuivre la procédure, en tenant compte par ailleurs, des autres observations formulées dans la note de synthèse.

Je vous précise que si les modifications demandées sont susceptibles de porter atteinte à l'économie générale du plan, il pourrait s'avérer nécessaire de procéder à un nouvel arrêt du projet avant enquête publique.

Pascal MAILHOS



PRÉFET DU FINISTÈRE

Révision du plan local d'urbanisme de PLOUDALMEZEAU

Consultation des personnes publiques associées sur le projet arrêté le 11 octobre 2010
Rapport de synthèse des avis des services de l'État

1. Composition du dossier

Le dossier de plan local d'urbanisme (PLU) transmis par la commune de Ploudalmezeau dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées comporte :

- la délibération du 11 octobre 2010 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation menée en vertu de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme
- un rapport de présentation
- un projet d'aménagement et de développement durable
- des orientations d'aménagement
- un règlement écrit
- un règlement graphique
- des annexes .
- les pièces de procédure administrative relatives à la révision générale du POS en PLU.

La composition du dossier est conforme à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme et n'appelle pas d'observation.

2. Analyse du projet d'aménagement et de développement durable et des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) articule la politique d'aménagement et d'urbanisme communale autour de trois axes structurants:

- permettre un développement résidentiel mesuré et mieux maîtrisé ;
- conserver les piliers de l'attractivité communale, constitués par le cadre de vie et la richesse environnementale
- maintenir et développer les ressources économiques locales fondées sur triptyque Industrie/artisanat-Agriculture-Tourisme.

Ces trois axes sont déclinés en choix et orientations, synthétisées sur 3 planches graphiques exprimant les grandes orientations du PADD à l'échelle de la commune d'une part et par des zooms sur le bourg et sur la façade littorale, incluant l'agglomération de Portsall.

Conformément à l'article R.123-3 du code de l'urbanisme, le projet exprimé par le PADD respecte les objectifs et les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du même code, et semble globalement cohérent tant avec les enjeux propres à ce territoire, qu'avec les politiques publiques portées par l'État.

Sur le forme, il est toutefois regrettable que les cartes de synthèse se cantonnent à un état des lieux, avec un langage graphique trop proche du pré-zonage, alors qu'elles devraient plutôt faire apparaître un projet à travers une vision stratégique de l'aménagement et du développement urbain sur le bourg comme sur l'agglomération de Portsall.

3. ANALYSE THÉMATIQUE DU PLU

Le règlement écrit et graphique a vocation à traduire en droit de l'urbanisme les objectifs et orientations générales d'aménagement et d'urbanisme examinés ci-dessus. Le rapport de présentation permet, pour sa part, d'expliquer et justifier les décisions adoptées à cet effet.

L'examen de ces documents amène des observations sur les points suivants :

1. Gestion économe de l'espace

Le projet de PLU vise clairement à s'inscrire dans une logique de gestion économe et rationnelle de l'espace, en particulier en rompant avec la dynamique expansionniste du POS et ses 210 hectares de zones d'urbanisation future. Désormais le PLU ne prévoit pas ou peu de nouvelles surfaces prélevées sur les zones naturelles ou agricoles, vise à privilégier le développement du bourg où se concentrent les principaux équipements et services, et enfin fixe, en cohérence avec le projet de SCoT du Pays de Brest, des objectifs de densité dans les zones d'urbanisation future.

Les ingrédients nécessaires à une gestion raisonnée de l'espace sont donc présents dans le PLU. Néanmoins, l'examen détaillé du projet soulève certaines réserves.

Tout d'abord, si les surfaces destinées à l'urbanisation future paraissent a priori cohérentes avec les besoins exprimés par la collectivité, les espaces encore vacants de la zone urbaine semblent avoir été largement sous estimés, en particulier sur l'agglomération de Portsall. En effet, Portsall comprend encore aujourd'hui de très nombreuses parcelles non bâties, mais destinées à l'être, portant ainsi la capacité d'accueil de l'agglomération au delà des besoins exprimés.

Par ailleurs, si le PADD du PLU prétend privilégier le développement urbain sur le bourg de Ploudalmézeau, on constate à l'inverse que le volume des zones d'urbanisation future (IAU) destinées à l'habitat est légèrement plus important sur Portsall (15,8 hectares) que sur le bourg de Ploudalmézeau (14,6 ha), sans compter les dents creuses de Portsall évoquées plus haut. Le zonage réglementaire du PLU n'est donc pas cohérent avec les intentions affichées par la collectivité.

La traduction réglementaire des besoins en surface constructible ne paraît donc pas conforme aux orientations du PADD et semble de nature à compromettre les objectifs de gestion économe de l'espace affirmés dans le PADD. Il paraît nécessaire de compléter le rapport de présentation du PLU par une analyse plus fine des disponibilités foncières, en particulier sur l'agglomération de Portsall, afin de faire correspondre au mieux les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme prévues par le PADD et les pieces réglementaires qui en résultent. L'analyse pourrait conduire soit à une réduction des zones d'urbanisation future soit à la mise en œuvre d'un phasage d'urbanisation des zones AU, permettant à la fois de faire correspondre les besoins exprimés avec les espaces disponibles, et de rééquilibrer, en faveur du bourg de Ploudalmézeau, les surfaces constructibles.

2. Compatibilité du projet de PLU avec les politiques de protection des milieux naturels et de la biodiversité

• Zones humides

En vertu de l'article L.211-1-1 du code de l'environnement la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général. Quelle que soit leur taille, les zones humides ont une valeur soit patrimoniale, au regard de la biodiversité des paysages et des milieux naturels, soit hydrologique, pour la régulation des débits et la diminution de la pollution des eaux. Ces fonctions fondamentales imposent d'arrêter la régression des zones humides, voire de les réhabiliter.

Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne, avec lequel le PLU de Ploudalmézeau doit être rendu compatible conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, prévoit dans son orientation fondamentale n°8 de

«préserver les zones humides et la biodiversité». Le SDAGE précise ainsi que les PLU doivent être compatibles avec les objectifs de protection de zones humides dans une ou des zones suffisamment protectrices et, le cas échéant, en précisant dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme.

A cette fin, le rapport de présentation du PLU de Ploudalmezeau comporte bien une cartographie des unités paysagères mentionnant les zones humides importantes situées au nord de la commune, vers la façade maritime et les vallées encaissées essentiellement le long des ruisseaux bordant la commune et les vallées boisées recensées agricoles. Le document précise également que l'inventaire des zones humides réalisé par le conseil général en 2004 a été intégré lors des réflexions engagées dans le PLU et fait figurer en page 59 du rapport de présentation une cartographie détaillée des zones humides recensées sur le territoire communal.

En revanche, la traduction réglementaire s'avère très insuffisante. D'un point de vue des ambitions affichées par le PADD en la matière sont minimalistes en prévoyant uniquement possible» la préservation des zones humides, si bien qu'une part importante des zones humides recensées sur le territoire communal n'est pas identifiée sur la carte de synthèse des grandes orientations du PADD ; d'autre part le règlement ne comporte pas de dispositions spécifiques relatives aux zones humides (ni écrites, ni graphiques) et s'entient à un classement en zone naturelle ordinaire.

En conséquence, le PLU apparaît incompatible avec les préconisations du SDAGE du bassin Loire-Bretagne en matière de protection et de préservation des zones humides.

Afin d'assurer la compatibilité du projet avec cet objectif, il est indispensable que la commune procéde à l'inventaire exhaustif des zones humides sur le territoire communal. A cette fin, il est rappelé que le Conseil Général du Finistère met à la disposition des communes un outil géré par le forum des marais atlantiques. Il conviendra ensuite que cet inventaire soit représenté sur le document graphique du PLU par un zonage spécifique associé à un règlement interdisant toute occupation ou toute utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone humide.

• Natura 2000

La commune de Ploudalmezeau est concernée par l'emprise du site Natura 2000 Abers-Côtes des légendes, dont le document d'objectif (DOCOB) a été approuvé le 28 avril 2009. Conformément à l'article L.414-4 du code de l'environnement, le PLU comporte une étude d'évaluation d'incidences du projet de PLU sur le site Natura 2000.

L'emprise des zones admettant des activités particulières en mer (Np, Nmo et autres zones éventuelles à venir en mer) est située au sein du site Natura 2000. L'étude d'évaluation d'incidence figurant dans le rapport de présentation doit être complétée en fonction des activités admises dans ces zones, en tenant notamment davantage compte des herbiers de zostères. En effet, la cartographie date de 2007, alors que les herbiers évoluent, se déplacent et s'étendent. Il est rappelé par ailleurs que des évaluations d'incidences plus approfondies seront également requises lors du dépôt de dossiers particuliers (demande de zone de mouillages et d'équipements légers notamment).

Par ailleurs, les cartes figurant page 148 et 153 devront être complétées par les extensions de périmètre Natura 2000 en mer.

3. Compatibilité du PLU avec la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 9 janvier 1986 (lollitoral)

L'examen de la compatibilité du projet de PLU avec les dispositions de la loi Littoral appelle des observations sur les points suivants :

- **Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages (article L.146-4-I C.Urb.)**

a) Hameaux de Kerlanou

Le projet de PLU identifie deux espaces urbanisés qualifiés de hameaux, destinés à permettre l'accueil de quelques nouvelles constructions dans les dents creuses des parties urbanisées : les hameaux de Kerlar ou nord et Kerlanou sud.

Le premier des deux ensembles ainsi identifiés dispose bien des attributs permettant de qualifier un hameau justifiant le zonage Uhb, permettant l'édition de nouvelles constructions. En revanche le zonage retenu est contestable dans la mesure où la zone Uhb excède l'enveloppe bâtie du hameau et permet l'édition de nouvelles constructions en frange extérieure, allant au-delà de l'enveloppe de la partie actuellement urbanisée.

Il conviendrait donc de revoir les limites de la zone Uhb en cernant au plus près le bâti, en particulier au niveau des parcelles 393 et 395 au nord et 160 et 373 au sud qui permettent l'édition d'une seconde rangée de construction en retrait de la voie.

En ce qui concerne le secteur de Kerlanou sud, la qualification de hameau ne peut en revanche être valablement retenue. Cet espace regroupe quelques constructions éparses ne présentant aucun des attributs identifiant habituellement un hameau. Le zonage Uhb devra donc être requalifié au profit d'une zone Nh ou Nr permettant uniquement l'extension limitée des constructions existantes.

b) Ecarts de Lanveur de Croas Prat Keruscat

Le projet définit deux petites zones urbaines au niveau de Lanveur (zone Ue) et Croas Prat Keruscat (zone Ul) limitrophes respectivement de l'agglomération de Portsall et du bourg, mais dont elles sont physiquement séparées par des zones naturelles (N) délimitées en raison de zones humides.

Si l'identification des zones humides est appropriée, il en découle que sur les deux secteurs en question le critère de continuité prévu par l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme n'est plus respecté et le classement en zone U ne peut plus être retenu.

Toutefois, pour tenir compte de l'affectation actuelle de ces terrains, il pourrait en revanche être envisagé de prévoir un zonage N indiqué dont le règlement afférent, à l'instar des zones Nh/Nr excluerait l'édition de nouvelles constructions et n'admettrait que les extensions limitées des constructions existantes.

- **Délimitation des espaces proches du rivage (article L.146-4-II C.Urb.)**

Le rapport de présentation du PLU définit les espaces proches du rivage selon une méthodologie globalement en adéquation avec les critères d'appréciation généralement retenus pour procéder à cette évaluation. Ils paraissent par ailleurs globalement cohérents avec ceux identifiés dans le projet de SCoT du Pays de Brest.

Pourtant, dans le détail, les critères retenus par le projet de PLU conduisent trop souvent à considérer les critères d'appréciation des espaces proches du rivage de manière minimaliste, en particulier au niveau de Bar Al Lan et sur la vallée du Moulin Provost en limite communale avec Landunvez. Cette commune a d'ailleurs situé la limite des espaces proches du rivage nettement plus en profondeur dans les terres, au niveau de Kerallous dans le prolongement de la vallée.

La limite des espaces proches du rivage mérite donc d'être reconsidérée, y compris pour harmoniser cette limite avec celle retenue dans le PLU de Landunvez afin de garantir la continuité de ces espaces d'une commune à l'autre.

Par ailleurs, on observe que la délimitation des espaces proches du rivage est uniquement cartographiée dans le rapport de présentation. Or, considérant que les règles d'occupation des sols diffèrent selon que l'on se situe à l'intérieur ou en dehors de ces espaces, notamment pour ce qui concerne les constructions agricoles, il conviendrait que la délimitation des espaces proches du rivage figure sur le document graphique du règlement afin de faciliter et sécuriser juridiquement l'instruction des demandes d'autorisations d'occuper le sol. Il est d'ailleurs rappelé que le PADD du projet de SCoT du Pays de Brest indique que les PLU doivent préciser la délimitation exacte des espaces à la parcelle par l'opération de zonage».

• **Bande des 100 mètres (article L.146-4-III C.Urb.)**

Conformément à l'article L.146-4-III du code de l'urbanisme, les espaces non urbanisés de la bande des 100 mètres sont exclus de la zone constructible. Toutefois, sur certains secteurs de Portsall (Bar Al Lan, Kerdeniel, Kerros), le zonage mériterait de cerner plus rigoureusement le bâti existant afin d'éviter que de nouvelles constructions viennent s'implanter au plus près du rivage.

4. La prévention des risques

Les évènements dramatiques récents intervenus le 28 février 2010 avec la tempête Xynthia ont conduit à la prise de mesures de sauvegarde destinées à prévenir les risques de submersion marine.

Or, l'agglomération de Portsall est concernée par des zones de risque, notamment dans les espaces urbanisés au niveau du secteur de Corn Ar Valy. Il conviendra donc de préciser le projet de PLU sur ce secteur, afin de prendre en compte le risque, notamment en identifiant les secteurs concernés sur les documents graphiques du règlement.

5. Compatibilité du projet avec les politiques de protection et de gestion de la ressource en eau

• **Assainissement des eaux usées**

Le zonage d'assainissement établi au titre de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT) a été approuvé par délibération du conseil municipal du 10 novembre 2004 et figure en annexe du PLU. Toutefois, le rapport de présentation et les annexes sanitaires indiquent que l'étude du zonage d'assainissement est en cours d'actualisation et que les résultats seront connus avant l'approbation du PLU.

En l'absence de ces documents actualisés dans le projet arrêté, il n'est donc pas possible à ce stade d'apprécier la compatibilité du projet PLU avec les conditions d'épuration des eaux usées.

D'une manière générale, il est rappelé que l'extension d'urbanisation doit être corrélée aux possibilités d'assainissement soit par un raccordement au réseau d'assainissement collectif soit en assainissement autonome. Il convient d'être d'autant plus attentif à cette question en zone littorale, que l'impact des eaux usées sur la qualité des eaux côtières ont de nombreuses incidences tant sur les activités économiques, touristiques que sur les aspects environnementaux.

Les résultats de l'étude devront donc venir compléter le dossier en veillant à ce que les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement et destinés à être urbanisés présentent des sols favorables à l'épuration des eaux usées. En l'absence de ces vérifications ou en cas d'issue défavorable des analyses géologiques, les terrains concernés devront être exclus des zones constructibles ou raccordés au réseau collectif, en veillant à la compatibilité du développement du réseau avec la capacité de la station d'épuration et du milieu receiteur. En tout état de cause, l'objectif est que l'ensemble des secteurs destinés à recevoir des constructions nouvelles disposeront, le moment venu, d'une solution réglementaire d'assainissement, collectif ou non, faute de quoi ils devront être exclus des zones U ou AU du PLU.

Une attention particulière devra également être portée au camping de Tréompan qui se situe au sein du site Natura 2000. Une redélimitation du périmètre Natura 2000 envisage de l'exclure, mais dans l'immédiat il en fait partie et in fine son exclusion ne changera rien aux incidences qu'il est susceptible d'avoir sur le milieu naturel sensible qui l'entoure, notamment par les rejets d'eaux usées.

• **Gestion des eaux pluviales**

La question de la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales est abordée trop sommairement par le PLJ. En particulier le règlement s'en tient à des considérations très générales en disposant en zone U et AU que « (...) les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assiette de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. (...) Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier ».

Il serait opportun d'établir, au titre des alinéas 3 et 4 de l'article L.2224-10 du CGCT un schéma relatif à la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales précisant les mesures de limitation de l'imperméabilisation, les modes de collecte, de maîtrise des débits, de stockage, et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

6. Compatibilité du projet avec les politiques de préservation et de mise en valeur des paysages et du patrimoine

• **Haies et talus**

Le document graphique du règlement comporte une planche spécifique relative aux éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme. Toutefois le document ne traite que les éléments bâtis et ne recense aucun élément naturel, haie, ou talus, la collectivité faisant observer dans le rapport de présentation que les éléments naturels de ce type présents sur le territoire communal sont peu nombreux et ne présentent pas de valeur écologique ou paysagère.

Pourtant, ainsi que le rappelle le PADD du projet de SCoT du Pays de Brest, le bon fonctionnement du maillage bocager nécessite un maintien du linéaire existant, voire une restauration dans les secteurs où il fait défaut, notamment sur les pentes et les versants des vallées. Il aurait certainement été utile que le PLU identifie et protège les talus et haies présentant soit un intérêt paysager, soit environnemental, à plus forte raison s'il en reste peu à préserver.

Cette identification et la protection réglementaire idoine aurait été également pertinente dans les secteurs urbanisés ou destinés à l'être pour garantir la prise en compte des orientations d'aménagement imposant de conserver ponctuellement les trames végétales.

• **Patrimoine archéologique**

L'examen du document permet de constater que la liste des sept sites archéologiques portés à la connaissance de la commune a été reprise de manière satisfaisante dans le rapport de présentation et dans le règlement du PLU.

Toutefois, quelques corrections méritent d'être apportées au document :

- en page 63 du rapport de présentation, l'information selon laquelle, parmi les sites identifiés en catégorie 2 (classement en zone N) le seul cas identifié sur la commune concerne le site situé en plein cœur de centre ville est erronée, le classement en zone N étant attribué à tort à la présence d'un site archéologique.
- en pages 110 et 129 du rapport de présentation, la référence au seul article R.111-4 du code de l'urbanisme, constituant une contrainte au regard de la présence d'un site archéologique délimité par un zonage sur les documents graphiques est insuffisante. Il convient également de rappeler que dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation de travaux affectant le sous-sol devra être transmise au Préfet de région en application de l'article 5 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, et que, en dehors des zones délimitées, le Préfet de région devra être saisi de tous les projets tels que définis par les articles 4 à 12 du décret, en particulier tout projet d'aménagement portant sur une superficie supérieure à 3 hectares.
- En page 7 du règlement, dans le paragraphe relatif aux prescriptions particulières relatives au patrimoine archéologique, outre la mention de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, le rappel de la législation mérite d'être complété et actualisé pour tenir compte des modifications apportées par les nouveaux textes applicables à l'archéologie.

7. Compatibilité du projet aux politiques du logement, de la cohésion et de la mixité sociale

• Programme local de l'habitat

La Communauté de communes du Pays d'Iroise (CCPI) a adopté son programme local de l'habitat (PLH) le 29 septembre 2010, document avec lequel le PLU doit être rendu compatible conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Si l'examen du PLU ne révèle pas d'incompatibilité et d'incohérence manifeste avec le PLH, il conviendrait néanmoins que le rapport de présentation du PLU en rappelle l'existence, et démontre que ces orientations et le programme d'action qui en découle ont été pris en compte par le PLU, notamment en terme de production de logement (et en particulier de logement sociaux) et de maîtrise stratégie foncière.

• L'accueil des gens du voyage

Conformément à la loi du 5 juillet relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, toutes les communes de plus de 5000 habitants doivent figurer au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Or, actuellement, la commune de Ploudalmézeau ne possède pas l'aire d'accueil aménagée de 16 places recommandée par le schéma élaboré par le Conseil Général du Finistère en 2002. Cette obligation n'est cependant pas rappelée dans le rapport de présentation du PLU.

Il conviendrait donc d'y remédier, la révision générale du PLU étant une opportunité pour identifier clairement un secteur destiné à la réalisation de cette aire d'accueil (ainsi qu'en dispose le PLH d'ailleurs), en y associant, si cela s'avère nécessaire, les outils réglementaires utiles à la libération du foncier.

• Servitudes de mixité sociale

Les dispositions réglementaires destinées à promouvoir la mixité sociale dans certaines zones d'urbanisation future en imposant la réalisation d'un nombre minimal de logement sociaux est bienvenue. Toutefois, les conditions de mise en œuvre de ces dispositions issues de l'article L.123-1-16° du code de l'urbanisme méritent d'être précisées et renforcées.

En premier lieu il conviendra de respecter les formes prévues par les articles L.123-1-16°, R.123-12-f° et R.431-16-1 du code de l'urbanisme. En particulier, il est rappelé que la servitude s'applique à des « programmes de logement et non à des « opérations », et qu'elle doit prendre la forme de pourcentage et non d'un nombre minimal (art. L.123-1-16°). Il conviendra ensuite de faire figurer les secteurs concernés par la servitude sur le document graphique du règlement en précisant le pourcentage et les catégories de logement prévues (art R.123-13-f°).

En second lieu, il conviendrait de rappeler dans le rapport de présentation les bases légales de ces dispositions, puisqu'il appartient à ce document, conformément à l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, d'exposer les motifs de délimitation de zone et des règles qui y sont applicables. Cet effort pédagogique paraît d'autant plus important qu'il s'agit de servitudes particulières, applicables uniquement sur des espaces déterminés du territoire.

Enfin, il aurait été intéressant d'analyser dans le rapport de présentation l'impact réel de cette mesure et les effets attendus. En effet, dans les communes telles que Ploudalmézeau où le mode d'urbanisation privilégié est le permis individuel pour de l'habitat pavillonnaire, la servitude risque de ne jamais se déclencher dans la mesure où il n'y aurait pas de programme de logement suffisant. Il aurait donc été utile de pouvoir évaluer la portée opérationnelle du dispositif, afin d'envisager l'opportunité de mettre en œuvre des dispositifs plus efficaces afin de garantir les objectifs de mixité sociale et la production de logements sociaux définis par le PLH notamment.

Observations et recommandations complémentaires sur les documents composant le PLU

1. Les orientations d'aménagement

Conformément aux articles L.123-1 et R.123-3-1 du code de l'urbanisme le PLU comprend des orientations d'aménagement destinées à préciser les principes d'aménagement des zones d'urbanisation future. Le document définit des principes généraux applicables à l'ensemble des zones 1AUh et les dispositions spécifiques applicables à chaque zone.

Ce document appelle plusieurs remarques portant à la fois sur la forme et sur le fond.

Composition et expression des orientations d'aménagement

Les principes généraux définis dans la première partie du document sont bienvenus et permettent de balayer un certain nombre de thèmes indispensables à un aménagement qualitatif de l'espace urbain : qualité paysagère et architecturale, conception des espaces publics, promotion de formes urbaines plus économies d'espace, etc.) Toutefois, leur caractère trop général en limite malheureusement la portée opérationnelle. En outre l'expression des objectifs et des intentions des auteurs du PLU est souvent équivoque, car le document mêle des registres de vocabulaire aux effets juridiques variables (prescriptions, recommandations, exemples...), ce qui pourrait poser des difficultés d'application.

En ce qui concerne les principes spécifiques à chacune des zones, le document, plutôt volumineux compte tenu des 34 zones d'urbanisation future qui y sont traitées, s'avère malaisé à manipuler, ce qui pourrait nuire à son appropriation par les services instructeurs comme par les professionnels ou particuliers intéressés :

- Le sommaire pourrait certainement être plus détaillé ou plus explicite. On pourrait ainsi avoir recours à un plan de situation des différents secteurs concernés, ou identifier les secteurs et les zones AU concernées par des toponymes plutôt que des numéros, ou à l'inverse en numérotant les zones 1AUh du document graphique du règlement. Cette numérotation pourrait éventuellement être étendue au rapport de présentation ce qui faciliterait la navigation entre les différentes pièces du PLU. A ce propos on observe que zones d'urbanisation futures (1AUh) numérotées 24, 25 et 26 dans les orientations d'aménagements ne sont pas décrites dans le rapport de présentation.
- Considérant que les orientations d'aménagement relatives aux différentes zones, à l'exception de la zone n°10 de la Chapelle Saint-Roch, n'excèdent jamais 2 pages, il serait intéressant de les présenter en vis-à-vis afin de disposer en un seul regard de l'ensemble des informations graphiques ou écrites concernant un secteur.
- Il est regrettable que les orientations d'aménagement soient exprimées uniquement de manière littérale. Ce document doit permettre de projeter les intentions d'aménagement dans l'espace et de définir les conditions de sa mise en œuvre. Or l'expression des intentions sous forme graphique (schémas, croquis, en plan ou en coupe...), offre une compréhension plus immédiate que l'écrit. Aussi, il aurait été préférable, au moins sur les secteurs les plus étendus ou présentant des enjeux forts, que les deux modes d'expression, graphique et littéral, soient exploités de manière complémentaires, à l'instar de ce qui est proposé sur le secteur de Saint-Roch.
- Enfin, il aurait également été intéressant, notamment sur l'agglomération de Portsall (cf infra), de s'affranchir ponctuellement du cadre réglementaire des zones 1AU pour définir des orientations d'aménagement sur des ensemble plus vastes, mais sur lesquels les principes généraux d'aménagement peuvent être coordonnés.

Il conviendra également de veiller à la cohérence des orientations d'aménagement et du règlement. En effet, dans la zone 5, les orientations d'aménagement limitent la hauteur des constructions à R+2+comble, tandis que le règlement plafonne les constructions en zone 1AUh à 8 mètres, voire 6 mètres en cas de toiture terrasse. Les orientations d'aménagements admettent donc des hauteurs de construction excédant les possibilités admises par le règlement. A l'inverse dans les zones 1AUh numérotées 27, 29 et 30 à 33, les orientations d'aménagement imposent aux constructions de ne pas dépasser le niveau R+comble ce qui est inférieur aux possibilités admises par le règlement. On observe également que les extraits de zonage relatifs aux zones 8 et 9 ne correspondent pas au document graphique du règlement. Les extraits indiquent une zone N de part et d'autre de la RD 26, alors que cet espace est classé Ue au nord de la voie et A au

sud.

La cohérence interne du PLU devra donc être rétablie sur ces points. Il est rappelé que les orientations d'aménagement constituent un corollaire essentiel du règlement du PLU. Toutefois, elles interviennent en complément de ce dernier et ne peuvent contenir de règles différentes ou autonomes par rapport à celui-ci. Ainsi, si des hauteurs différentes doivent être prévues sur certains secteurs, il convient d'identifier sur le document graphique du règlement les secteurs concernés et d'y associer les règles de hauteur souhaitées.

- **Orientations d'aménagement applicables aux différentes zones AU**

- a) zones d'activité

Il est regrettable que les orientations d'aménagements ne s'attachent qu'aux zones d'urbanisation futures destinées à l'habitat. Les zones d'activité industrielles, commerciales ou artisanales nécessitent les mêmes attentions afin de garantir la qualité des aménagements. En effet, ce type de zone singularise encore trop souvent par la banalité des aménagements et de l'architecture des bâtiments, dont le caractère fonctionnel est généralement privilégié. Il importe donc de détailler davantage dans le document d'urbanisme des règles adaptées d'implantation, de densité, de porter une attention particulière sur l'aspect des constructions, sur la disposition des stationnements, l'accompagnement paysager et les modalités d'accès.

Cette nécessité est d'ailleurs rappelée par le projet de SCoT du Pays de Brest qui invite les PLU à créer les conditions d'une gestion environnementale et paysagère de ces espaces, d'en améliorer les qualités urbaines et architecturales, ce qui passe nécessairement par une réflexion amont au stade du PLU et la définition de principes d'aménagement dans les orientations d'aménagement.

- b) zone de Lesvorn (zones 2 et 3)

Les orientations d'aménagement de la zone 1AUH de Lesvorn (zone 2) doivent d'être actualisées pour prendre en compte l'implantation d'une nouvelle construction sur la parcelle n° 399 qui modifie les conditions d'aménagement de la zone. Il résulte en effet de cette nouvelle construction que la zone 1AUH est au perte d'un quart de sa surface initiale, remettant en cause à la fois les objectifs de densité et les principes d'accès définis par les orientations d'aménagement.

En outre, il serait vraisemblablement plus pertinent de coupler cette zone avec la zone 1AUH attenante (zone 1^{er}3), avec laquelle elle partage un accès sur la RD 168 via l'impasse de Coat Lesvorn. L'ensemble pourra t même intégrer les parcelles 8, 9, 12 et 375 situées en zone Uhb au sud de la zone 1AUH n°3, et qui s'ouvrent aujourd'hui enclavées.

Par ailleurs le rapport de présentation souligne la nécessité de prévoir un aménagement de carrefour pour sécuriser l'insertion des automobilistes dans la circulation. Ce type d'aménagement pourrait utilement figurer dans les orientations d'aménagement, éventuellement associé à un emplacement réservé sur le document graphique du règlement afin de s'assurer de la disponibilité des emprises foncières nécessaires le moment venu.

- c) Keruscat (zone 4)

Le projet de zone d'urbanisation future en bande sur les seules parcelles 34, 177 et 178 ne paraît pas pertinent. L'aménagement futur du secteur de Keruscat mérite d'être considéré en intégrant partiellement ou totalement la parcelle 323, ces parcelles formant un ensemble homogène et cohérent au droit de la voie communale n°14.

Cet ensemble de presque 6 hectares, dont l'essentiel est encore logiquement destiné à une vocation agricole au projet de PLU pourrait manifestement constituer, à long terme, un secteur stratégique de développement urbain compte tenu de son accès direct par la 14 reliant l'entrée sud du bourg vers Brest et la sortie ouest vers Portsall de sa proximité immédiate avec le centre commercial ainsi que du centre bourg. Or l'aménagement de manière déconnecté d'une petite partie de cet ensemble risquerait malheureusement compromettre l'aménagement global du secteur.

Dans cette perspective il serait plus judicieux de retirer la zone 4 du projet, considérant par ailleurs que le PLU propose déjà suffisamment de terrains constructibles au regard des besoins exprimés par la collectivité et que le retrait de cette zone de 1,5 ha n'est pas de nature à remettre en cause le projet communal.

d) Ty Huel (zones 12 et 13)

Sur le secteur de Ty Huel, il aurait été intéressant de définir un schéma global d'aménagement intégrant les zones UE attenantes aux zones 1AU n°12 et 13, pour permettre un aménagement global de ce secteur mixte associant habitat et équipements collectifs.

d) Portsall

L'agglomération de Portsall se caractérise essentiellement par un enchevêtrement de résidences individuelles dont le constat met en évidence la monotonie de l'expression architecturale, le manque de repères, de hiérarchisation des espaces, l'absence de centralité (à part le port) et la mauvaise qualité des voies et espaces communs.

Il aurait été intéressant que les orientations d'aménagement du PLU aborde ces problèmes en proposant des solutions dépassant les seules zones 1AU qui, pour l'essentiel, constituent de simples dents creuses plus ou moins importantes, dont l'aménagement ne permettra pas renverser ni même d'améliorer la situation.

Par ailleurs certaines zones auraient mérité une approche et des principes plus spécifiques que de l'entrée d'agglomération (Lanveur, Dourlannoc, Treompan), ou encore la mise en évidence du patrimoine recensé dans le PLU (Bar Al LAn).

2. Le règlement*** Pièces écrites**

- Dans les dispositions générales, le paragraphe dédié aux espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme pourrait être supprimé puisque le PLU n'en comporte aucun.
- Chaque article du secteur UH comprend un paragraphe 1) relatif aux zones Uha, Uhb et Uhb1. Or aucun de ces articles, à l'exception de l'article 1 relatif aux occupations et utilisations interdites ne comprend de paragraphe 2). Considérant qu'en secteur Uh il n'y a pas d'autres sous secteurs que ceux mentionnés ci-dessus, il conviendrait, dans un souci de simplification et de lisibilité du document, de supprimer ces mentions superflues.
- Article UH.1, 2) : la mention précisant que les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol seront soumises au cas par cas au service des phares et balises est illégale. le règlement ne peut soumettre l'octroi des permis de construire qu'à des règles de fond et non à des règles de forme telles que des consultations particulières non prévues par le code de l'urbanisme.
Par conséquent, seule la première partie de cette disposition, qui proscrit toute construction ou installation susceptible de masquer la visibilité des amers, peut être conservée.
- Article UH.2 : la notion d'activité économique employée dans le second alinéa mériterait d'être précisée. En effet, prise dans une acception large, les activités économiques incluent toutes les activités de commerce, service, ou artisanat qui ont pourtant parfaitement leur place dans une zone urbaine mixte. Si l'objectif de cette disposition est de contrôler le développement d'éventuelles réserves et autres bâtiments de stockage, il pourrait éventuellement être fait référence à la fonction d'entrepôt qui constitue l'une des neuf destinations prévues par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.
- Article AU.2, 2) : Le règlement dispose que chaque zone 1AU ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble

Sur le principe, cette disposition qui vise à éviter une urbanisation par autorisations successives souvent génératrice de gaspillage foncier, est a priori bienvenue. Toutefois, en l'état actuel de sa rédaction dans le PLU, elle soulève des difficultés d'ordres juridiques et opérationnelles,

En premier lieu, il convient de rappeler que si dans l'esprit des auteurs du PLU la notion d'opération d'aménagement d'ensemble appelle obligatoirement le recours à des procédures de lotissement, permis d'aménager, ZAC ou autre, une telle disposition est illégale. En effet, le règlement du PLU ne peut soumettre l'octroi des permis de construire qu'à des règles de fond et non à des règles de forme.

En second lieu il importe de mieux définir cette notion, notamment dans sa dimension spatiale. L'emprise de l'opération d'aménagement d'ensemble doit-elle nécessairement couvrir la totalité de la zone ou peut-elle être partielle, et dans cette hypothèse quel est le minimum requis pour considérer que l'on est en présence d'une opération d'ensemble.

Le document comporte de réelles ambiguïtés qu'il conviendra de lever, afin de cadrer clairement et efficacement ces dispositions et leur conférer une véritable portée opérationnelle.

- Les articles 3 à 13 qui déterminent les conditions d'occupation des sols sont identiques pour les zones urbaines (U) et pour les zones à urbaniser (AU). Pourtant, les conditions d'urbanisation d'une zone naturelle à urbaniser, par définition encore vierge de construction, ne sont pas les mêmes que celles d'une zone urbaine déjà bâtie. Il aurait été plus pertinent que le règlement de la zone AU, en fonction de la spécificité des différents sous secteurs, définisse des règles adaptées destinées à permettre la réalisation des objectifs fixés par le PADD et les orientations d'aménagement.

Dans le même esprit, on observe que les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (articles 6) et aux limites séparatives (articles 7) sont quasiment identiques en zone urbaine, en zone agricole et en zone naturelle et forestière, ce qui ne paraît pas cohérent. Les règles définies par le PLU doivent répondre à un objectif spécifique et doivent être spécialement adaptées aux espaces auxquels elles s'attachent. Elles ne peuvent donc pas être identiques dans un environnement urbain dense, des petits hameaux regroupant de manière plus ou moins lâche quelques constructions ou dans un espace rural ouvert. A titre d'exemple le règlement de la zone A ne peut utilement faire référence à l'environnement urbain» dans lequel un projet de construction viendrait s'insérer

- La rédaction des règles relatives aux hauteurs de construction admises dans les différentes zones est susceptible de générer des difficultés d'application.

En premier lieu le critère relatif à la pente des toitures est mal exprimé. Le règlement opère une distinction entre les toitures en pente et les autres types de toiture, la première catégorie autorisant des hauteurs de construction plus élevées. Or les toitures cintrées ou arrondies, classées dans la seconde catégorie, peuvent légitimement être considérées comme présentant une pente relevant de la première catégorie permettant d'élever les constructions les plus hautes. Cette rédaction imprécise est donc susceptible de faire naître des contestations. Il serait également utile de préciser à partir de quel pourcentage de pente de toit, les projets changent de catégorie et d'indiquer la catégorie dans laquelle s'insèrent les constructions avec toitures monopente qui, sur leur façade la plus élevée s'apparenteront à une construction avec une toiture terrasse, mais qui bénéficieront des règles relatives aux toitures en pente.

En second lieu la hauteur maximale des constructions présentant des toitures terrasses est fixée à 6 mètres en zone UHb et 1AUh. Or cela risque de poser des difficultés pour l'édition de construction sur 2 niveaux : sans remettre en cause cette règle, un léger relèvement de cette hauteur (50 cm ou 1 mètre) permettrait de donner un peu de souplesse dans la conception des projets de construction.

Enfin, il serait opportun de définir les conditions d'application de ces règles en cas de terrain en pente.

- Dans le chapeau de la zone A, il aurait été utile de rappeler les dispositions de l'article L.146-4-I du code l'urbanisme relatives aux conditions spécifiques d'implantation des constructions et installations liées aux activités agricoles dans les communes littorales
- Le règlement de la zone agricole (A) prévoit un secteur AC1 pour le site de la carrière du Castel et un secteur AC2 pour la carrière de Kergogan Bihan.

Considérant que le règlement ne prévoit pas de dispositions réglementaires différencier entre ces deux secteurs, la distinction par un indice numérique vient alourdir inutilement la nomenclature des secteurs définis par le PLU.

- L'article A.2, 1) permet les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole.
Le fait qu'un certain nombre d'activités constituent, pour le droit social agricole, des prolongements de l'activité agricole, n'autorise pas à délivrer un permis de construire dans les zones A. En effet, il ne suffit pas qu'une construction soit liée à l'activité agricole pour qu'elle soit autorisée, il faut encore qu'elle soit nécessaire à l'exploitation, tel qu'en dispose l'article R.123-7 du code de l'urbanisme. Or le juge administratif examine de manière restrictive ces relations, ce qui rend cette disposition juridiquement instable.
- Au paragraphe 1) de l'article N2, puis des articles N3 à N13, il conviendra d'enlever la mention des zones Nmo car celles-ci se situent toutes en mer.
- Au paragraphe 4^e de l'article N2 il conviendra également de distinguer les occupations et utilisations du sol dans les zones Nmo de celles des zones Np voire d'autres zones spécifiques. En effet, dans les périmètres des zones de mouillages collectifs, seuls doivent être autorisés des équipements légers liés aux mouillages. Les aménagements et équipements légers d'intérêt collectif, balnéaire, nautique, de loisir, les activités de pêche, de culture marine, d'exactions, de défense contre la mer... sont donc à exclure. En revanche des zonages spécifiques adaptés à ces aménagements peuvent être prévus le cas échéant.
Il en va de même pour les activités conchyliologiques qui n'ont pas leur place en zones Np ou Nmo, ces activités n'étant pas compatibles. Il n'existe pas d'activité de cultures actuellement sur le territoire communal, et aucun projet d'installation n'est recensé. Toutefois si ce type d'activité devait être envisagé dans le PLU, il conviendrait de prévoir des zones spécifiquement dédiées à cette activité.

• documents graphiques

- Sur le cartouche de la planche n°3, la référence relative aux bâtiments d'intérêt architectural identifié dans la zone agricole (A) devra être rectifiée : il convient d'indiquer l'article L.123-3-1 et non L.123-1-7 du code de l'urbanisme, dont les effets juridiques sont très différents.
- Sur le secteur de Remoulouarn, le maintien d'une petite enclave agricole sur les parcelles 543, 630, 832, 945 et 950, générée par l'urbanisation du secteur n°31, ne paraît pas pertinente. Il serait plus cohérent de considérer l'aménagement de cet espace d'un seul tenant, soit en couplant ces parcelles aux zones d'urbanisation future attenante, soit en confirmant le caractère naturel de cet espace en lien avec la zone A de Pen Al Len. Cette deuxième solution paraît d'ailleurs plus pertinente car si le rapport de présentation indique que le secteur de Rémoulouarn n'a plus de vocation agricole, elle en conserve une au titre des aides de la PAC 2010. En outre le PLU comporte déjà suffisamment de zone d'urbanisation future (Cf supra § 1 - Gestion économique de l'espace)
- Le PLU classe en zone Ue (zone urbaine) plusieurs espaces aujourd'hui non urbanisés. Ces espaces semblent pourtant davantage relever de la catégorie des zones d'urbanisation future (AU). D'ailleurs certaines de ces zones (Ty Huel, Gouranou) sont contiguës de zone destinée à de l'habitat classée en zone d'urbanisation future (AU).
En toute rigueur le classement de ces zones mérite d'être reconstruit conformément aux critères définis par les articles L.123-6 et R.123-7 du code de l'urbanisme relatif aux zones urbaines et aux zones d'urbanisation future.
- Un projet d'extension du Port communal de Portsall est actuellement envisagé par la commune. Or le document graphique du règlement ne prévoit pas d'extension du zonage. Par ailleurs au lieu de prévoir un zonage Np étendu, un zonage Nmo serait plus approprié dans la mesure où le secteur est essentiellement destiné à accueillir des mouillages sur corps-mort sans équipement lourd.
- La zone Nmo des « Port Geffroy » ne semble pas correspondre exactement au périmètre défini par l'arrêté préfectoral du 1^{er} juin 2003. On observe une orientation légèrement différente du périmètre. En outre, en ce qui concerne les autres zonages Nmo, leur forme ronde paraît curieuse et risque de ne pas correspondre aux périmètres susceptibles d'être retenus après étude spécifique en vue de la mise en place de zones de mouillages et d'équipements légers au titre du

décret du 22 octobre 1991.

3. Les annexes

La liste relative aux servitudes d'utilité publique devra faire l'objet des corrections suivantes

- Le gestionnaire des servitudes de code AC1 est désormais le service territorial (et non plus départemental) de l'architecture et du patrimoine (STAP)
- Le gestionnaire des servitudes de code AC2 est la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)
- Le gestionnaire de la servitude de code I4 est ErDF et non plus EDF-GDF
- Le gestionnaire de la servitude de code PT2 relative au faisceau hertzien Phare de Trezien-Plouarzel <> Ploudalmézeau-Tréouelan instituée le 19/02/1985 est le CETMEF, tandis que les faisceaux Brest-Ploudalmézeau (19/05/1982) et Ploudalmézeau-Plouarzel relèvent de France Télécom.

Dans les annexes sanitaires (art. R.123-14, 3^e C.Urb.), le plan relatif aux réseaux d'eau potable devra être actualisé pour intégrer les travaux d'extension du réseau réalisés en 2006 et 2007 sur Portsall.

Il conviendra également de compléter les annexes par les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre définis par l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004 (art. R.123-13, 13^e du C.Urb.) ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans ces secteurs, en précisant la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés (art. R.123-14, 5^e du C.Urb.).

En revanche les arrêtés préfectoraux relatifs au camping de Treompan, et aux carrières du Castel et de Kergoigan-Bian ne figurent pas au nombre des annexes réglementaires prévues par les articles R.123-13 et R.123-14 code de l'urbanisme. Elles n'ont donc pas leur place dans le document auquel elles n'apportent d'ailleurs aucune valeur ajoutée.

Il en va de même en ce qui concerne la carte de localisation des deux amers antérieurs et postérieurs de Croix l'Îleun. En revanche, dans l'attente de l'aboutissement des procédures administratives relatives à la protection des champs de vue des établissements de signalisation maritime engagé par la Direction interrégionale de la mer, la localisation de ces amers et des champs de vue à préserver pourrait utilement figurer au rapport de présentation du PLU à l'appui des dispositions particulières définies dans la zone UHb1 destinées précisément à assurer la prise en compte de ces champs de vue par les projets de constructions.

* * *

+

Mairie de Ploudalmézeau

20 DEC. 2010

COURRIER ARRIVÉE

Direction régionale
des affaires culturelles
de Bretagne

Service régional de
l'archéologie

Affaire suivie par
Emile BERNARD
Poste : 02.98.33.40.46 /
02.99.84.59.00
emile.bernard
@culture.gouv.fr

Réf. : SRA/ 0 1 2 3 9

Téléphone 02.99.29.67.67
Télécopie 02.99.29.67.99



PREFET DE LA REGION BRETAGNE

Rennes, le

16 NOVEMBRE 2010

Le Préfet de la région Bretagne,
Préfet d'Ille-et-Vilaine

à
Monsieur le Directeur départemental des
Territoires et de la Mer du Finistère
Service Aménagement – Pôle planification locale
26 rue Camille Desmoulins
29801 BREST CEDEX

à l'attention de Monsieur Stéphane RIOUAL

Objet : Commune de PLOUDALMEZEAU

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réf : Votre courrier du 9 novembre 2010

Par courrier ci-dessus référencé, reçu en DRAC le 16 novembre 2010, vous m'avez communiqué pour avis les documents relatifs à la révision du Plan local d'urbanisme de Ploudalmézeau.

En réponse, j'ai l'honneur de vous faire part des observations suivantes :

La lecture des documents montre que la liste des sept sites archéologiques portés à connaissance par la Direction régionale des affaires culturelles / Service régional de l'archéologie, a été reprise de façon satisfaisante, page 63 du rapport de présentation (4.1. Le patrimoine archéologique), et que leur report sur les documents graphiques accompagnant le règlement permet de localiser et de différencier correctement les deux types de zonage archéologique.

La transcription des textes relatifs à la prise en compte du patrimoine archéologique me conduit cependant à attirer votre attention sur les points suivants, relevés dans le rapport de présentation et dans le règlement :

• **Rapport de présentation**

- page 63 (4.1. Le patrimoine archéologique) -

L'information selon laquelle, parmi les sites identifiés en catégorie 2 (classement en zone N) « le seul cas sur la commune concerne le site situé en plein cœur du centre-ville » est erronée, le classement en zone N étant attribué à tort à la présence d'un site archéologique.

- page 110 (3. Autres dispositions du PLU / 3.2. Les sites archéologiques) et page 129 (Justification des dispositions du PLU sur l'environnement... / 4.2. Les sites archéologiques) -

La référence au seul article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, constituant une contrainte au regard de la présence d'un site archéologique délimité par zonage sur les documents graphiques est insuffisante. Il convient au sujet de ces zonages de rappeler que dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation de travaux affectant le sous-sol devra être transmise au Préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie) en application de l'article 5 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, et que, en dehors des zones ainsi

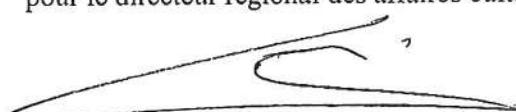
Vila du Député Maire	X
Adjoints	
Attachés	
Secrétaire du Député Maire	
Comptabilité	
Services Techniques	
Cantine	
CCAS	

délimitées, le Préfet de région devra être saisi de tous les projets tels que définis par les articles 4 à 12 du décret n° 2004-490, en particulier tout projet d'aménagement portant sur une superficie supérieure à 3 ha. Hors zonage archéologique, le Préfet de région peut ainsi prescrire la réalisation d'une opération d'archéologie préventive pour tout projet d'ampleur.

- **Règlement**

- page 7 (Patrimoine archéologique / Prescriptions particulières applicables en ce domaine) -
Outre l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, le rappel de la législation en vigueur devra être corrigé et complété, afin de tenir compte des modifications apportées par les nouveaux textes applicables à l'archéologie, par :
 - La référence au Livre V du Code du Patrimoine et au décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;
 - L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. » ;
 - La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service régional de l'archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00) ;
 - La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-3-1 du Code Pénal (Loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008 - art. 34), résumée par : « La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur [...] une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques... »

Pour le Préfet et par délégation,
pour le directeur régional des affaires culturelles,



Stéphane DESCHAMPS
Conservateur régional de l'archéologie

Copie : Mairie de Ploudalmézeau, Place André Colin, 29830 Ploudalmézeau



Service émetteur : Délégation territoriale du Finistère
Département santé publique
Pôle santé environnement

Affaire suivie par : Jean-Paul FAUDET jean-paul.faudet@ars.sante.fr

Téléphone : 02 98 03 93 15
Télécopie : 02 98 47 43 94

Réf : votre transmission en date du 8 novembre 2010

Date : le 29 novembre 2010

Objet : plan local d'urbanisme de SIZUN

Visa du Député Maire	
Adjoints	
Attachés	
Secrétaire du Député Maire	
Comptabilité	
Services Techniques	
Cantine	
CCAS	

Monsieur le directeur départemental
des territoires et de la mer
26 rue Camille Desmoulins
B.P. 36
29201 BREST CEDEX

Par lettre visée en référence vous avez sollicité mon avis sur le PLU de la commune de PLOUDALMEZEAU.

Le zonage d'assainissement a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 10 novembre 2004.

A ce sujet le zonage (secteurs destinés à l'assainissement collectif et secteurs présentant ou non une aptitude à l'assainissement individuel) reporté sur les plans est imprécis et ne coïncide pas avec les délimités parcellaires.

Il ne m'est donc pas possible de vérifier s'il y a adéquation entre les zones destinées à l'urbanisme et celles devant être desservies par le réseau d'assainissement collectif ou favorables à l'assainissement individuel.

Je vous propose de demander au pétitionnaire de compléter son dossier en ce sens.

Dans l'attente de ces compléments j'ai l'honneur de vous faire connaître que je ne peux émettre d'avis à ce projet.

Pour le directeur de la délégation territoriale
L'ingénieur en chef du génie sanitaire

Brigitte YVON

Copie :

Mme le député-maire
29830 PLOUDALMEZEAU



CONSEIL
GÉNÉRAL
Finistère
Penn-ar-Bed

Le Président

Visa du Député Maire	X
Adjoints	
Attachés	
Secrétaire du Député Maire	
Comptabilité	
Services Techniques	
Cantine	
CCAS	X

Madame la Maire,

Par courrier en date du 29 octobre 2010, vous sollicitez l'avis du Conseil général concernant le projet de révision du Plan local d'urbanisme de votre commune.

Après examen par les services du Conseil général, ce document appelle les commentaires suivants :

Dans le domaine routier :

La délibération du Conseil général du 25 mai 1984 fixe les règles concernant les reculs par rapport à la voirie.

Le recul minimum par rapport à la limite du domaine routier départemental est de 10 m pour toutes les routes départementales hors agglomération. Ce recul doit être mentionné dans le règlement pour toutes les zones concernées.

Les reculs par rapport à l'axe de la voie dépendent de la catégorie de cette voie. Concernant les routes qui traversent votre commune, ce sont les suivants :

- RD 168 : 1^{ère} catégorie : 35 m réduit à 25 m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation.
- RD 26 : 2^{ème} catégorie : 25 m.
- RD 28 au nord-ouest du bourg : 2^{ème} catégorie : 25 m.
- RD 28 au sud-est du bourg : 3^{ème} catégorie : 15 m.

Dans le domaine des espaces naturels et des paysages

- Sur les espaces naturels sensibles : il convient de faire figurer sur les documents graphiques la zone de préemption « espaces naturels sensibles » approuvée le 7 décembre 2009 (PJ : cartographie de l'atlas ENS scan 25 et cadastres).
- Sur les zones humides : il serait opportun de réaliser sur la commune un inventaire précis des zones humides selon la méthodologie départementale et en suivant les préconisations du document « Inventorier les zones humides et les prendre en compte dans les documents d'urbanisme » (PJ : doc cité).

QUIMPER, le 28 DEC. 2010

MAIRIE DE PLOUDALMÉZEAU

30 DEC. 2010

COURRIER ARRIVÉE

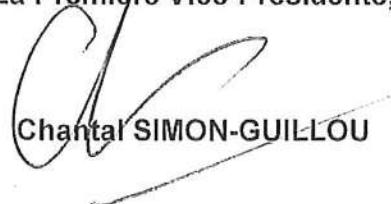
Madame la Maire
Mairie
Place André Colin
B.P. 16-86
29830 PLOUDALMEZEAU

- Sur la randonnée : le plan joint indique les sentiers inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) qui pourraient également figurer sur les documents graphiques comme éléments remarquables à préserver (PJ : plan PDIPR).
- Sur le paysage : la trame végétale (arbres, talus, haies bocagères), bien que peu conséquente, mériterait de voir certains de ses éléments figurer sur les documents graphiques comme à préserver au titre de la loi sur les paysages.

Au sein des services du Conseil général, votre dossier est suivi par Emmanuelle RASSENEUR, coordinatrice au service des coopérations territoriales, Direction de l'aménagement et de l'habitat, que vous pouvez joindre au 02.98.76.25.84 ou par courriel : emmanuelle.rasseneur@cg29.fr.

Veuillez agréer, Madame la Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Président
La Première Vice-Présidente,

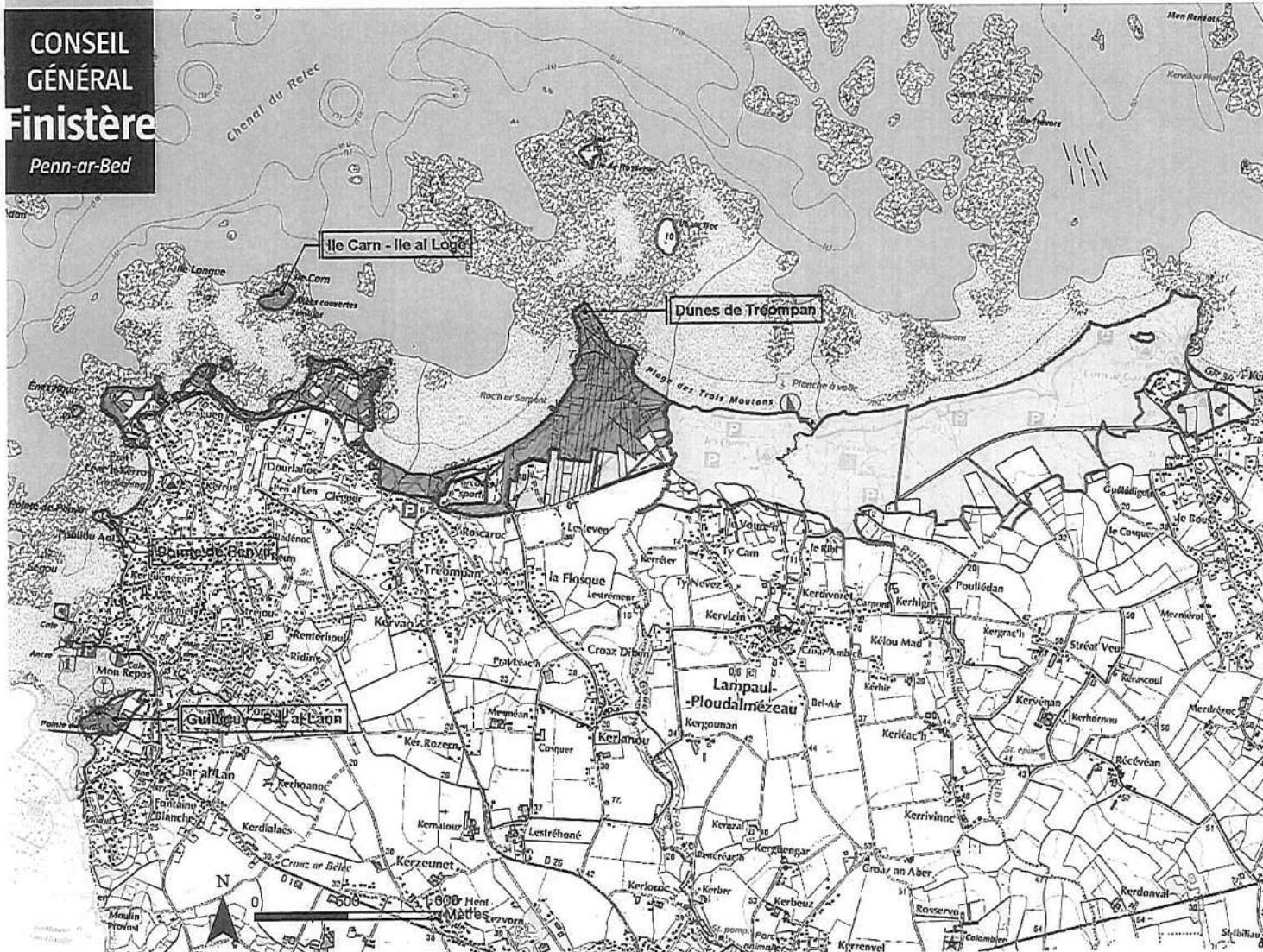


Chantal SIMON-GUILHOU



espace naturel protégé
PROPRIETES DEPARTEMENTALES
COMMUNE DE PLOUDALMEZEAU
SITES DES DUNES DE TREOMPAN ET DE THEVEN LINGOUN

CONSEIL
GÉNÉRAL
Finistère
Penn-ar-Bed



Zone de préemption départementale

Propriété départementale

Propriété de l'Etat

Périmètre d'acquisition du Conservatoire du littoral

Propriété communale

Dunes de Tréompan : 52,27 ha
 Guilliguy : 2,30 ha
 Ile Carn - Ile al Loge : 1,66 ha
 Pointe de Penvir : 0,16 ha
 Total : 56,39 ha

Conseil général du Finistère
 Direction de l'eau et de l'environnement
 Service des espaces naturels et des paysages
 janvier 2010

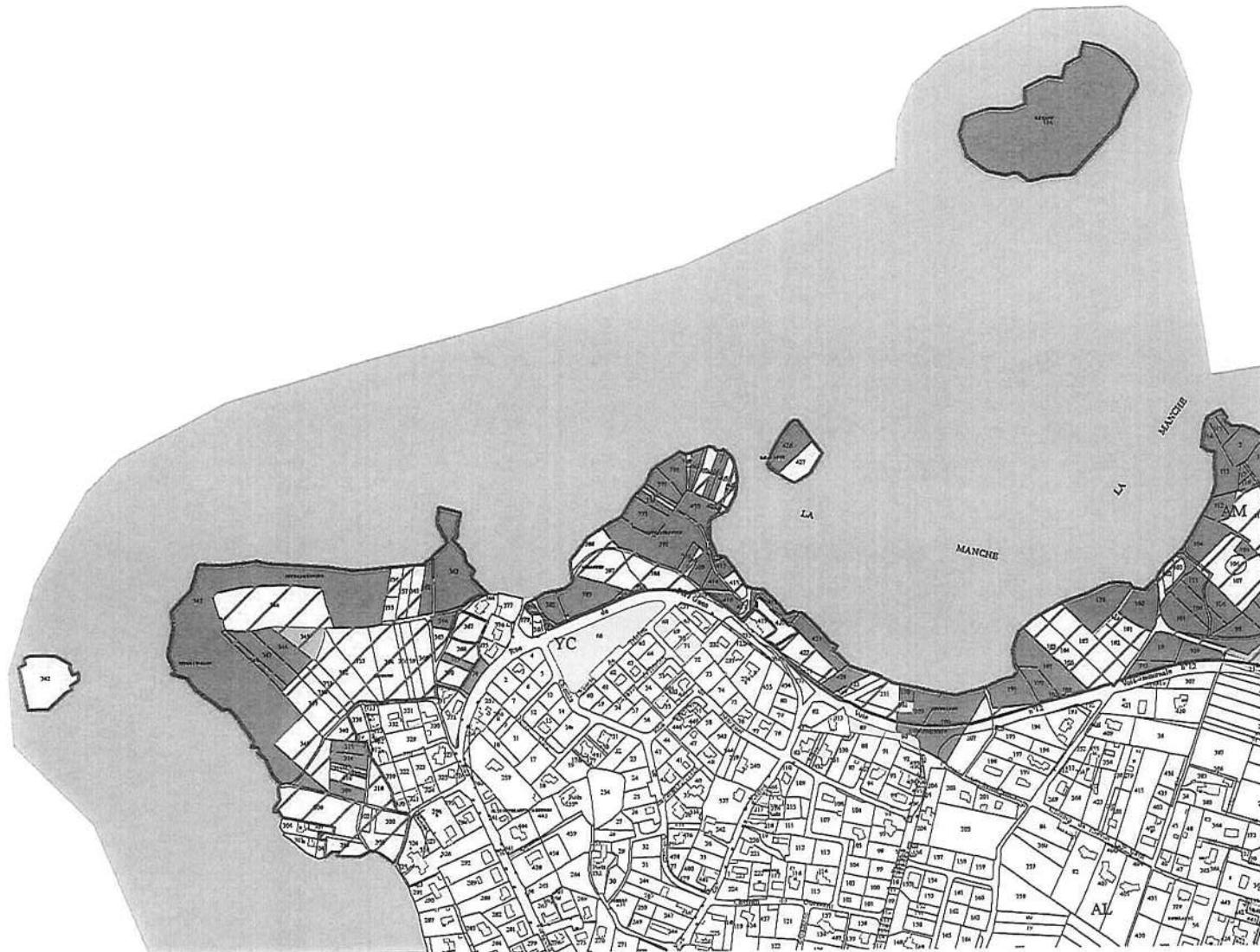
LAMPAUL-PLOUDALMEZEAU
 SAINT-PABU
 PLOUDALMEZEAU

N°	CG29PI_08
Commune(s)	PLOUDALMEZEAU
Nom	Dunes de Tréompan
Date de décision	30/01/2009
Superficie totale (ha)	75
Superficie acquise CG29 (ha)	52,27
% réalisé CG29-Partenaires	70 %
Type de milieux	Dunes
Enjeux	Patrimoine *** Paysage **** Accueil du public *** Stratégique **
Contexte	
Commentaire :	La zone de préemption a été actualisée le 07/12/2009. La commune a délibéré favorablement sur la mise en place d'une DUP pour boucler les acquisitions sur le littoral.



CONSEIL
GÉNÉRAL
Finistère
Penn-ar-Bed

espace naturel protégé PROPRIETE DEPARTEMENTALE - COMMUNE DE PLOUDALMEZEAU



0 100 200 Mètres



Zone de préemption départementale



Périmètre d'acquisition du Conservatoire du littoral



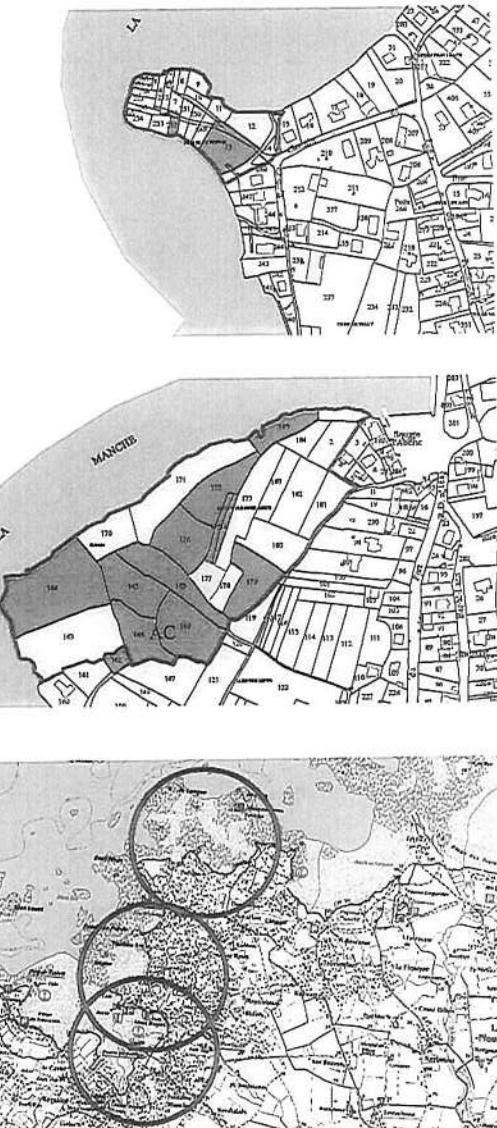
Propriété départementale



Propriété communale



Propriété de l'Etat



Conseil général du Finistère
Direction de l'eau et de l'environnement
Service des espaces naturels et des paysages
janvier 2010



CONSEIL
GÉNÉRAL
Finistère
Penn-ar-Bed

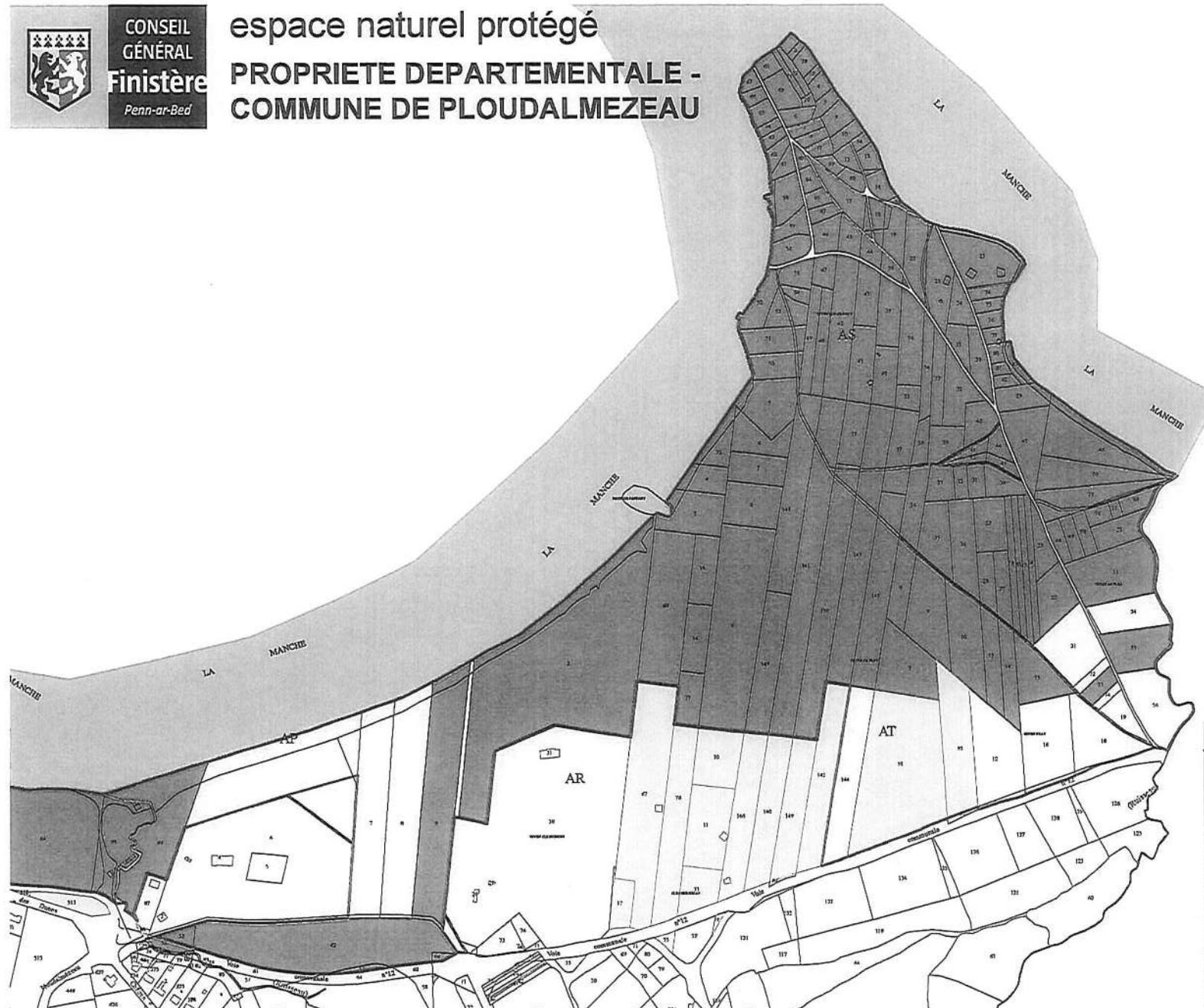
espace naturel protégé PROPRIETE DEPARTEMENTALE - COMMUNE DE PLOUDALMEZEAU





CONSEIL
GÉNÉRAL
Finistère
Penn-ar-Bed

espace naturel protégé PROPRIÉTÉ DEPARTEMENTALE - COMMUNE DE PLOUDALMEZEAU



0 100 200 Mètres

Zone de préemption départementale

Périmètre d'acquisition du Conservatoire du littoral

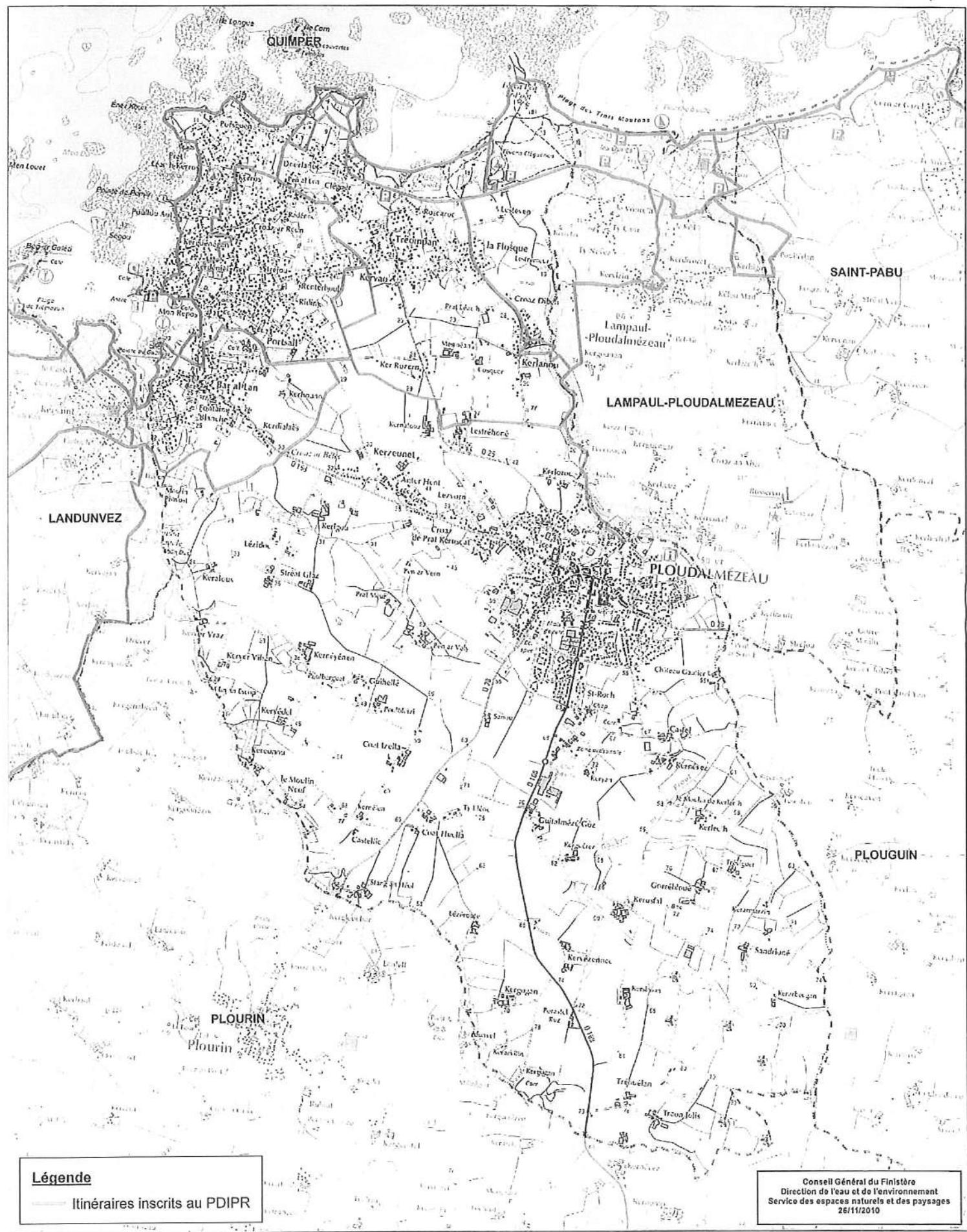
Propriété départementale

Propriété communale

Propriété de l'Etat



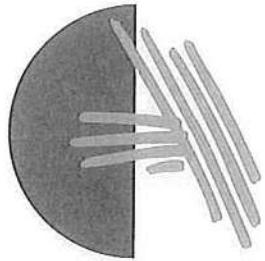
Conseil général du Finistère
Direction de l'eau et de l'environnement
Service des espaces naturels et des paysages
juin 2009



Légende

Itinéraires inscrits au PDIPR

Conseil Général du Finistère
Direction de l'eau et de l'environnement
Service des espaces naturels et des paysages
26/11/2010



CHAMBRE
D'AGRICULTURE
FINISTÈRE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Lettre Recommandée avec A.R.

Visa du Député Maire	X
Adjoints	
Attachés	
Secrétaire du Député Maire	
Comptabilité	
Services Techniques	
Cantine	
CCAS	

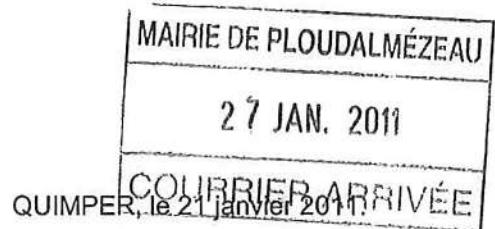
Objet : Elaboration du PLU
Commune de PLOUDALMEZEAU

Dossier suivi par Marie MARTIN
02 98 52 49 38

à Madame Marguerite LAMOUR
DÉPUTÉ du FINISTÈRE
MAIRE de PLOUDALMEZEAU

Mairie
B.P. 16-86

29830 PLOUDALMEZEAU



Madame Le Député-Maire,

Conformément à la réglementation en vigueur, vous m'avez transmis pour avis le dossier de PLU élaboré et arrêté par le Conseil Municipal de PLOUDALMEZEAU le 11 octobre 2010.

Ce dossier a fait l'objet d'un travail important de votre équipe et je sais que vous avez eu le souci, parmi vos objectifs, de protéger l'activité agricole, en prenant en compte le diagnostic agricole réalisé.

Globalement, nous sommes satisfaits des engagements pris en faveur de la gestion économe de l'espace.

Toutefois, nous tenons à vous faire part de quelques points :

- Tout d'abord, nous attirons votre attention sur le fait que l'inventaire des Zones Humides étant officiellement en cours, et non validé, nous émettons les plus grandes réserves quant à la délimitation des zones humides figurant au règlement de votre document.
Nous tenons à vous rappeler qu'il est indispensable d'informer les agriculteurs des conséquences réglementaires que peuvent engendrer les inventaires, notamment sur les contraintes d'urbanisme.
- Concernant le règlement, partie graphique, nous souhaitons les modifications suivantes :

- à Lesvorn

Vous procédez à l'extension d'une zone Uhb. Cette extension de l'urbanisation prend place sur une parcelle cultivée (pièce jointe n°1). Ce prélèvement en zone agricole pose problème pour le fonctionnement de l'exploitation et nous souhaitons un reclassement en zone A.

.../...

A défaut, si cette parcelle restait en zone urbanisée, nous vous rappelons que les agriculteurs concernés doivent être indemnisés sur la base du protocole d'expropriation du 5 octobre 2009 (pièce jointe n°2).

- à Kerabeugan

Une nouvelle parcelle en zonage « site archéologique », s'adjoint aux deux parcelles précédemment repérées au POS. Or, la maison de fonction d'un exploitant agricole, est située sur cette parcelle repérée. De plus, cette nouvelle délimitation est très proche d'un siège d'exploitation. Nous vous demandons de revoir le périmètre de ce site, afin que l'exploitation ne soit pas soumise à de nouvelles contraintes, et d'en sortir la maison d'habitation, ainsi qu'un certain périmètre nécessaire à son évolution.

- à Mesmean

Le tracé de la zone naturelle longe une exploitation en place, empêchant ainsi toute évolution. Nous souhaitons que vous procédiez à l'établissement d'un zonage A autorisant des bâtiments, laissant à l'éleveur des possibilités de mise aux normes, ou d'évolution, de ses bâtiments (pièce jointe 3).

Vous remerciant de bien vouloir prendre en considération ces observations,

Nous vous prions d'agréer, Madame Le Député-Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

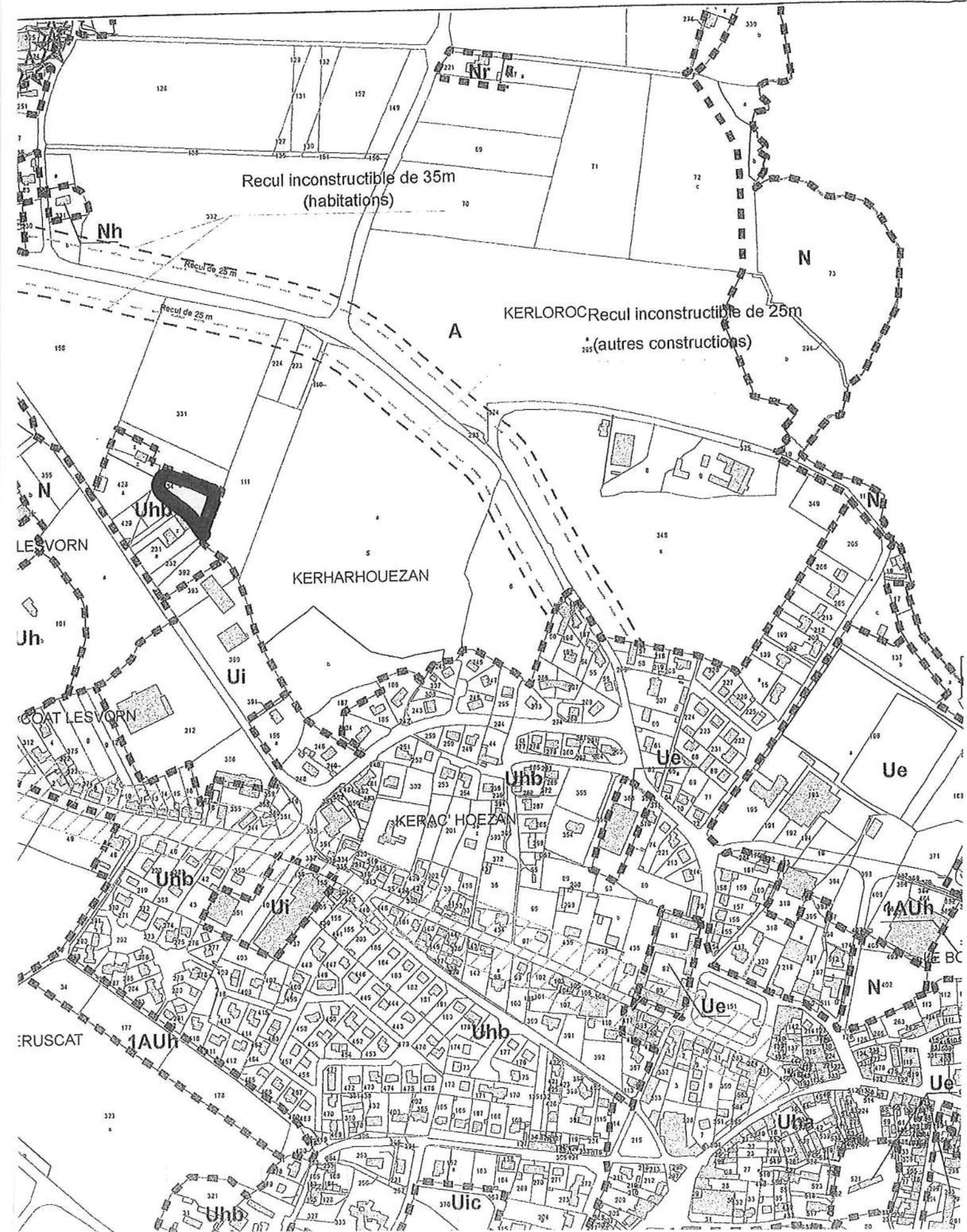
Le Président
Jacques JAOUEN

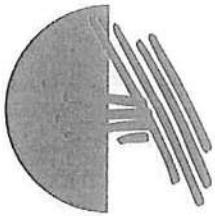


L'Elu Référent Territoire,
Alain HINDRE



Pièce n° 1





CHAMBRE
D'AGRICULTURE
FINISTÈRE

Objet : Protocole d'indemnisation des exploitants agricoles évincés dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

QUIMPER, le 15 octobre 2009.

Monsieur Le Président,
Madame, Monsieur,

Après deux ans de discussions, la demande de révision formulée par la Chambre d'agriculture s'est concrétisée par la signature le 5 octobre dernier d'un nouveau protocole relatif à l'indemnisation des exploitants évincés à l'occasion d'acquisitions immobilières poursuivies dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

Ce protocole, signé par le représentant du Ministère du Budget et les syndicats agricoles représentatifs permet de mieux prendre en compte la perte réelle d'exploitation dans un contexte où la faible disponibilité en foncier ne permet pas facilement à l'exploitant de retrouver sa structure foncière avant DUP.

Nous vous informons également qu'en cas de procédure d'acquisition amiable, nous incitons également les exploitants à s'inspirer de ce barème qui permet de prendre en compte :

- la marge brute réelle de l'exploitation qui permet d'intégrer la perte des DPU
- la durée d'indemnisation qui passe de 3 à 5 ans
- la non-pondération par le revenu cadastral, toutes les surfaces de l'exploitation étant au même niveau d'accessibilité aux aides PAC
- les éléments de préjudice supplémentaires liés à des particularités locales (pertes de droit d'épandage,...).

Nous vous transmettons un exemplaire papier et vous informons que ce document est disponible sur le site : www.synagri.com.

Restant à votre disposition

Je vous prie d'agrérer, Monsieur Le Président, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Jacques JAOUEN,



PROTOCOLE D'INDEMNISATION DES EXPLOITANTS AGRICOLES EVINCÉS A L'OCCASION D'ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES POURSUIVIES DANS LE CADRE D'UNE PROCÉDURE D'EXPROPRIATION



MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
DE LA FONCTION PUBLIQUE
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT

PREAMBULE :

L'expropriation permet à l'Etat, aux Personnes Publiques et à certaines personnes morales privées dont l'activité est d'intérêt général, de contraindre une personne privée à céder la propriété de son immeuble moyennant une juste et préalable indemnité, appelée "valeur vénale", qui n'est pas traitée par le présent protocole.

Toutefois, ces acquisitions se font bien souvent au détriment des espaces agricoles, exploités en grande partie par bail rural ou assimilé, par des personnes physiques ou morales, appelées exploitants. A ce titre, l'exploitant, titulaire du droit d'exploiter peut se prévaloir d'une indemnisation au titre de la perte d'exploitation.

Le présent protocole a pour objet principal de déterminer un cadre de discussions pour fixer à l'amiable le montant des pertes de revenus des exploitants agricoles évincés lors d'opérations d'expropriation.

Les indemnités versées doivent répondre aux principes suivants :

- Principe de réparation juste et intégrale du préjudice subi du fait de la dépossession ou de la dépréciation des terres terrains agricoles.
L'expropriation, en dépossédant l'exploitant, propriétaire ou fermier, d'une partie plus ou moins grande de son principal moyen de production : le foncier entraîne, de ce fait, une perte de revenu, variable en fonction de l'importance de la superficie prélevée sur l'exploitation et du temps qui sera nécessaire pour rétablir le potentiel économique antérieur de celle-ci. C'est cette perte de revenu qui constitue le préjudice résultant de l'éviction.
- Prise en compte des droits à produire et des droits à paiements liés aux politiques agricoles nationale et européenne et à l'environnement.

L'indemnité versée aux exploitants se répartit en trois postes :

- l'indemnité d'éviction relative à l'indemnisation du préjudice professionnel,
- l'indemnité compensatrice de la perte de fumures, arrières-fumures, amendement et façons culturales,
- les indemnités complémentaires.

Le présent protocole annule et remplace le précédent protocole en date du 30 mai 1991. Dès lors, le présent protocole peut servir de référence dans le cadre de l'application de conventions particulières signées entre différents partenaires (Protocole du 2 juin 1993 et son avenant relatif à l'instauration des périmètres de protection des captages des espaces agricoles (Charte pour une reconnaissance partagée de l'agriculture dans l'aménagement du territoire, signée le 19 décembre 2006...)).

Dans ce cadre, les signataires du présent protocole s'engagent à mettre tout en œuvre pour que les dispositions du présent protocole s'appliquent au calcul des indemnités dues à l'exploitant, comme en matière d'expropriation.

ARTICLE 1 :

Champ d'application du protocole :

- Le présent protocole vise l'indemnisation du préjudice direct, matériel et certain subi par l'exploitant, fermier ou propriétaire, du fait de son éviction d'une partie de la superficie de son exploitation. L'indemnité d'éviction est versée directement à l'exploitant fermier, indépendamment de l'indemnité de perte de valeur vénale des terres due au propriétaire.
- Les emprises totales de l'exploitation prévues à l'article L.13-11 du code de l'expropriation sont exclues du champ d'application du présent protocole, ainsi que les emprises partielles provoquant un déséquilibre grave de l'exploitation agricole.

Rappel du Code Rural :

Ainsi, au titre des dispositions de l'article R. 352-1 du Code Rural, doit être en principe considérée comme gravement déséquilibrée toute exploitation agricole qui, du fait des expropriations, répond à l'une au moins des conditions ci-après :

- 1° Un bâtiment essentiel à la vie de l'exploitation est exproprié et ne peut être reconstruit ;
- 2° Le pourcentage des terres expropriées représente une valeur de productivité supérieure à 35 p. 100 au sens de l'article L. 123-4 ;
- 3° Le pourcentage des terres expropriées représente une valeur de productivité supérieure à 10 p. 100 et la surface restante est inférieure à la surface minimum mentionnée à l'article L.312-5 ;
- 4° Il est impossible, en poursuivant l'exploitation, de couvrir normalement les charges non réductibles subsistant après l'expropriation.

Les évictions occasionnant un déséquilibre grave feront l'objet d'un examen particulier, avec, le cas échéant, une appréciation à la date de l'expropriation, du préjudice réel par une étude technico-économique.

- Bénéficiaires : les bénéficiaires visés par le présent protocole sont les exploitants agricoles individuels ou associés, propriétaires exploitants ou locataires, assujettis à l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA), ou cotisants de solidarité.
- Biens visés : l'ensemble des parcelles ayant un usage agricole au sens du statut du fermage.
- Biens faisant l'objet d'un examen particulier : les préjudices particuliers, non visés par le présent protocole, feront l'objet d'un examen spécifique, donnant droit à une indemnisation complémentaire :
 - Conséquences économiques liées au projet d'expropriation, mais entraînant une incidence sur les activités annexes de l'exploitant comme par exemple la vente directe, l'agriculture biologique, l'accueil à la ferme, etc... et qui ne sont pas au forfait.
 - Les emprises relatives aux surfaces fourragères ayant des répercussions techniques importantes sur le fonctionnement de bâtiments d'élevage, même situés hors périmètre exproprié.
 - Les parcelles agricoles objets de l'emprise sur lesquelles sont implantées des cultures spécialisées (pépinière, maraîchage, serres, tunnels...), irriguées, et/ou les parcelles directement accessibles au pâturage ou permettant l'épandage des eaux de lagunes, et/ou des élevages spécialisés, et celles réalisant des productions hors sol, feront l'objet d'un examen particulier.

ARTICLE 2 :

Règles générales relatives à l'indemnisation du préjudice professionnel (indemnités d'exploitation)

➤ Principe d'une indemnisation fondée sur la perte de revenus

Le présent protocole a pour objet la détermination des modalités de calcul des indemnités professionnelles basées sur les revenus de l'exploitant.

Un exploitant, du fait de son éviction, peut se prévaloir d'une indemnisation de la perte de revenus, calculée sur la base de la marge brute réelle. L'indemnisation est conditionnée par la production de documents officiels attestant de la qualité d'exploitant agricole de la personne objet de l'éviction.

La marge brute annuelle d'exploitation est la différence entre :

- Le produit brut qui correspond au montant des recettes globales portées au compte d'exploitation,
- Les charges proportionnelles (hors charges fixes) qui sont nécessaires à une production déterminée et qui disparaissent avec la suppression des terres affectées à cette production.

La détermination de la marge brute consiste à calculer la marge brute moyenne globale de l'exploitation sur la base des résultats comptables des 4 dernières années (attestation fournie par un centre de gestion agréé selon modèle-type en annexe).

Lorsque des circonstances particulières affectent les résultats d'exploitation avec un écart de plus de 30 % par rapport aux résultats moyens, le calcul de la marge brute pourra être basé sur la moyenne des années restantes, après avoir écarté la plus mauvaise année.

La marge brute moyenne de l'exploitation ainsi calculée est ramenée à l'hectare des terres admissibles au sens de la PAC ou, à défaut, à la Surface Agricole Utile (SAU) sur la base des relevés MSA. Elle est multipliée par 5 années, ce qui correspond, sauf circonstances particulières, au temps estimé nécessaire pour retrouver une situation économique équivalente à celle que l'exploitant agricole avait avant son éviction.

ARTICLE 3 :

Règles particulières

➤ Indemnités pour déséquilibre partiel

Cette indemnité est destinée à compenser le déséquilibre d'exploitation résultant d'emprises qui, tout en étant importantes, ne sont pas considérées comme provoquant un déséquilibre grave au sens de l'article 2 ci-dessus.

1. Elle sera accordée en cas d'emprise égale ou supérieure à 10 % de la surface agricole utile initiale de l'exploitation.

Son montant est déterminé par application à l'indemnité d'exploitation d'un pourcentage égal au pourcentage d'emprise. Il variera donc de 10 à 35 %.

2. Toutefois, aucune indemnité ne sera versée à ce titre lorsque la superficie résiduelle (S.A.U.) par exploitant excédera "la surface de référence fixée par Arrêté Préfectoral".

➤ Possibilité de se prévaloir d'une indemnisation forfaitaire

S'il le souhaite, l'exploitant évincé peut se prévaloir de l'indemnité forfaitaire (barème annuel fixé par les services fiscaux).

➤ Cas particuliers

Pour les exploitations comportant un élevage hors sol, la marge brute de l'élevage pourra être prise en compte pour tout ou partie dès lors que les parcelles évincées participent directement à l'approvisionnement de l'élevage.

ARTICLE 4 :

Indemnités pertes de fumure

Lorsque les terres objet de l'emprise sont normalement exploitées, à l'indemnité correspondant au préjudice déterminé aux articles ci-dessus, s'ajoutera une indemnité complémentaire destinée à compenser la perte portant sur les améliorations culturales et sur les amendements et fumures qui restent dans le sol et qui auraient pu servir à la production de récoltes futures.

Son montant sera arrêté entre le 1^{er} mars et le 1^{er} avril à partir du compte d'exploitation type établi par l'Administration au titre de l'année civile précédente et sera transmis au même titre que le montant de l'indemnité forfaitaire d'éviction.

ARTICLE 5 :

Indemnités complémentaires

Outre la perte directe de revenus, l'agriculteur peut, dans le cadre de la négociation amiable avec l'expropriant, se prévaloir d'un certain nombre d'indemnités complémentaires, accessoires à l'activité principale, mais entrant dans le préjudice de l'exploitation, dit préjudice professionnel.

La liste figurant ci-dessous n'est pas exhaustive, dans la mesure où elle présente les situations les plus fréquemment rencontrées. La liste des indemnités complémentaires est donnée à titre indicatif.

51. Indemnités pour allongement de parcours

Ces indemnités peuvent être dues lorsque la servitude a pour conséquence d'éloigner les parcelles donc d'augmenter les temps de travaux.

Elle est prise en compte pour tout allongement supérieur à 500 mètres aller-retour.

Le rallongement sera évalué à partir de l'état des lieux avant et après servitude, réalisé par la collectivité expropriante.

52. Les indemnités pour emprises successives

Certaines exploitations peuvent subir des emprises de foncier, pour des ouvrages successifs, et pas nécessairement en lien les uns avec les autres (urbanisme, captage).

Si ces emprises, liées à des cas de force majeure, n'ont pas pu faire l'objet de compensations foncières, l'agriculteur peut être proportionnellement plus pénalisé.

Il est proposé, sur la base des relevés MSA des dix dernières années, de prendre en compte les pertes de foncier liées à des opérations d'utilité publique ou de cas de force majeure, non compensées par des augmentations de surface d'exploitation dans la période.

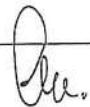
Le taux de la majoration est fixé comme suit :

- jusqu'à 5 % : néant
- au-delà de 5 % et jusque 10 % : 10 % de l'indemnité d'éviction
- au-delà de 10 % et jusque 20 % : 15 % de l'indemnité d'éviction
- au-delà de 20 % et jusque 25 % : 20 % de l'indemnité d'éviction
- au-delà de 25 % d'emprise, une étude particulière sera réalisée pour arrêter le montant de l'indemnité.

53. Indemnité de dépréciation du nouveau parcellaire

Le nouveau parcellaire, s'il a été amputé d'une partie foncière, ne retrouve pas nécessairement une forme optimale, ce qui nécessite une augmentation des temps de travaux.

Cette indemnité est calculée selon les règles générales relatives à l'indemnité d'expropriation.



54. Indemnité de Perte de Droit d'Epandage

En perdant du foncier, l'agriculteur perd directement ou indirectement un droit à épandre qui peut, s'il s'avère important, remettre en cause son autorisation d'exploiter.

Cette indemnisation peut être basée sur le coût du traitement du lisier nécessaire, multiplié par 5 années.

55. Indemnités de clôtures – Busage...

A défaut de l'engagement par l'expropriant de prendre en charge la remise en état des lieux par pose de clôtures, buses et autre équipement existant, une indemnisation sur la base des coûts figurant au Barème des Travaux (BTU) ou sur la base clôture poteau châtaignier + fil 4 rangs + 10 % correspondant à la prise en charge du temps de travail.

56. Prise en charge des délaissés

Lorsque l'emprise foncière est partielle, les surfaces résiduelles peuvent devenir marginales et ne plus entrer dans une fonctionnalité agricole.

L'exploitant pourra, s'il le demande, se prévaloir d'une réquisition d'emprise totale. Cette demande sera acceptée pour tout délaissé inférieur ou égal à 3 000 m² (et inférieur ou égal à 1 500 m² en légumes frais).

57. Indemnité pour perte de contrat

Toute perte totale ou partielle de contrat lié à l'acte de production sera indemnisée.

Lorsque l'emprise a pour effet de provoquer des pénalités et/ou de remettre en question :

- le bénéfice d'un plan d'amélioration matérielle,
- d'une dotation Jeune Agriculteur,
- d'un contrat territorial d'exploitation,
- d'un contrat agriculture durable,
- d'un contrat de traçabilité,
- les obligations liées à la PAC,
- les mesures agri-environnementales,
- ou toute aide ou disposition réglementaire à caractère économique ou environnemental,

Une indemnité spécifique sera déterminée à l'issue d'une étude personnalisée à hauteur du préjudice subi.

58. Perte de droits à paiement

Toute perte effective de DPU (Droit à Paiement Unique), notamment par manque d'assiette foncière, fera l'objet d'une indemnisation spécifique, sous réserve d'une causalité directe avec l'opération.

L'existence des DPU doit être dûment justifiée par la production de tout document émis au titre de la PAC.

Article 6 :

Dispositions diverses

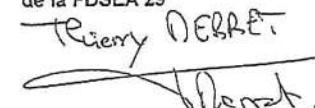
- Le présent protocole est conclu pour une période de 3 ans à compter du jour de sa signature.

Il sera annuellement renouvelable par tacite reconduction, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, trois mois au moins avant l'échéance de chaque période.

- Les parties signataires s'engagent à mettre en œuvre tous moyens nécessaires à l'application des dispositions du présent protocole.
- Il fera l'objet des diffusions auprès des personnes et services intéressés.
- Le présent protocole entre en vigueur à la date de sa signature.

Fait à QUIMPER, le 05 OCT. 2009

Le Président
de la FDSEA 29

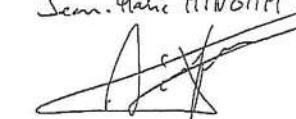
Thierry DERREZ


Le Président
de l'UDSEA 29
PENNOUER Vincent


LE PRÉSIDENT
DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE
DU FINISTÈRE

JHOUET Joëlle


Le Président
des Jeunes Agriculteurs

Jean-Marc HINGAM


LE TRÉSORIER-PAYEUR GÉNÉRAL

Gilles MONNERIE


**Estimation des pertes de marges brutes
dans le cadre d'un protocole d'expropriation**

Année d'exercice	Production réalisée	Charges opérationnelles	Marge brute
N-4			
N-3			
N-2			
N-1			
Moyenne			
Total SAU exploitation avant expropriation			
Marge brute moyenne par hectare			
Nombre d'hectares expropriés			

Production réalisée = ventes + primes + autres produits + variation de stocks
(les produits des élevages hors sol ne sont pas à prendre en compte)

Charges opérationnelles = charges directement liées à l'acte de production
qui disparaissent avec l'arrêt de la production
(les charges opérationnelles des élevages hors sol ne sont pas à prendre en compte)

Marge brute = Production réalisée - Charges opérationnelles

Exclusion possible d'une année dans le calcul de la moyenne, si l'écart entre la marge de cette année et la moyenne des 3 autres est supérieur à 30 %

Dans le cas où les terres servent à l'approvisionnement en céréales pour l'élevage,
il y a lieu de prendre en compte un supplément de la perte de marge
égal à la différence entre le coût de l'aliment acheté et celui de l'aliment produit.
Ce montant vient se rajouter à la marge brute moyenne annuelle.

Ecart coût aliment acheté-coût aliment produit

Prix tonne aliment acheté

Prix tonne aliment produit

Tonnage à acheter en plus

Marge brute en moins

Indemnité d'évacuation (A)

--

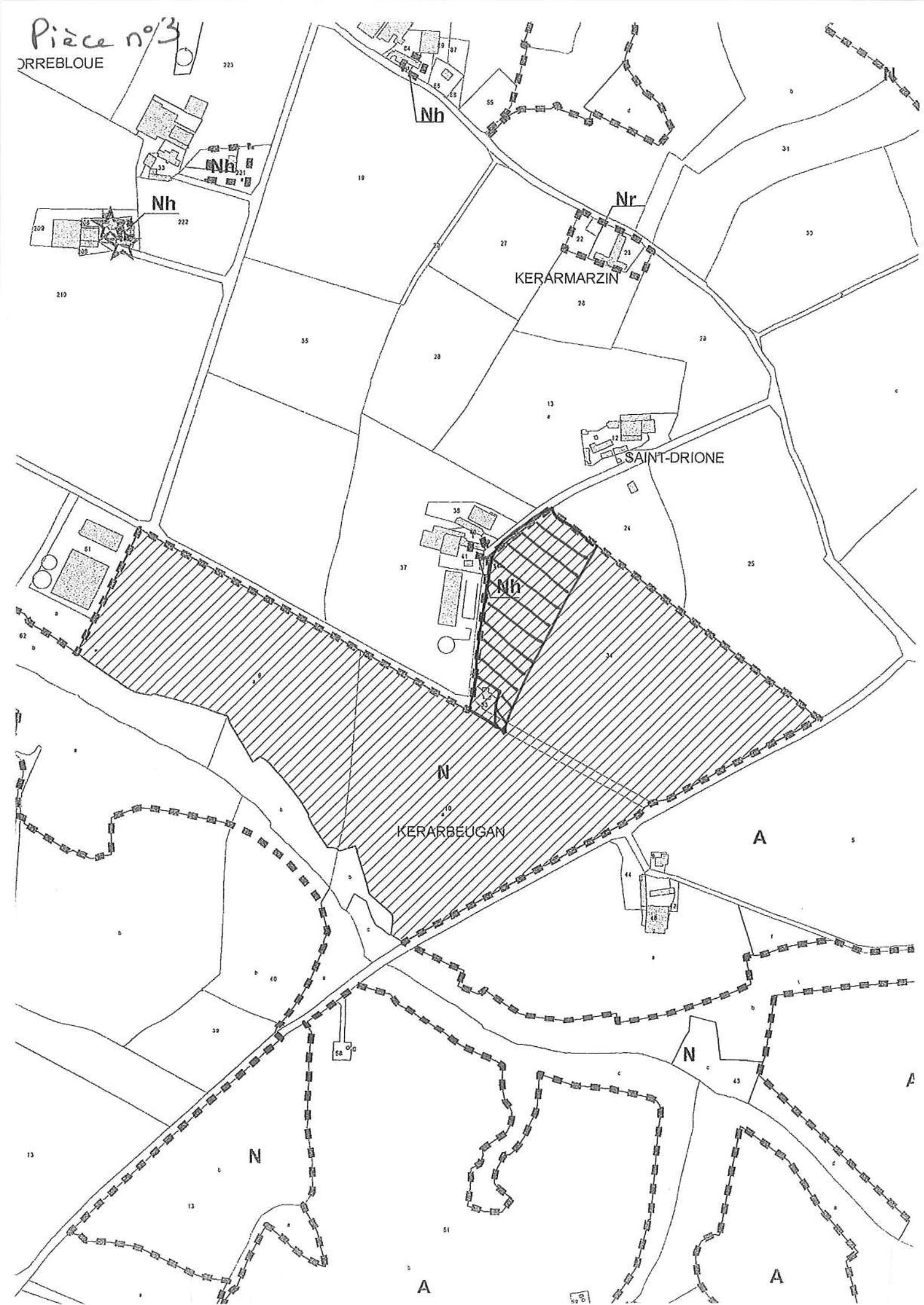
M _____, comptable à _____
fournis pour le compte de M _____ atteste l'exacitude des documents
exproprié à _____

Fait à

le

Signature

--



Syndicat Mixte des communautés du Pays de Brest

Madame Marguerite LAMOUR
Mairie de Ploudalmézeau
Place André Colin
29830 PLOUDALMEZEAU

Brest, le 5 janvier 2010

N/Réf. : 143/TC/ilb

Objet : Projet de PLU de la commune de Ploudalmézeau

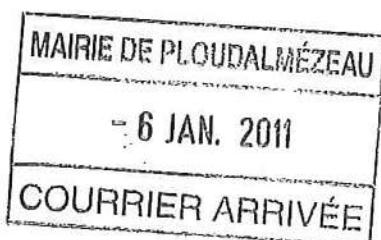
Madame le Maire,

Vous avez sollicité l'avis du syndicat mixte des communautés du Pays de Brest sur le projet de PLU de votre commune ainsi que son accord au titre de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme sur des projets d'ouverture à l'urbanisation.

Je vous informe que le comité syndical, lors de sa séance du 9 décembre dernier, a donné à l'unanimité un avis favorable au projet de PLU et son accord aux ouvertures à l'urbanisation.

Vous trouverez en pièce jointe les deux délibérations.

Je vous prie d'agrérer, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.



Le Directeur,

Thierry CANN

Visa du Député Maire	
Adjoints	X
Attachés	
Secrétaire du Député Maire	
Comptabilité	
Services Techniques	
Cantine	
CCAS	

**Syndicat mixte
des communautés du Pays de Brest**

Délibération n° 2010-12-80

Avis sur le projet de PLU de la commune de Ploudalmézeau

Comité syndical du 9 décembre 2010

Nombre de membres en exercice : 42
Date de convocation : 29 novembre 2010
Présents : 35
Votants : 35

L'an deux mil dix,
Le neuf décembre, à neuf heures, le comité syndical du Syndicat Mixte des Communautés du Pays de Brest s'est réuni au centre de congrès de Mescoat à Landerneau.

Étaient présents :

Brest métropole océane

Frédérique BONNARD LE FLOCH
Jean-Pierre CAROFF
François CUILLANDRE
Chantal GUITTET
Jean-Claude HOURMANT
Michel JOANNY
Allain JOUIS

Anne-Marie KERVERN
Pierre OGOR
Fortuné PELLICANÓ
Laurent PRUNIER
Bernard RIQUAL
Armel GOURVIL, suppléant de Dominique CAP

Communauté de Communes du Pays d'Iroise

Bernard FORICHER
Viviane GODEBERT

François GUIAVARH
André TALARMIN

Communauté de Communes du Pays des Abers

Gilbert BELLEC
Jean-Luc BLEUNVEN
Christian CALVEZ

André LESVEN
Christian TREGEUR

Communauté de Communes du Pays de Lesneven-Côte des Légendes

Charlotte ABIVEN
Jean-Yves LE GOFF

Joël MARCHADOUR
Jean-Yves PHILIPOT

Communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas

François COLLEC
Jean-François JAOUANET

Jean-Claude LE TYRANT
Denis SALAUN

Communauté de Communes de la Presqu'île de Crozon

Roger LARS
Daniel MOYSAN
Louis RAMONÉ

Communauté de Communes de l'Aulne Maritime

Gérard VIARD
André LE GALL suppléant de Roger MELLOUET

Étaient excusés :

Claude BELLEC, Brest métropole océane
Yveline GOURVENNEC, Brest métropole océane
Sophie MEVEL, Brest métropole océane
Dominique CAP, Brest métropole océane
Fabrice HURET, Brest métropole océane
Antoine COROLLEUR, communauté de communes du Pays d'Iroise

Assistaient en outre à la réunion :

Alain AUFFRET, Trésorerie de Brest et Brest métropole océane
Benoit LANGARD, DDTM
Claire GUIHÉNEUF, ADEUPa
André LAGATHU, ADEUPa
Yvon HÉLIES, communauté de communes du Pays d'Iroise
François KERAVAL, Brest métropole océane
Jean Philippe LAMY, Brest métropole océane
Thierry CANN, Pays de Brest
Mickaèle LE BARS, Pays de Brest

Avis sur le projet de PLU de la commune de Ploudalmézeau

Après analyse, le projet de PLU de la commune de Ploudalmézeau est conforme au projet de SCOT en cours d'élaboration hormis un point.

En effet, après analyse, en limite avec la commune de Landunvez, les espaces proches du rivage définis dans le PLU ne répondent pas à la proposition du SCOT d'établir une ligne des espaces proches du rivage continue et cohérente sur l'ensemble du Pays, dont le tracé est reporté sur la carte « SCOT du Pays de Brest : la mise en œuvre de la loi Littoral ». Cette carte sera opposable après approbation du SCOT.

Il est donc proposé de donner un avis favorable au projet de PLU de la commune de Ploudalmézeau avec la réserve de la prise en compte de la continuité de l'espace proche du rivage

Décision du comité syndical :

Le comité syndical à l'unanimité donne un avis favorable au projet de PLU de la commune de Ploudalmézeau.

La Présente délibération a été transmise
à la Sous-Préfecture le **21 DEC. 2010**
et affichée le **22 DEC. 2010**

Pour extrait conforme
A Brest, le 16 décembre 2010
Le Président,

François CUILLANDRE



**Syndicat mixte
des communautés du Pays de Brest**

Délibération n° 2010-12-81

**Projet de PLU de la commune de Ploudalmézeau
accord du syndicat mixte au titre de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme sur des
projets d'ouvertures à l'urbanisation**

Comité syndical du 9 décembre 2010

Nombre de membres en exercice : 42
Date de convocation : 29 novembre 2010
Présents : 35
Votants : 35

L'an deux mil dix,
Le neuf décembre, à neuf heures, le comité syndical du Syndicat Mixte des Communautés du Pays de Brest s'est réuni au centre de congrès de Mescoat à Landérneau.

Étaient présents :

Brest métropole océane

Frédérique BONNARD LE FLOCH
Jean-Pierre CAROFF
François CUILLANDRE
Chantal GUITTET
Jean-Claude HOURMANT
Michel JOANNY
Allain JOUIS

Anne-Marie KERVERN
Pierre OGOR
Fortuné PELLICANO
Laurent PRUNIER
Bernard RIOUAL
Armel GOURVIL, suppléant de Dominique CAP

Communauté de Communes du Pays d'Iroise

Bernard FORICHER
Viviane GODEBERT

François GUIAVARH
André TALARMIN

Communauté de Communes du Pays des Abers

Gilbert BELLEC
Jean-Luc BLEUNVEN
Christian CALVEZ

André LESVEN
Christian TREGEUR

Communauté de Communes du Pays de Lesneven-Côte des Légendes

Charlotte ABIVEN
Jean-Yves LE GOFF

Joël MARCHADOUR
Jean-Yves PHILIPOT

Communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas

François COLLEC
Jean-François JAOUANET

Jean-Claude LE TYRANT
Denis SALAÜN

Communauté de Communes de la Presqu'île de Crozon

Roger LARS
Daniel MOYSAN
Louis RAMONÉ

Communauté de Communes de l'Aulne Maritime

Gérard VIARD
André LE GALL suppléant de Roger MELLOUET

Étaient excusés :

Claude BELLEC, Brest métropole océane
Yveline GOURVENNEC, Brest métropole océane
Sophie MEVEL, Brest métropole océane
Dominique CAP, Brest métropole océane

Antoine COROLLEUR, communauté de communes du Pays d'Iroise
Roger MELLOUET, communauté de communes de l'Aulne Maritime

Assistaient en outre à la réunion :

Alain AUFFRET, Trésorerie de Brest et Brest métropole océane

Benoit LANGARD, DDTM

Claire GUIHÉNEUF, ADEUPa

André LAGATHU, ADEUPa

Yvon HÉLIES, communauté de communes du Pays d'Iroise

François KERAVAL, Brest métropole océane

Jean Philippe LAMY, Brest métropole océane

Thierry CANN, Pays de Brest

Mickaèle LE BARS, Pays de Brest

**Projet de PLU de la commune de Ploudalmézeau :
accord du syndicat mixte au titre de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme sur des projets
d'ouvertures à l'urbanisation**

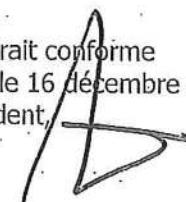
Le projet de PLU de Ploudalmézeau comporte des ouvertures à l'urbanisation relevant de l'article L122-2 du code de l'urbanisme. Au regard des dispositions de cet article, le comité syndical propose de donner son accord à ces ouvertures à l'urbanisation, en application de la dérogation au principe général de constructibilité limitée, prévue à cet article.

Décision du comité syndical :

- à l'unanimité, le comité syndical donne son accord aux ouvertures à l'urbanisation.

La Présente délibération a été transmise
à la Sous-Prefecture le **21 DEC. 2010**
et affichée le **22 DEC. 2010**

Pour extrait conforme
A Brest, le 16 décembre 2010
Le Président,



François CUILLANDRE



Commune de PLOUGUIN

29830



Tél : 02.98.89.23.06

Fax : 02.98.89.20.94

Courriel : mairie.plouguin@wanadoo.fr



Le quinze décembre deux mille dix à vingt heures trente, le conseil municipal, légalement convoqué, le huit décembre deux mil dix s'est réuni, à la salle Saint Pierre, sous la présidence de Monsieur Michel TROADEC, Maire.

Etaient présents, tous les membres.

Mme SALIOU Christine a été nommée secrétaire de séance.

12.6.10 PLU DE PLOUDALMEZEAU

Discussion

Daniel SALIOU, Adjoint au Maire, rappelle que la commune de PLOUDALMEZEAU est en cours de révision de son Plan Local d'Urbanisme. Le dossier est soumis à la commune.

La commission AXE II « Penser globalement, Agir localement » du 7 décembre a donné un avis favorable.

Décision du Conseil Municipal :

POUR	CONTRE	ABSTENTION
19	0	0

ADOpte l'avis de la commission

Pour expédition conforme en Sous-préfecture de BREST le 16 décembre 2010
Affichée en mairie le 22 décembre 2010

Le Maire