



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES COTES D'ARMOR

Direction départementale
des territoires et de la mer

Saint-Brieuc, le 12 juillet 2017

Mission observation des
territoires, développement
durable et paysage

Unité

Affaire suivie par :
Mr Jean-François COROUGE
Tél : 02.96.75.67.07

jean-francois.corouge@cotes-
darmor.gouv.fr

COURRIER ARRIVE LE
17 JUL. 2017
MAIRIE DE PAULE

BORDEREAU

à

Monsieur le maire
1 place de l'église
22340 PAULE

OBJET : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du 6 juillet 2017

Désignation des pièces	Nombre de pièces	Observations
Avis de la CDPENAF du 6 juillet 2017 le projet de PLU de la commune de PAULE et sur les dispositions réglementaires pour les extensions et les annexes en zone A et N.	1	Pour attribution

Le chargé de mission « foncier »,

Jean-François COROUGE

PREFET DES COTES-D'ARMOR

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Réunion du 6 juillet 2017

Direction départementale
des territoires et de la mer
Mission observation des
territoires, développement
durable et paysage

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L 112-1-1 et D 112-1-11 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment son article L 153-17 ;

VU le décret n°2015-644 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;

VU l'arrêté préfectoral du 23 octobre 2015 portant création et composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers des Côtes-d'Armor ;

VU le projet de plan local d'urbanisme de la commune de PAULE, transmis à la CDPENAF le 11 mai 2017 ;

VU le rapport de présentation établi par la direction départementale des territoires et de la mer des Côtes-d'Armor à l'attention des membres de la commission ;

CONSIDERANT les précisions apportées par Monsieur le maire de PAULE,

CONSIDERANT la cohérence du projet développé par la collectivité et son très faible impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers,

émet, à l'unanimité, un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de PAULE.

Fait à Saint-Brieuc, le 6 juillet 2017
Le président de la commission départementale
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Michel MARTINEAU

PREFET DES COTES-D'ARMOR

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Réunion du 6 juillet 2017

Direction départementale
des territoires et de la mer
Mission observation des
territoires, développement
durable et paysage

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L 112-1-1 et D 112-1-11 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment son article L 151-12 ;

VU le décret n°2015-644 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;

VU l'arrêté préfectoral du 23 octobre 2015 portant création et composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers des Côtes-d'Armor ;

VU le projet de règlement du plan local d'urbanisme de la commune de PAULE, transmis à la CDPENAF le 11 mai 2017 et plus particulièrement les dispositions encadrant les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone agricole ou naturelle ;

CONSIDERANT que les dispositions de ce projet de règlement précisent les zones d'implantation et les conditions de hauteur et d'emprise de ces extensions ou annexes,

CONSIDERANT que ces dispositions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,

CONSIDERANT toutefois que la rédaction proposée ne traite pas de la notion de réciprocité pour la partie concernant les extensions des maisons d'habitation existantes,

émet, à l'unanimité, un avis favorable aux dispositions du projet de règlement de PLU de la commune de PAULE, sous réserve que la notion de réciprocité soit ajoutée aux dispositions réglementaires encadrant les extensions des maisons d'habitation existantes.

Fait à Saint-Brieuc, le 6 juillet 2017

Le président de la commission départementale
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Michel MARTINEAU

PREFET DES COTES-D'ARMOR

<p>Direction départementale des territoires et de la mer</p> <p>Mission observation des territoires, développement durable et paysage</p> <p>Affaire suivie par : M. Jean-François COROUGE Tél : 02.96.75.67.07 jean- francois.corouge@cotes- darmor.gouv.fr</p>	<p>Compte rendu de la réunion de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)</p> <p>6 juillet 2017</p>	<p>Page 1/4</p>
--	--	-----------------

Président :

- M. Michel MARTINEAU, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer

Membres présents (voix délibérative) :

- Mme Gwenael HERVOUET, responsable de la mission observation du territoire, développement durable et paysages, MOTDDP, DDTM
- Monsieur Loïc ROSCOUET, représentant le président du Conseil départemental des Côtes-d'Armor
- Mme Cécile NICOLAS, représentante de la présidente de la Chambre d'agriculture des Côtes-d'Armor
- M. Jean-Michel MARSOIN, représentant la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles des Côtes-d'Armor
- M. Bernard PHILIPPE, représentant le Porte-parole de la Confédération paysanne des Côtes-d'Armor
- Mme Carol O'NEILL, représentante des propriétaires agricoles
- Monsieur Eric DE SAINT-PIERRE, représentant de la Fédération départementale des chasseurs
- Me Damien BERREGARD, représentant de la Chambre des notaires des Côtes-d'Armor

Autres présents :

- Mme Maryvonne HUBY, unité territoriale de Guingamp – Rostrenen, DDTM
- M. Jean-François COROUGE, chargé de mission « Foncier », MOTDDP, DDTM

Représentants de la collectivité, pour l'examen de leur projet de plan local d'urbanisme :

- M. LIJOUR, maire de PAULE et Mme SEVIN, bureau d'études Quarta

Membres absents :

- Les représentants des maires
- Le représentant de l'établissement public ou syndicat mixte compétent en matière de SCoT
- M. le Président de la Coordination Rurale des Côtes-d'Armor
- Le représentant les Jeunes Agriculteurs des Côtes-d'Armor
- La représentante du Syndicat départemental des propriétaires forestiers
- La représentante de l'association « Eau et rivières de Bretagne »
- Le représentant l'association Côtes-d'Armor Nature Environnement
- M. le Président du Centre d'études pour un développement agricole plus autonome (CEDAPA)
- Le représentant de l'Institut national de l'origine et de la qualité
- Le représentant de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Bretagne
- Le représentant de la directrice de l'établissement public foncier de Bretagne
- Le représentant du directeur de l'agence locale de l'Office national des forêts

Monsieur MARTINEAU, président de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ouvre la séance.

Le représentant de l'INAO, qui n'a pu être présent, a donné mandat au président.

[...]

2 – Avis de la CDPENAF sur le projet de PLU de la commune de PAULE
Documents de référence : rapport DDTM – diaporama DDTM

Madame HUBY présente ensuite l'analyse de la DDTM sur le projet de PAULE ainsi que les dispositions du règlement écrit traitant des extensions et des annexes en zones agricole et naturelle, qui nécessiteront un avis particulier de la commission.

Monsieur MARTINEAU passe la parole à Monsieur le maire afin qu'il puisse réagir à la présentation qui vient d'être faite.

Monsieur LIJOUR précise tout d'abord que la procédure d'élaboration du PLU de PAULE a été relativement longue pour deux principales raisons : tout d'abord l'évolution quasi permanente de la réglementation permettait difficilement aux élus de stabiliser ce projet de PLU, au point qu'ils se sont parfois interrogés sur l'utilité de poursuivre la réflexion engagée et, d'autre part, pour se donner le temps d'élaborer un véritable projet pour le territoire de PAULE et par les élus de ce territoire.

Un des grands objectifs poursuivis par le projet est de faciliter l'installation de jeunes ménages pour éviter le dépeuplement du territoire communal, synonyme également de diminution de rentrées fiscales et donc, à terme, des possibilités d'investissement pour poursuivre l'aménagement de la commune.

L'augmentation de population constatée les années passées tient, pour une partie importante, à la bulle immobilière créée par l'arrivée de britanniques sur le territoire communal. Le gisement de propriétés correspondant à ce que ces acheteurs recherchent a quasiment été entièrement mobilisé.

Il précise également que le projet retenu ne consomme pas d'espaces agricoles et tient à souligner que, sur le thème des zones humides, les propriétaires et les exploitants agricoles ont été conviés pour participer aux études, ce qui a permis la réalisation de l'inventaire dans de bonnes conditions.

La réflexion menée lors du PLU a également été l'occasion de s'interroger, avec la profession agricole, sur la forme des aménagements agricoles, qui structureront le territoire communal, dans les prochaines années, notamment en lien avec le départ en retraite de nombreux exploitants et la question de la reprise des exploitations.

Enfin, le projet a cherché à maintenir une harmonie dans le partage des espaces agricoles et naturels, en instituant notamment des protections pour les espaces boisés et le bocage.

Monsieur MARSOIN s'interroge sur les raisons qui ont amené la collectivité à prévoir une zone réservée pour de l'activité loin du centre bourg.

Monsieur LIJOUR fait l'historique de ce secteur en rappelant que la zone d'activités de « Touldous » existe déjà sur les communes de PLEVIN et PAULE, en bordure de la RD3. La compétence et la propriété de cette zone est exercée, conjointement, par la communauté de communes du Kreiz-Breiz et Poher communauté qui ont fait le choix de préserver l'avenir de ce secteur en réservant une future zone constructible, même s'il n'y a pas de projet pour l'instant.

Madame SEVIN précise que le zonage retenu, 2AUy, traduit cet état de fait, puisqu'un éventuel aménagement de la zone nécessitera préalablement une ouverture à l'urbanisation par voie de modification.

Madame NICOLAS souhaite connaître la superficie de la zone actuelle. Elle est approximativement, de 2,6 hectares.

Monsieur ROSCOUET constate que le nombre de logements vacants a augmenté au cours des années passées. Il souhaite connaître la place donnée à ces logements dans le projet communal.

Monsieur LIJOUR précise qu'il constate actuellement une augmentation des transactions sur ces logements ce qui amènera rapidement une diminution de ce taux.

Il précise également que la commune est en regroupement pédagogique intercommunal (RPI) depuis 1984 mais que malheureusement, un poste vient d'être supprimé. Cela illustre donc la nécessité d'assurer le maintien d'une population jeune pour faire fonctionner ce regroupement et, au-delà, maintenir le dynamisme de la commune.

Monsieur PHILIPPE souhaite connaître les disponibilités en matière de logements locatifs.

Monsieur LIJEUR indique qu'il constate un bon taux de remplissage des logements locatifs. Sur le parc privé, ce taux est, pour une grande part, lié aux efforts consentis par les propriétaires pour moderniser les logements et malheureusement les plus anciens ont des difficultés à s'approprier les dispositifs d'aides existants, tels ceux offerts par l'ANAH.

Madame SEVIN illustre ce point en indiquant que dans le cadre de l'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) engagée par la CCKB, peu d'interventions en locatif ont été relevées. La majorité concernait des propriétaires occupants.

Monsieur PHILIPPE indique que la dynamique locative est également importante pour le renouvellement des exploitants agricoles.

Pour Monsieur LIJEUR, le départ de l'exploitant du logement de fonction est obligatoire au moment de la cessation d'activité.

Messieurs PHILIPPE et MARSOIN précisent qu'il n'y a aucune obligation en la matière et qu'au contraire, dans la plupart des cas, l'exploitant qui cesse son activité reste sur place et le repreneur doit trouver son propre logement, qu'il n'a souvent pas les moyens de construire au moment où il investit déjà dans l'exploitation.

Monsieur MARTINEAU souhaite connaître la date de prescription de l'élaboration du PLU de PAULE et ce qui régissait le droit du sol auparavant.

Monsieur LIJEUR indique que la prescription a été faite en septembre 2009. A ce moment, le règlement national d'urbanisme s'appliquait.

Monsieur MARTINEAU remercie Monsieur LIJEUR et Madame SEVIN, qui quittent la salle.

Les membres de la commission s'accordent sur le fait que le projet proposé est globalement cohérent et ils comprennent la logique qui a concouru à prévoir un secteur d'urbanisation future pour la zone d'activités de « Touldous ».

Après échanges, le président soumet aux votes l'avis suivant :

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, au cours de sa réunion du 6 juillet 2017,

considérant les précisions apportées par Monsieur le maire de PAULE,

considérant la cohérence du projet développé par la collectivité et son très faible impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers,

émet un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de PAULE.

Nombre de votes conformes à la proposition : 10 Contre : 0 Abstention : 0

la commission doit également émettre son avis sur les dispositions du règlement afférentes aux extensions et annexes en zone agricole et naturelle.

Le président soumet aux votes l'avis suivant :

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, au cours de sa réunion du 6 juillet 2017,

considérant que les dispositions de ce projet de règlement précisent les zones d'implantation et les conditions de hauteur et d'emprise de ces extensions ou annexes,

considérant que ces dispositions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,

considérant toutefois que la rédaction proposée ne traite pas de la notion de réciprocité pour la partie concernant les extensions des maisons d'habitation existantes,

émet un avis favorable aux dispositions du projet de règlement de PLU de la commune de PAULE, sous réserve que la notion de réciprocité soit ajoutée aux dispositions réglementaires encadrant les extensions des maisons d'habitation existantes.

Nombre de votes conformes à la proposition : 10 Contre : 0 Abstention : 0

Michel MARTINEAU