

Monsieur le Maire
Mairie
Place de l'Eglise
35 370 Le Pertre

Service Territoires
Dossier suivi par Elif GÖREN
Tél. 02.23.48.26.60
E-Mail : elif.gorenricaud@bretagne.chambagri.fr
Objet : Avis CA arrêt de projet PLU

A Rennes, le 13 mai 2022

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en nos services le 14 février dernier, vous nous avez transmis pour avis le projet arrêté du PLU du Pertre.

Rappel contextuel :

La France, totalisant une artificialisation supérieure à la moyenne européenne, connaît toujours une artificialisation plus rapide que la croissance de sa population. L'équivalent de la superficie d'un département y disparaît tous les 7 ans.

En Bretagne, 2 400 ha de terres agricoles sont annuellement artificialisées dont environ 650 ha sur notre département (soit l'équivalent de 13 exploitations agricoles).

La loi de modernisation agricole s'est donnée comme objectif de réduire de moitié la consommation des terres agricoles à l'horizon 2020.

Les articles L. 101-2 et L. 151-4 du Code de l'urbanisme rappellent la nécessité et les moyens d'une gestion économe des sols.

Le SRADDET de Bretagne et la Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Ceci sera un défi d'autant plus difficile à relever que le département d'Ille et Vilaine conserve depuis de nombreuses années une forte attractivité, particulièrement renforcée pour certaines communes du littoral – dont Saint Lunaire.

C'est dans ce contexte et dans le cadre de la préservation et du développement de l'activité agricole que nous rendons notre avis.

Cet avis est favorable sous la réserve expresse de la prise en compte des demandes exprimées infra et relatives à la densité, à l'OAP « continuité écologique » et au règlement.

Sur la présentation du dossier, le dossier est clair et facilement compréhensible.

Adresse de
correspondance :
Chambre d'agriculture
Rue Maurice Le Lannou
35042 RENNES CEDEX
02 23 48 23 23

chambres-agriculture-bretagne.fr

I. Rappel du contexte

La révision du PLU de la commune avait donné lieu à un premier arrêt de projet en novembre 2019 et transmis pour avis le 7 janvier 2020. Par courrier en date du 23 mars 2020, la Chambre d'agriculture avait émis :

- un avis défavorable sur les points relatifs au taux d'accroissement retenu, sur la densité retenue (15 logements par ha), sur le volume total de logements à créer (au moins 152 logements) et sur la zone 2AUA du Breil.
- un avis favorable sous réserve de prise en compte de certains points réglementaires

C'est donc notamment au regard de ce premier avis que nous émettons ce présent avis.

II. La prise en compte de l'activité agricole

Comptant plus d'une quarantaine d'exploitations et une soixantaine de chefs d'exploitations, l'activité agricole communale est bien prise en compte à tous les stades du PLU : diagnostic, PADD, règlement graphique et littéral.

A. Dans le rapport de présentation

Un diagnostic agricole participatif a été réalisé et permet de contribuer aux choix opérés ainsi qu'à les justifier.

B. Dans le PADD

Le PADD réserve une partie complète à l'agriculture et l'envisage selon un double axe :

- celui d'une activité économique à développer ;
- celui d'une activité à protéger.

Les traductions envisagées portent sur la protection des espaces agricoles, la préservation des capacités de développement de chaque exploitation du territoire, la réduction de l'étalement urbain et le moindre impact du développement sur l'agriculture.

Les règlements, graphique et littéral, traduisent bien cette volonté de préservation en ce qui concerne la zone A et sa traduction réglementaire.

Il reste regrettable de voir un PADD retenir une densité moyenne de 15 logements par ha alors que le projet communal est établi sur une densité de 17 logements par hectare. **Notre avis est favorable sur ce point à condition que le PADD retienne une densité plus ambitieuse** (18 logements par ha, voir infra point II.D.)

C. Dans le règlement graphique

Hormis la forêt du Pertre, relevant d'une zone Nf, la majeure partie du territoire relevant de l'espace rural du Pertre est classé en zone A.

D. Dans le règlement littéral – zone A Zone N

Demandes :

- Autoriser le changement de destination à moins de 100 mètres de l'exploitation s'il est destiné à être un logement dit de fonction ou un gîte rural de l'exploitation,
- Création d'un nouveau logement de fonction : ouvrir la faculté de le faire via le changement de destination,
- Annexes : prendre en compte les annexes existantes,
- Constructions installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation : être à plus de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles en activité ou dont activité a cessé depuis moins de 2 ans.

E. OAP

L'orientation thématique « mise en valeur des continuités écologiques » porte sur des pratiques agricoles :

« L'optimisation des fonctions bio-géochimiques des zones humides, il est recommandé :

- de maintenir en herbe les prairies humides en évitant le retournement du sol,
- de limiter les apports de fertilisant minéral
- de ne pas apporter de pesticides sur les zones humides,
- de préserver et restaurer ou créer des haies avec talus en ceinture des zones humides,
- de faciliter la connexion des zones humides avec le réseau hydrographique. »

Nous rappelons que les pratiques agricoles ne font pas partie des mesures d'urbanisme. Il existe déjà de nombreuses réglementations et incitations à préserver les zones humides.

Même si elles sont inscrites sous le format de recommandation, nous demandons expressément le retrait de cette partie d'OAP. A défaut notre avis est défavorable sur ce point.

Il conviendra également de revoir la densité des secteurs en extension conformément à nos remarques relative à ce point.

III. En ce qui concerne la consommation d'espace agricole

A. Les objectifs de croissance démographique et les traductions en besoin de logements

1. Objectifs de croissance démographique

La population communale est de 1 395 habitants en 2018 contre 1 416 habitants en 2013 et 1 381 habitants en 1999.

L'évolution annuelle moyenne constatée entre 1999 et 2017 a été de + 0.2 % puis elle est passée à - 0.5 % entre 2013 et 2018. L'explication avancée tient majoritairement au fait que la commune n'a pas offert de possibilités de constructions.

Les perspectives affichées dans le PADD sont d'accueillir 135 nouveaux habitants d'ici 2031 années soit une augmentation de + 0.7 % de la population.

Ces perspectives d'évolution, en rupture par rapport aux constats s'explique par plusieurs éléments :

- La population n'a pas augmenté du fait du manque d'offres foncières
- En revanche la commune a connu une progression dans le domaine de l'emploi (+ 120 emplois soit quasiment 500 emplois sur la commune) grâce à la vitalité de certaines entreprises
- La commune a renforcé son offre de service à la population grâce à un pôle de commerces, la création d'une maison de santé et des équipements publics

Nous n'avons pas de remarque à émettre sur cette nouvelle projection.

2. Traduction en nombre de logements

Pour satisfaire les besoins en logements liés au desserrement des ménages et à l'arrivée d'environ 140 de nouveaux habitants, le projet table sur la construction de 100 nouveaux logements en 10 ans, répartis de la façon suivante :

- Reconquête de la vacance : 10 logements
- Densification/mutation de la zone agglomérée : 30 logements
- Le solde du lotissement de la Touche Godet pour 13 logements
- 60 logements en extension de l'urbanisation

⇒ Le décompte total est donc de 114 logements (contre un besoin estimé à 110 logements et déjà largement surestimé). **Il convient d'ajouter à ce décompte** une partie des 24 constructions agricoles patrimoniales identifiées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (à estimer sur la moyenne des autorisations d'urbanisme « changement de destination » des 10 dernières années par exemple).

Notre avis est favorable sur cette nouvelle approche.

B. Zones d'activité

En complément, le projet prévoit 3.97 ha en zones 1AUA et 2AUA. Contre 6.8 ha sur le précédent arrêté de projet. La différence s'explique par la suppression de la zone 2AUA du Breil contre laquelle la Chambre d'agriculture s'était opposée.

Nous n'avons pas de remarque à émettre sur cette nouvelle projection.

C. STECAL

Le projet de PLU comporte plusieurs STECAL :

- 3 zones Aa pour le développement de l'activité artisanale déjà en place
- Une zone NHip de 6.9 ha pour l'activité de l'hippodrome.

Nous n'avons pas de remarque à émettre sur ce point.

D. Gestion économe des sols

Pour la période 2011-2021, la consommation de foncier a été de 1.7 ha pour l'habitat, de 2.7 ha pour les activités économiques et de 0.2 ha pour des occupations mixtes (habitat et activités) soit un total de 4.6 ha.

Le projet retient 3.97 ha pour le développement économique et 3.81 ha pour le développement de l'habitat soit un total de

Des efforts importants ont été consentis pour participer à la gestion économe des sols. **La densité moyenne de l'ensemble des opérations (renouvellement urbain et extension de l'urbanisation) est de 17 logements par ha. Toutefois le PADD continue de retenir une densité de 15 logements par ha et les secteurs en extension de l'urbanisation prévoient des opérations à 15 logements par ha.**

Donc nous émettons un avis favorable au projet à la condition que les secteurs en extension de l'urbanisation présentent une ambition compatible avec celles qui se déploient sur les communes rurales de même strate et qui s'inscrivent plus facilement dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette **en retenant une densité minimale de 18 logements par ha.**

Ceci ne remet nullement en cause le format pavillonnaire et permet même d'offrir une variété de d'offre permettant de répondre à la diversité des demandes.

A noter s'il n'est pas du fait de la commune, il est intéressant de noter que la LVG Bretagne a conduit à la consommation de 28 ha.

E. Mesures d'accompagnement de l'urbanisation des zones AU

Les zones AU portent sur des espaces agricoles et sont à ce jour occupées par des exploitants, soit à titre précaire soit le plus souvent en tant que locataire sous statut du fermage ou propriétaire.

A ce titre, il conviendra de prendre le plus tôt possible toutes les mesures utiles pour amortir cette reprise, via notamment la compensation et la réorganisation foncières. Il conviendra à ce titre d'avoir une vision d'ensemble des projets qui perturberont le fonctionnement agricole local (extension de l'urbanisation, contournement routier).

Nos services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Souhaitant vous voir partager notre attachement à cet avis,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président de la Chambre d'agriculture

Le Président de la Chambre d'agriculture

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Loïc Guines', with a long horizontal flourish underneath.

Loïc Guines