



Service Territoires

Objet : PLU de Plesder – Arrêt de projet

Dossier suivi par :
Annelise FERRÉ PELLÉ
02 23 48 26 60
annelise.ferre@bretagne.
chambagri.fr

Président	finances-gestion
Vice-président :	marchés publics
DGS	communication
DGA	ressources humaines
DST	voirie
AD-accueil-archivage	bâtiments - prévention
SI-SIG	CAP
habitat-urba-équipement	envi-énergie
ADS	assainissement
développement éco	enfance jeunesse
tourisme	culture
act' soc-mobilité	piscine-sport

Monsieur le Président
Communauté de communes
Bretagne Romantique
22, rue des coteaux
35190 La-Chapelle-aux-Filtzméens

A Rennes, le 16 juillet 2019

Monsieur le Président,

Par courrier reçu en nos services le 06 mai 2019, vous nous avez transmis le projet arrêté du PLU de Plesder, en vue de recueillir l'avis de la Chambre d'agriculture, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Rappel contextuel :

En France, l'équivalent de la superficie d'un département disparaît tous les 7 ans. En Bretagne, 2 400 ha de terres agricoles sont annuellement utilisés pour l'urbanisation 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.

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

I. En ce qui concerne la gestion économe de l'espace

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

a. Objectifs de croissance démographique

La population communale était de 776 habitants en 2016.

Entre 2008 et 2013, la croissance de la population a été soutenue avec une évolution de +2,4% par an. Toutefois, sur un temps plus long, 1990 à 2003, la croissance a été de +1,5% par an et un net ralentissement se fait sentir sur les dernières années avec un taux de croissance annuelle de +1,3% entre 2013 et 2016.

La perspective d'évolution retenue par la commune est de + 1.4 % de population par an, soit l'accueil de 125 habitants nouveaux à l'horizon 2029.

Ce scénario est bâti sur la base des orientations du SCoT qui indiquent une évolution moyenne de +1,4% à l'échelle de la Communauté de communes de la Bretagne Romantique. Il ne s'impose donc pas à chaque commune.



Cependant, pour la commune de Plesder il est proche des évolutions sur le long terme (depuis 1990) et récentes (depuis 2013).

b. Traduction en nombre de logements

Pour satisfaire les besoins en logements liés à l'arrivée de nouveaux habitants, le projet évalue les besoins à 54 nouveaux logements répartis comme suit :

- 10 logements par reconquête de la vacance ;
- 2 logements par changements de destinations ;
- 9 logements par densification au sein du bourg ;
- 33 logements via des opérations nouvelles.

Quelques écarts apparaissent dans les chiffres présentés, il conviendrait d'harmoniser les éléments dans l'ensemble des documents (rapport de présentation, PADD et OAP).

c. Traduction en consommation d'espace

Le projet retient 2 secteurs en extension d'urbanisation pour une surface de 2,07 ha.

Nous notons que la commune a fait de nombreux efforts pour limiter au maximum l'extension de l'urbanisation et a diminué de plus de 7 ha les zones à urbaniser par rapport au PLU en vigueur. Elle construit également un projet sur la base de 18 logements à l'hectare recherchant ainsi à limiter l'impact de son développement sur la consommation foncière.

Entre 2006 et 2014, environ 6 ha ont été consommés pour le développement résidentiel et d'activité. La consommation foncière s'est faite en dehors du bourg pour 30% de la surface.

Le projet de PLU prévoit une réduction de la consommation foncière importante.

d. STECAL

Le projet ne retient aucun STECAL à vocation d'habitation ou de développement d'activité.

II. Prise en compte de l'activité agricole

A. Dans le rapport de présentation

Le diagnostic agricole présenté dans le rapport de présentation reste extrêmement limité. A priori, l'activité agricole n'a pas fait l'objet d'une étude, ni d'une concertation particulière alors qu'il s'agit d'une activité particulièrement importante pour une commune rurale comme Plesder.

En ce qui concerne la SAU, l'analyse ne paraît pas juste. En effet, il ne s'agit pas de la SAU communale mais de la SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune et qui peuvent exploiter des terres sur d'autres communes.

B. Dans le PADD

Le PADD affiche bien la volonté de la commune de permettre le maintien, de développement et l'évolution des exploitations agricoles en préservant les outils agricoles (bâti et foncier).

C. Dans le règlement graphique

De façon générale la zone A recouvre bien la majeure partie du territoire communale, conformément à l'utilisation des sols. Les sièges d'exploitation semblent bien bénéficier du zonage A protecteur.

D. Dans le règlement littéral

➤ Définitions :

Le logement de fonction agricole : Il conviendra de modifier la rédaction pour établir un lien avec l'exploitation agricole. Il s'agit du logement des personnes dont la présence indispensable et

permanente est nécessaire sur le site de production agricole, au regard de la nature de l'activité et de sa taille.

➤ **Zone A :**

Destinations et sous-destinations : la sous-destination hébergement concerne les constructions destinées à l'hébergement dans les résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie. Ce type d'activité ne peut être implanté en zone A.

L'hébergement à la ferme (gîtes et chambres d'hôtes notamment) entre dans la sous-destination logement.

Occupation du sol interdite : nous demandons à ce que le PLU interdise l'implantation de champ photovoltaïque au sol.

Logement de fonction agricole : prévoir qu'il soit attenant à un des bâtiments de l'exploitation situé à moins de 100 m des autres constructions agricoles.

Les activités d'hébergements à la ferme : elles sont bien autorisées par seul changement de destination d'un patrimoine bâti existant. Il conviendra de vérifier que les bâtiments susceptibles d'accueillir ce type d'activité ont bien fait l'objet d'une identification au plan graphique.

Le paragraphe concernant le changement de destination des constructions repérées au titre de l'article L.151-11-2^{ème} du Code de l'urbanisme peut venir en contradiction avec la création de gîte à la ferme. Il conviendra de revoir ce paragraphe et de le réserver aux changements de destination visant la création de logements tiers à l'exploitation agricole.

Affouillements et exhaussements : autoriser ceux nécessaires à l'exploitation agricole.

Aspect des constructions agricoles : tel que rédigé, cet article peut conduire au refus de permis de construire de bâtiments agricoles qui, par leur nature ou les normes techniques et sanitaires qui s'imposent à eux, devront être bâtis en retrait du site de production.

Il conviendra donc de supprimer le début de la phrase « *les constructions destinées à l'activité agricole seront implantées de façon regroupées, rattachées aux éléments structurants bâtis préexistants sur le site* ».

Conclusion :

Nous notons le caractère protecteur de l'activité agricole dans le projet de PLU de la commune de Plesder.

Le projet est raisonnable en matière de consommation foncière puisqu'il diminue les zones actuellement ouvertes à l'urbanisation de plus de 7 ha et ne prévoit aucun STECAL.

Par conséquent, l'avis de la Chambre d'agriculture doit être considéré comme favorable.

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

Le Président,
Loïc GUINES

P/O le Président empêché
Le Secrétaire Adjoint, Frédéric SIMONNEAUX

