

Monsieur le Maire
Mairie
21 bis rue Alain d'Argentré
BP 37 032
35 370 Argentré du Plessis

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

A Rennes, le 20 avril 2021

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en nos service le 21 janvier dernier, vous nous avez transmis pour avis le projet de PLU arrêté d'Argentré du Plessis.

Rappel contextuel :

La France, connaît toujours une artificialisation plus rapide que la croissance de sa population et supérieure à la moyenne européenne.

En Bretagne, 2 400 ha de terres agricoles sont annuellement artificialisées. Environ 610 ha sont consommés sur notre département (soit l'équivalent de 13 exploitations agricoles), qui accueille une moyenne annuelle de population nouvelle de 10 000 habitants.

La loi de modernisation agricole s'était donnée comme objectif de réduire de moitié la consommation des terres agricoles à l'horizon 2020. Bien que la consommation foncière annuelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers soit passée d'environ 33 000 ha/ an à 24 000 ha par an, cet objectif n'est visiblement pas atteint selon les constatations de l'[Observatoire national de l'artificialisation](#)¹.

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.

Les déclarations présidentielles de 2019 ont annoncé un objectif de zéro artificialisation nette. Même si les modalités n'en sont pas encore connues, les efforts doivent déjà débuter. 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.

Ces déclarations, reprises par les propositions de la Convention citoyenne pour le climat ont été traduites dans le projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et déposé en début d'année à l'Assemblée nationale².

¹ <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/parution-des-donnees-dartificialisation-2009-2018>

² https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/dossiers/lutte_contre_le_dereglement_climatique

Ces traductions visent notamment à intégrer :

- parmi les principes généraux du droit de l'urbanisme un objectif de réduction de l'artificialisation des sols
- et dans les documents d'urbanisme régionaux et territoriaux un objectif de réduction de moitié de l'artificialisation des sols et conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

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

Au vu de la prise en compte de l'activité agricole et de ses besoins de développement, cet avis est favorable sous la réserve expresse toutefois de la prise en compte des demandes exprimées infra et qui concerne essentiellement les perspectives d'évolution de population et donc in fine de consommation d'espace, retenues.

Sur la présentation générale du dossier : celui-ci est très clair et facilement compréhensible.

I. Prise en compte de l'activité agricole

A. Dans le rapport de présentation

Un diagnostic agricole a été réalisé et permet de contribuer aux choix opérés ainsi qu'à les justifier. Les zones d'extension de l'urbanisation, que ce soit pour l'habitat ou les zones d'activités, font l'objet d'une mesure d'impact sur les entreprises agricoles concernées.

B. Dans le PADD

L'objectif 6 du volet relatif au renforcement de la dynamique économique et commerciale identifie la nécessité de garantir la continuité de la quarantaine d'exploitations agricoles que compte la commune et de permettre l'accueil de nouvelles activités.

C. Dans le règlement graphique

A l'exception de l'aire urbanisée, la majeure partie du territoire communal est classée en zone A (3 115,7 ha sur les 4 146 ha que totalise la superficie communale). Cette reconnaissance de la valeur agronomique, biologique ou économique des sols agricoles est un plus qui participe utilement à la protection de l'activité agricole.

D. Dans le règlement littéral – zone A

Pour la bonne préservation de l'activité agricole, nous **demandons** la prise en considération des points suivants (à défaut desquels notre avis devra être considéré comme défavorable).

- Assainissement des eaux usées : exclusion du principe du raccordement au réseau d'assainissement collectif des constructions agricoles, qui bénéficient de leurs propres dispositifs (fosses par exemple). De plus, leur connexion au réseau collectif serait susceptible de porter préjudice au bon fonctionnement de celui-ci, notamment par rapport aux volumes traités.
- Changement de destination pour tiers (article 2.2.2.3) : il doit comme à l'article 2.2.1.1 être à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- 2.2.2.2 Annexes (des tiers) : comme les extensions, elles doivent être à plus de 100 mètres des bâtiments agricoles

II. 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

Evolution de la population :

Année	1999	2008	2013	2019	2030
Population	3614	4138	4273	4400	5000
Evolution moyenne annuelle	Passée 1999 à 2008 : + 1.51 % Passée 2008 à 2019 : 0.51 % Passée 1999 à 2019 : 0.94 % Escomptée 2020 à 2030 : 1.30 %				

La commune veut renouer avec des taux d'évolution de population observés sur la période très particulière 1999/2008 alors que sur les dix dernières années, l'évolution n'a pas atteint 0.6 %. Le PADD lui-même reconnaît que le solde migratoire a été nul sur la période précédente (et ce, malgré les 88 ha de zone AU du PLU encore en vigueur).

Nous demandons à ce que le taux d'évolution, même s'il a baissé par rapport au PLU arrêté en 2020, ne dépasse pas 0.6 %. Ce taux se traduira par des gains de consommation de foncier notamment sur les zones d'extension de l'urbanisation.

2. Traduction en nombre de logements

Le projet table sur la nécessité de produire 390 logements sur 10 ans soit une moyenne de 39 logements par an (contre 26 logements par an sur la période 2008/2013)

- secteurs déjà urbanisés /artificialisés :
 - 100 logements en densification de l'aire urbanisée
 - 21 logements en reconquête de vacance
 - 15 logements par changement de destination
- Opérations en cours et extension de l'urbanisation
 - 14 logements restant à commercialiser Guilloisière 3
 - 41 logements sur l'opération Guilloisière 4 / 2 ha - densité minimale moyenne de 20 logements par ha
 - 85 logements dans la tranche 2 de la ZAC de Bel Air /4.4 ha - densité de 19 logements par ha)
 - 32 logements aux Lucasières 2AUE / 1.6 ha – densité minimale moyenne de 20 logements par ha
 - 82 logements sur l'opération Gauguin 2 /4.1 ha - densité minimale moyenne de 20 logements par ha

Soit un total de 390 logements dont 12.1 ha extension.

Nous avons bien noté l'évolution sur la densité moyenne des habitations à l'hectare (20 logements / ha contre 18 logements / ha lors de la réunion des personnes publiques associée de février 2018).

Cette nouvelle densité va bien dans le sens de la gestion économe du foncier mais reste timide par rapport à des communes de strate de population inférieure et font des efforts proportionnellement plus conséquent.

Nous demandons à ce que les zones d'extension soient revues à due proportion d'un taux moyen d'évolution de la population et 0.6 % et nous **recommandons** de monter cette densité qui d'autre part contribuera à offrir une typologie d'habitats diversifiés, plus propice aux demandes de la population, qui évolue selon les âges et les parcours familiaux.

B. Zones d'activité

En complément des 9 STECAL d'activités, le projet prévoit 4.8 ha en extension du PA structurant de la Bliinière (contre plus de 12 ha sur 2 zones lors du précédent projet de PLU).

Nous **demandons** à ce que l'OAP de la Blinière contienne des prescriptions visant la densification (bâtiments mitoyens, espaces administratifs à l'étage, parking mutualisés, espaces verts réduits...) que l'aménagement de la zone prévoit des modalités de découpe parcellaire et de commercialisation adaptées à la taille des bâtiments et des emplacements de stockage/manœuvres nécessaires.

C. Gestion économe des sols

Entre 2009 et 2019, la consommation de foncier a été d'environ 15.8 ha (logements + activités).

L'actuel projet mobilise un total de 23.1ha comprenant il est vrai une partie de ZAC déjà urbanisée.

La densification pour l'habitat est bien présente mais au global il est difficile de parler de gestion économe des sols. Nous notons bien toutefois que le présent projet supprime plus de 100 ha de zones d'urbanisation future par rapport au PLU en vigueur.

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

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

Les superficies reprises aux exploitations peuvent être plus ou moins importantes avec des impacts sur le revenu de l'exploitation (perte de marge brute) voire son fonctionnement (plan d'épandage, assolement...). Une étude d'impact a été réalisée au cas par cas, ce qui est particulièrement intéressant pour anticiper les réparations.

Demande : la situation de l'exploitation EARL Rubin est assez préoccupante. Touchée par 2 projets pour un total de 6.2 ha représentant plus de 10 % de la SAU de l'exploitation (ZA la Blinière pour 4.8 ha et futur secteur d'habitat « les Lucasières » pour 1.4 ha), il conviendra de prendre rapidement toutes les mesures utiles pour veiller à une compensation foncière. A défaut, il y a un risque avéré de déséquilibre grave d'exploitation.

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



Loïc Guines