

Monsieur le Maire
Mairie
Les Ruelles Guitton
35 430 Saint Suliac

Service Territoires

Dossier suivi par Elif Gören

Tél. 02.23.48.26.60- Fax 02.23.48.26.81

E-Mail : elif.gorenricaud@bretagne.chambagri.fr

Objet : Révision PLU

A Rennes, le 24 juillet 2018

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en nos services le 27 avril, vous nous avez transmis pour avis le projet arrêté du PLU de Saint Suliac.

Rappel contextuel :

En France, l'équivalent de la superficie d'un département disparaît tous les 7 ans. En Bretagne, 5500 ha de terres agricoles sont annuellement utilisés pour l'urbanisation dont environ 1000 ha sur notre département (soit l'équivalent d'une vingtaine d'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.

Celui-ci est donc favorable sous réserve du respect des points suivants :

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

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

1. Objectifs de croissance démographique :

Le projet table sur une augmentation annuelle moyenne de 1.1 % de la population (scenario qualifié comme « médian » par le rapport de présentation, p.18 - tome 2).

La population INSEE 2015 de Saint Suliac est de 942 habitants en 2014 alors qu'elle était de 853 habitants en 1999. Sur cette période de 15 ans, la progression moyenne était de 0.66 % par an.

Siège Social

Rue Maurice Le Lannou - CS 14226
35042 Rennes Cedex
Tél. : 02 23 48 23 23
Fax : 02 23 48 23 25
Email : contact@ille-et-vilaine.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 183 500 057 00025

APE 9411Z

www.bretagne.synagri.com

Le rythme de progression a connu un net ralentissement sur ces dernières années puisque la population communale, estimée à 963 habitants en 2017 était de 940 habitants en 2010. Sur cette période, l'accroissement n'a donc été que de 0.35 %

Par conséquent et bien que nous comprenons la volonté politique du territoire, il conviendra d'expliquer comment un scénario aussi volontariste (+ 1.1 %) peut être retenu.

2. Traduction en nombre de logements

Pour satisfaire à l'offre de logement d'une population qui avoisinerait les 1127 personnes en 2030, les besoins en nouveaux logements sont exprimés à hauteur de 150 unités soit 10 logements par an alors que la commune n'a connu qu'une évolution de + 6.7 logements par an sur la période 1999 à 2012.

Les 150 logements sont prévus à hauteur de :

- 11 logements dans les zones déjà urbanisées, potentiels de terrains libres
- 15 logements dans les zones déjà urbanisées, en densification de terrains déjà urbanisés
- 52 logements sur l'opération des Portes Barrées (1.31 ha, densité environ 40 logements par ha)
- 3 logements sur le Chemin de Cohignac (densité 15 logements par ha)
- 77 logements dans le secteur sud-est (densité de 23 logements par ha)
- 11 logements dans le secteur nord-est (densité de 15 logements par ha)

De réels efforts de densification ont été réalisés pour aller vers une gestion économe du foncier. La densification du tissu déjà urbanisé a aussi été prise en compte dans un contexte de rétention foncière.

Nous n'avons pas de remarque à émettre sur ce point sauf à dire que les zones mobilisées sont dimensionnées sur la base d'une perspective d'accueil de population très optimiste.

Il nous apparaît comme nécessaire de recalculer les enveloppes mobilisées à dû proportion d'un scénario de développement plus réaliste. Ceci contribuera de façon active à la gestion économe de l'espace

II. En ce qui concerne la prise en compte de l'activité agricole

A. Dans le rapport de présentation

Un point est fait sur l'évolution de l'agriculture locale et met en exergue que 4 sièges d'exploitation sont encore en activité sur le territoire communal.

B. Dans le PADD

La reconnaissance de l'identité agricole locale et la volonté de préserver l'agriculture font bien partie du projet politique. Il est visible qu'un soin particulier a été apporté à la préservation des exploitations agricoles (zonage, limitation de la pression de l'urbanisation).

C. Dans le règlement graphique

En comparaison avec le POS qui classait les exploitations et les terres agricoles en zone N, nous avons bien noté que le PLU qualifie désormais 145 ha d'espaces agricoles en zone A, en lieu et place de la zone NDa du POS.

Les 4 sièges d'exploitation bénéficient d'une zone A qui - sous réserve de la loi littoral (des évolutions pourraient être générées par le projet de loi ELAN) - pourraient trouver à se modifier, voire s'agrandir, favorisant par là-même leur transmissibilité.

A noter : la notion d'incompatibilité avec le voisinage des zones habitées disposant les constructions agricoles du respect du principe de continuité ne se limite pas qu'aux activités d'élevage (la jurisprudence l'a admis pour des serres agricoles par exemple. Le tome 1 du rapport de présentation, page 227 serait à modifier.

D. Dans le règlement littéral - zone A

- Rappel de la loi littoral : le projet de loi ELAN est susceptible d'apporter des changements à la loi littoral notamment sur sa partie relative aux constructions agricoles (suppression du principe d'incompatibilité avec le voisinage). Il conviendra d'adapter le règlement en conséquence.
- Diversification de l'activité agricole : tout ce qui est relatif à l'accueil à la ferme (chambre d'hôte, gîte rural, ferme-auberge...) ne doit être autorisé que dans le cadre du changement de destination d'anciens bâtiments agricoles de caractère, en terre ou pierre. De façon générale, il convient de préciser que l'activité de diversification doit demeurer l'accessoire de l'activité agricole.
- **Changement de destination** : le Code de l'urbanisme est clair, ils ne peuvent s'accompagner d'une extension puisqu'ils ne sont pas des habitations existantes (à la date d'approbation du PLU - article L 151-12 du Code de l'urbanisme).
- Logement de fonction : limiter son extension n'a de sens et d'équité que si la construction de nouveaux logements est également limitée dans sa taille (ex : emprise au sol maximale 100 m2).
- De façon générale : il faudrait permettre le changement de destination lorsqu'il est lié à la vie de l'exploitation (gîte rural, logement de l'exploitant...), sans réserve de distance sauf par rapport à une exploitation voisine.
- Changements de destination, extensions des habitations, logements de fonction : il conviendra de préciser que ceux-ci ne devront être autorisés qu'à plus de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans, sauf s'ils sont liés à la vie de l'exploitation.

En tout état de cause, les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF dont le critère d'appréciation est la compromission ou non de l'activité agricole.

Enfin et de façon globale, nous reconnaissons l'ampleur et la qualité de la réflexion menée pour ce nouveau projet, sur un territoire contraint.

Souhaitant vous voir partager mon attachement à ces remarques,

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

Pour le Président empêché, le Vice-Président,



Jean-Baptiste Mainsard