

Madame le Maire  
Mairie  
2 rue de la Mairie  
35 500 Saint Aubin des Landes

**Service Territoires**

Dossier suivi par Elif Gören  
Tél. 02.23.48.26.60- Fax 02.23.48.26.81  
E-Mail : [elif.gorenicaud@bretagne.chambagri.fr](mailto:elif.gorenicaud@bretagne.chambagri.fr)  
Objet : Révision PLU

A Rennes, le 18 octobre 2018

Madame le Maire

Par courrier reçu en nos services le 18 juillet, vous nous avez transmis pour avis le projet arrêté du PLU de Saint Aubin des Landes.

**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 utilisées 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.

Nous avons noté l'évolution du projet par rapport au précédent PLU. Par conséquent, notre avis est 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**

La population communale est de 950 habitants en 2016. Le projet consiste à porter cette population à 1100 habitants à l'horizon 2027. Par conséquent, l'évolution annuelle moyenne serait de + 1.34 %, à comparer aux + 1.17 % de croissance annuelle moyenne sur la période 2012-2016 ou 0.6 % pour la période 2007-2016.

**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](mailto: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](http://www.bretagne.synagri.com)

Le projet explique que cette prévision de rythme soutenu est à relier au rythme qu'avait connu la commune entre 1990 et 1999 (+ 2.1 %), rythme qui avait été stoppé par la rétention foncière. Cette rétention débloquée depuis 5 ans via notamment la ZAC de Villa Maria conduit d'ailleurs visiblement à l'accueil de nouveaux foyers.

Le projet expose aussi que la croissance démographique envisagée s'explique par le positionnement de la commune par rapport à la halte TER des Lacs sur le territoire communal.

Nous n'avons pas de remarque particulière à émettre sur ces prévisions.

## 2. Traduction en nombre de logements

Pour satisfaire les besoins en logements liés à l'arrivée de nouveaux habitants mais aussi au desserrement des ménages, le projet évalue les besoins à 80 nouveaux logements, répartis comme suit :

- En densification de l'aire déjà urbanisée : 18 logements rue du Lavoir et intégrés à la ZAC, 1 logement rue des Vallons, et 10 lots libres à la vente dans la ZAC Villa-Maria,
- En ouverture de zones à urbaniser, 2.2 ha sur le secteur nord-ouest du bourg (ZAC, 38 logements) et 1 ha sur le secteur nord-est du bourg (16 logements).

Le total est de 83 logements. La densité est d'environ 16 logements à l'ha. Il s'agit majoritairement d'opérations déjà lancées (ZAC) donc à ce titre nous n'émettrons pas de remarque particulière. Toutefois il serait opportun de renforcer la densité sur les prochaines opérations, l'espace agricole étant de façon générale de plus en plus artificialisé pour l'accueil de populations et d'activités.

En revanche, le projet totalise 42 entités recensées pour changement de destination. Les critères ne sont pas explicités (taille, caractéristiques des bâtiments...). 21 sont localisées sur des exploitations et ne peuvent, du moins tant que l'activité agricole est existante, ne changer de destination que dans le cadre de l'activité agricole (ex : gîte rural ou logement lié à l'exploitation).

Par conséquent, tout ou partie des 21 constructions hors exploitation et pouvant changer de destination contribuent à répondre aux besoins de 80 logements. Même si tous ne changeront pas de destination pendant la durée d'application de ce PLU, certains deviendront des habitations de nouveaux foyers.

**Il conviendra donc soit de réduire le nombre de bâtiments recensés (ex : en étant plus exigeant sur la qualité des bâtiments), soit de diminuer la zone 1AUe.**

## B. Zones d'activités et équipements publics

Le projet prévoit :

- 0.7 ha en extension de la zone d'activités de la Bruère
- 3 STECAL destinés à permettre l'évolution d'activités existantes, sur l'emprise du parcellaire déjà affecté aux activités (pas d'extension)
- 0.9 ha pour des équipements publics

En complément, 2 zones de carrières, déjà existantes dans l'actuel PLU sont tramées dans la zone A.

Il sera indispensable de veiller à ce que la mise en exploitation, ou l'extension de la zone d'excavation pour les carrières se réalise avec le moins de dommages possibles pour les activités agricoles en place.

## C. Gestion économe des sols

Le projet mobilise 5.2 ha de terres agricoles en extension de l'urbanisation, à comparer aux 4.1 ha consommés sur les 10 dernières années. La différence s'explique par la levée du blocage inhérent à la rétention foncière. La densité retenue est de 16 logements à l'hectare à comparer aux 12 logements / ha pratiqués jusqu'à lors.

Par conséquent, le nouveau projet s'inscrit bien dans une démarche participant à la gestion économe des terres (sous réserve de la prise en compte de notre remarque supra pour les 21 entités bâties recensées hors exploitation).

## II. Prise en compte de l'activité agricole

### A. Dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation renvoie au diagnostic agricole réalisé entre 2015 et 2016.

## B. Dans le PADD

La reconnaissance de l'identité agricole locale et la volonté de préserver l'agriculture font bien partie du projet politique.

## C. Dans le règlement graphique

### 1. STECAL

Le projet prévoit 3 STECAL (voir supra). Celui des Blanchardières est à proximité d'une exploitation agricole. Si nous comprenons les besoins d'extension des activités artisanales implantées en tissu rural, nous tenons à souligner que ces extensions ne doivent pas avoir pour conséquence de réduire les distances égales ou inférieures séparant les bâtiments artisanaux des bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

### 2. Zone NP

Les limites de la zone NP est très proche de certains sites ou sièges d'exploitation, obérant par-là certaines possibilités d'évolution de bâtiments (ex : mise aux normes). Il conviendra de reculer le zonage NP des entités bâties pour permettre une évolution de ceux-ci.

## D. Dans le règlement littéral – zone A

Pour la bonne préservation de l'activité agricole, nous **recommandons** certaines dispositions (sans incidence sur notre avis général) et nous **demandons** la reprise de certaines autres (à défaut desquelles notre avis devra être considéré comme défavorable sur le règlement).

### 1. Paragraphe Ai2

**Demande** : conviendra d'introduire une règle par laquelle l'extension des bâtiments en activité ne doit pas avoir pour conséquence de réduire les distances égales ou inférieures à 100 mètres des bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans. Idem pour les constructions nouvelles.

### 2. Paragraphes A1/A2

Selon le § A1, seule la destination agricole et forestière est autorisée en zone A. Et le §2 interdit toute autre destination et sous-destination. Or de fait la zone comprend :

- de nombreuses habitations (tiers à l'agriculture, ou logements liés aux exploitations), qui peuvent s'agrandir, édifier des annexes
- des possibilités de changement de destination, liés ou non aux exploitations.

Par conséquent, il est nécessaire de préciser que la destination habitation/sous-destination logement est aussi autorisée selon conditions.

### 3. Paragraphe A2

- **Demande** : interdire les champs de panneaux photovoltaïques
- Logement de fonction :
  - **Demande** : aucune dérogation à la règle d'éloignement de 100 mètres vis-à-vis des bâtiments et installations agricoles d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans. Le logement de fonction, destiné à la commodité de l'activité, ne doit pas porter préjudice au fonctionnement et aux perspectives d'évolution d'une exploitation voisine. De façon générale, dès que le règlement fait référence à une distance d'éloignement/ exploitation, reprendre exactement les mêmes termes.
  - **Recommandation** : étendre le changement de destination aux logements liés (pas forcément de fonction) à l'exploitation agricole. A défaut, une exploitation peut opérer un changement de destination pour un gîte mais ne peut pas le faire pour le logement d'un exploitant, salarié....

Souhaitant vous voir partager mon attachement à ces remarques,

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

Le Président,



Marcel Denieul