



Service TERRITOIRES

Objet : PLU de La Chapelle du
Lou du Lac – Arrêt de projet

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

Monsieur le Maire
Mairie de La Chapelle du Lou du Lac
5, rue Alain de Botherel
35360 LA CHAPELLE DU LOU DU LAC

A Rennes, le 19 octobre 2020

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en nos services le 23 juillet 2020, vous nous avez adressé le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Chapelle du Lou du Lac, arrêté par le Conseil municipal, en vue de recueillir l'avis de la Chambre d'agriculture, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

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, 11,4% du territoire est artificialisé et, entre 2011 et 2016 les surfaces artificialisées ont augmenté en moyenne de +0,76% par an, soit l'équivalent de 9 terrains de foot par jour (source DREAL Bretagne).

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.

Des récentes déclarations présidentielles ont annoncé la mise en place prochaine du principe de zéro artificialisation nette à court terme.

Le projet de SRADDET donne comme objectif zéro artificialisation nette de terres agricoles et naturelles à l'horizon 2040 en passant par une réduction globale de la consommation de 50 % d'ici 2030 par rapport au niveau d'artificialisation des 10 dernières années (ramené à l'habitant).

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.

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

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

chambres-agriculture-bretagne.fr



I. Prise en compte de l'activité agricole

A. Dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation expose un diagnostic agricole spécifique et actualisé qui permet de justifier des choix de la commune.

B. Dans les OAP

L'OAP de la tranche 3 du Courtil des peintres devra comporter un principe de création d'une bande végétalisée et inconstructible d'au moins 5 mètres. Dans la mesure où l'agglomération vient au contact de l'activité agricole, c'est à elle de prendre les mesures de distanciation qu'elle exige vis-à-vis de l'exploitation des parcelles bordantes et ce, sans augmentation de la consommation foncière par la création de zones tampons extérieures aux zones AU et en intégrant ces surfaces au calcul de la densité brute.

C. Dans le PADD

A travers son PADD, la commune souhaite mettre en œuvre une politique économique pérennisant l'ossature locale. A ce titre, l'agriculture joue un rôle majeur dans la dynamique territoriale et que la commune souhaite préserver et mettre en valeur dans l'axe 4.

D. Dans le règlement graphique

Conformément à la vocation agricole et rurale de la commune, la majeure partie du territoire est classée en zone A. Ce zonage protecteur de l'exploitation agricole participe à la reconnaissance et au maintien de cette activité économique.

Nous nous interrogeons sur la pertinence de la zone 2 AU d'environ 21800 m² sur les parcelles cadastrées 0373, 0374 et 0375, en déconnection de la partie agglomérée et surtout à proximité immédiate (moins de 150 m²) d'un siège d'exploitation agricole. Ce choix vient enclaver l'exploitation. Cette même parcelle était en zone Ai inconstructible au PLU actuel afin de marquer une limite franche entre projet de développement urbain et le siège d'exploitation.

Nous sommes défavorables à cette zone 2AUE.

A notre sens, la parcelle 0524 devrait intégrer pour partie la zone 1AUE.

E. Dans le règlement littéral – zone A

Rappel de l'article R 151-23 du Code de l'urbanisme : *« peuvent être autorisées, en zone A :*

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci ».

➤ Définitions

Exploitation agricole, page 9 : ne reprend qu'une partie de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime qui donne une définition civile des activités agricoles. La définition proposée ne reprend pas le paragraphe sur la production de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation alors même que les constructions nécessaires à ces productions d'énergie sont autorisées dans l'article A2.1 conformément aux objectifs du PADD.

➤ Zone A

Demande :

- Page 69 : La sous-destination « exploitation forestière » n'est pas autorisée en zone A (cf. article R. 151-23 du Code de l'urbanisme repris supra).
- Page 69 : Autoriser les constructions et installations nécessaires aux CUMA en reprenant exactement la rédaction du Code de l'urbanisme : *Les constructions et installations nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime.*
- Page 69 : La création de logement de fonction ne doit pas participer à la consommation et au mitage de l'espace agricole, la distance d'implantation de 100 mètres doit être la distance maximale sans possibilité de dérogação. Dans l'idéal, une distance inférieure sera retenue. Dans le cas d'une création de nouveau siège d'exploitation, imposer que le logement soit attenant ou dans le volume d'un bâtiment de l'exploitation.
- Page 70 : Préciser que les équipements d'intérêt collectifs et services publics sont autorisés en zone A, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L. 151-11 du Code de l'urbanisme).
- Page 70 : en zone agricole du PLU, seuls les bâtiments repérés au plan graphique peuvent changer de destination. Cela s'applique également à l'exploitation agricole, lorsqu'il s'agit de transformer un bâtiment en logement. Les gîtes sont inclus dans la sous-destination « logement ».
- Page 71 : Vous autorisez les ICPE nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve d'implantation à plus de 100 mètres des limites de zones U et AU. Cette règle risque de bloquer l'exploitation située à l'Ouest du bourg et déjà implantée à moins de 100 mètres de la limite de la zone U. Nous vous demandons de retirer cet alinéa.
- Page 72 : il convient de limiter l'emprise au sol des logements de fonction créés par constructions nouvelles à 150 m².

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

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

➤ Objectifs de croissance démographique

La commune de La Chapelle du Lou du Lac connaît une évolution régulière de sa population depuis la fin des années 60. Cette croissance a été soutenue sur la première décennie 2000. En 2017, elle accueillait 1003 habitants.

La commune retient un taux de croissance annuelle de +1,5% pour tendre vers une population de 1200 habitants à l'horizon 2029.

Même s'il est inférieur à l'évolution de la commune, notamment sur la dernière décennie, ce taux reste supérieur à celui prévu dans le SCoT du Pays de Brocéliande et pourtant retenu par les territoires limitrophes (PLUi Montfort Communauté et Brocéliande).

Compte-tenu de sa place au sein de l'armature urbaine, la commune de La Chapelle du Lou du Lac doit se rapprocher de l'objectif du SCoT.

➤ Traduction en nombre de logements et objectifs de densité

Le projet table sur la production totale de 6 logements par an, soit un total de 60 logements pour les 10 prochaines années ; reprenant les objectifs du PLH.

Vous retenez la possibilité de construire :

- 19 logements dans la tranche 3 du quartier du Courtil des Peintres,
- 6 à 7 logements dans la zone 1AUE au Nord du bourg,
- 3 à 4 logements sur le site de la scierie,
- 30 logements dans la zone 2AUE.

Ne sont pas pris en compte dans cette projection les lots non encore vendus des tranches 1 et 2 du Courtil des Peintres. Seuls 8 des 45 lots que cette opération offre sont vendus, ce sont donc 37 logements qui doivent être pris en compte et non les 19 lots de la dernière tranche.

De même, 11 bâtiments ont été repérés comme pouvant changer de destination. La possibilité de création de logement par ce moyen doit être retenue via un pourcentage.

Le projet de PLU est donc dimensionné pour la construction d'environ 76 logements, soit bien plus que nécessaire.

L'évaluation de la consommation foncière estime celle-ci à 4.7 ha pour l'habitat, entre 2008 et 2017. Toutefois, elle ne prend en compte que les parcelles urbanisées et exclue du calcul les surfaces telles que voiries, espaces verts, bassins tampons. Ces surfaces artificialisées et consommées doivent être intégrer au calcul.

La même évaluation considère que sur les 10 dernières années, l'agriculture a consommé 6 ha pour 14 constructions ou installations agricoles, soit 4286 m² par construction ou installation. Sans nier que la construction agricole se fait sur des terres agricoles, elle ne peut être comparée et prise en compte au même titre que la consommation foncière pour création de lotissements. En effet, elle est directement liée et nécessaire à l'exercice de l'exploitation agricole.

III. Conclusion

Concernant la consommation foncière, le PLU de La Chapelle du Lou du Lac ne s'inscrit pas dans une stratégie ambitieuse de réduction puisqu'il maintient le rythme de consommation des années passées. En cela, il ne remplit pas les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Nous rappelons les orientations régionale (Breizh Coop) et nationale (plan national biodiversité) qui visent à mettre un terme à la consommation des terres agricoles et l'importance de ces surfaces dans la lutte contre le réchauffement climatique par leur rôle de puits du carbone.

En l'état, l'avis de la Chambre d'agriculture ne pourra être considérée comme favorable que sous la réserve express du retrait de la zone 2 AUE.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,
Loïc Guines

