AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
ILLE-ET-VILAINE

Madame le Maire
Mairie
2, rue Julien Caillet
BP 27067
35 370 Etrelles

Service Territoires
Dossier suivi par Elif Gören
Tél. 02.23.48.26.60
E-Mail : elif.gorenricaud@bretagne.chambagri.fr
Objet : Révision PLU

A Rennes, le 18 octobre 2018

Madame le Maire,

Par courrier reçu en nos services le 19 juillet, vous nous avez transmis pour avis le projet arrêté du PLU de Etrelles.

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 2700 habitants en 2017. Le projet consiste à porter cette population à 3100 habitants à l'horizon 2027. Par conséquent, l'évolution annuelle moyenne serait de + 1.4 %, à comparer aux + 1.2 % de croissance annuelle moyenne sur la période 2013-2017 et de 0.9 % pour la période 2008-2017.

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 projet explique que cette prévision de rythme de croissance légèrement supérieure à la période 2013/2017 est justifiable par l'importante dynamique démographique depuis 30 ans, liée au positionnement stratégique d'Etrelles (2x2 voies).

Une progression inférieure aurait des conséquences sur certains équipements publics comme par exemple le maintien des classes de l'école.

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 170 nouveaux logements (141 pour la croissance démographique et 29 pour le desserrement des ménages), répartis comme suit :

- en densification de l'aire déjà urbanisée : 20 logements ;
- pour les 150 autres logements, grâce à la ZAC en cours d'une densité moyenne de 17 logements par ha.

Le projet recense également 25 bâtiments agricoles pour changement de destination. Même si tous ne changeront pas de destination pendant la durée d'application de ce PLU, certains deviendront des habitations de nouveaux habitants. Par conséquent, ils intègrent également l'offre en logement.

Même s'ils ne présentent qu'une petite part de cette offre (10 %, sans aucune maîtrise de la collectivité), il conviendra d'être exigeant sur les critères de recensement, peu mis en valeur dans le rapport.

B. Zones d'activités et équipements publics

La commune accueille plusieurs zones d'activités :

- la zone d'activités de Piquet (1200 salariés, taux d'occupation de 90 %) et pour laquelle un agrandissement de 20 ha est prévu par Vitré communauté (15 ha sur Piquet Est et 5 ha sur Piquet nord) ;
- la ZA de Montigné, à cheval sur Etrelles et de Torcé (40 h, 400 salariés, plus de foncier de disponible) et pour laquelle un agrandissement de 15 ha est aussi prévu par Vitré communauté ;
- la zone d'activités de la Loge, dite zone de proximité et s'étendant sur 14 ha – 4 ha sont reclassés en zone agricole ;
- le secteur des Hairies dont le périmètre est réduit pour ne prendre en compte que les parties déjà urbanisées ;
- le secteur de l'ancienne plateforme ferroviaire de la LGV (9 ha déjà équipées avec accès sécurisé, voirie interne, espace de stationnement et station d'épuration) ;
- la zone d'activités communale dite du Pont d'Etrelles et d'une superficie de 2.5 ha (dont le périmètre est légèrement réduit).

Les zones de Piquet et de Montigné font parties des parcs structurants de Vitré communauté et ne disposeraient plus de foncier disponibles.

Nous comprenons les besoins de confortation de ces zones dont le développement économique contribue à vitalité du territoire. Toutefois, avec le projet de transformation de la plateforme LGV, le projet de PLU offre un total de 45 ha de zones d'activités nouvelles.

Par conséquent nous émettons un avis favorable à cet ensemble sous la double réserve :

- que le dispositif de mesures de compensations collectives agricoles (L 112-1-3 du Code rural) soit activé de façon coordonnée sur les 2 zones d'activités et que des mesures de compensation foncière puissent être prises pour les exploitations concernées ;
- que Vitré communauté puisse reclasser en zone agricole tout ou partie de zones d'activités non structurantes et pour lesquelles l'ouverture à l'urbanisation n'est pas nécessaire.

C. Gestion économe des sols

Habitat : l'analyse de la consommation de l'espace démontre que 9 ha ont été consommés pour accueillir 132 logements sur les 10 dernières années, ce qui représente une densité moyenne de 14.5 logements par ha. Le projet s'appuie sur une ZAC d'une densité moyenne de 17 logements par ha. Par conséquent, une gestion économe est bien mise en œuvre en ce qui concerne l'habitat.

Il conviendra toutefois de vérifier si une densité supérieure ne peut pas être mise en œuvre sur les différentes phases delà ZAC. En effet, l'accueil croissant de population sur l'Ille et Vilaine conduit à une consommation globale de terres agricoles qu'il convient de réguler au mieux afin d'assurer la gestion de cette ressource naturelle non renouvelable.

Activités économiques : 30 ha ont été consommés sur les 10 dernières années. Le projet de PLU mobilise 35 nouveaux ha.

LVG : 9 ha ont été consommés pour la plateforme et 13 ha pour la ligne en elle-même.

En conclusion : Etrelles concentre tout à la fois une attractivité démographique, une attractivité économique et a été concernée par la ligne LGV. 61 ha ont été consommés pour la réalisation de zones ou d'équipements avec des maitrises d'ouvrages variées.

Le nouveau PLU combinant la réalisation d'opérations déjà débutées (ZAC habitat pour 13 ha en zone Uz, projet de renouvellement pour la plateforme LGV) et l'extension de zones d'activités (35 ha) consomme moins de terres agricoles que sur la décennie passée. Néanmoins, la consommation foncière totale représente des superficies importantes.

II. Prise en compte de l'activité agricole

A. Dans le rapport de présentation

Un point complet sur l'activité en place a bien été réalisé.

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 serait toutefois intéressant de compléter le PADD par la nécessité de préserver les sièges d'exploitation.

C. Dans le règlement graphique

1. STECAL

Le projet prévoit 1 STECAL de 0.2 ha pour l'aire d'accueil des gens du voyage.

2. Zone NP

Les limites de la zone NP sont parfois très proches 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

1. Paragraphes A1

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 ;
- La possibilité d'édifier des bâtiments de CUMA.

Par conséquent, il est nécessaire de préciser que la destination « habitation » (sous-destination logement) ainsi que la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont autorisées sous condition.

2. Paragraphe A2

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).

- **Demande :** interdire les champs de panneaux photovoltaïques
- Logement de fonction :
  - **Demande :** remplacer « au plus proche des bâtiments […] » par une distance maximale (ex : 50 mètres). Nous préférons toutefois que les futurs logements soient attenants.
  - **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….

- **Demande :** remplacer « changement d'usage » par « changement de destination » en ce qui concerne la transformation d'anciens bâtiments agricoles en logements d'exploitation ou en gîte rural. Il faudra aussi recenser le patrimoine pouvant faire l'objet de ce changement de destination et préciser qu'il sera soumis à avis conforme delà CDPENAF.

Souhaitant vous voir partager mon attachement à ces remarques,

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

Le Président,

Marcel Denieul