

Service TERRITOIRES

Objet : PLU de Goven –
Arrêt de projet

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

Monsieur le Maire
Mairie
21, rue de la Mairie
35580 GOVEN

A Rennes, le 15 octobre 2021

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en nos services le 21 juillet 2021, vous nous avez transmis pour avis le projet arrêté du PLU de Goven.

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. 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.

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.

L'objectif européen d'arrêt de « toute augmentation nette de la surface de terre occupée » d'ici à 2050 a été repris dans l'axe 1 du plan biodiversité de 2018.

Le 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).

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 intègre la lutte contre l'artificialisation des sols à ces grands objectifs de l'urbanisme en introduisant la lutte contre l'artificialisation des sols parmi les

principes visés à l' article L. 101-2 et en l'associant à "un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme" (ZAN).

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.

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

A. Les objectifs de croissance démographique et la traduction en besoin de logements

1. Objectifs de croissance démographique

La commune de Goven voit sa population croître depuis la fin des années 60 avec des taux de croissances annuelles irréguliers compris entre 0,2 et 3,1 %.

D'après le portrait de la commune sur le site de INSEE (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35123>), la population communale était de 4 324 habitants en 2018. Et entre 2008 et 2018, le taux de croissance annuelle a été de +1,08%.

Le scénario démographique retenu pour élaborer le PLU est basé sur une population de 4 363 habitants en 2017. Le projet de PLU courants sur 15 ans, de 2022 à 2037, la population 2022 a été estimée en prenant un taux de croissance de +1,4%, à 4 677 habitants.

Le taux de croissance retenu pour élaborer le PLU est celui du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, soit +1,8% par an, pour une population projetée de 6 112 habitants en 2037, soit un gain de 1 419 habitants sur la durée de vie du PLU.

Le taux de croissance annuelle retenu est ambitieux. Il est supérieur à ce que connaît la commune depuis 1990. Cela conduit à surestimer le nombre de logements nécessaires et par conséquent les surfaces à urbaniser.

2. Traduction en nombre de logements

Le PLU est bâti sur un besoin de créer 676 résidences principales. 73 logements pourraient être créés via le changement de destination, la reconquête de la vacance, la transformation de résidences secondaires en résidences principales et par densification du tissu aggloméré existant, sans consommation foncière.

603 logements devront être construits dans des opérations nouvelles dont 97 au sein des programmes en cours et 506 dans de nouvelles opérations.

3. Gestion économe des sols

Les besoins en surfaces à urbaniser sont estimés 42,8 ha au total, dont 29,8 ha pour l'habitat avec une densité moyenne de 20 logements à l'hectare, 6 ha pour les équipements et 7 ha pour le développement de la ZA de la Corbière.

A cela, il faut ajouter 12,4 ha d'emplacements réservés essentiellement pour des cheminements doux, aires de co-voiturage, création d'une aire de loisir et déviation.

B. STECAL

Le PLU délimite 6 STECAL, 4 en zone As et Asg et 2 en zone Ns.

Le STECAL As de l'Ecaubue a pour but de délocaliser une activité de paintball sur une parcelle nue et déclarée à la PAC en maïs ensilage en 2019. Nous sommes opposés à ce STECAL qui participe à la consommation foncière et au mitage de l'espace rural.

II. Prise en compte de l'activité agricole

A. Dans le rapport de présentation

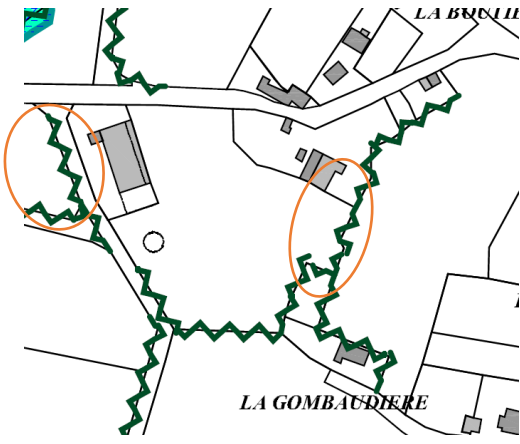

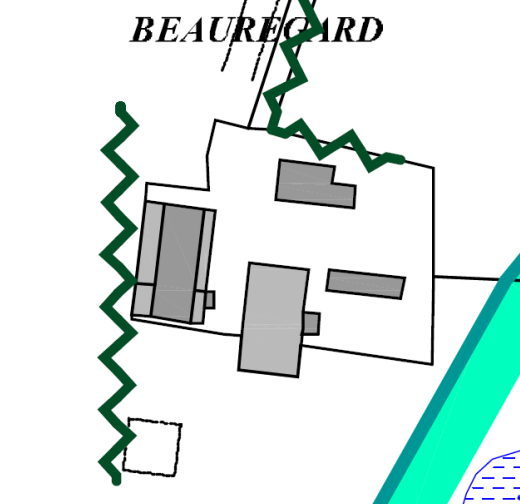

Le rapport de présentation expose un diagnostic agricole actualisé qui permet de justifier les choix de la commune en matière de protection des outils agricoles.

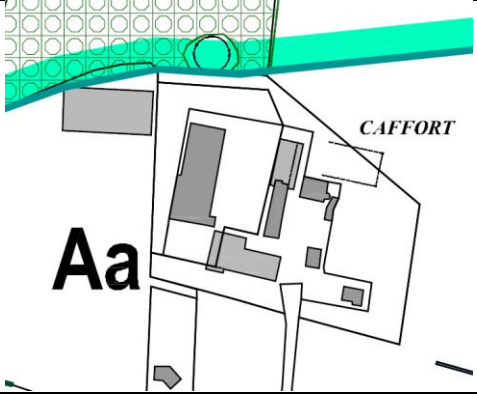



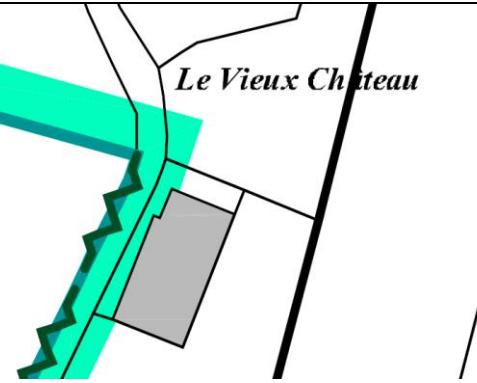

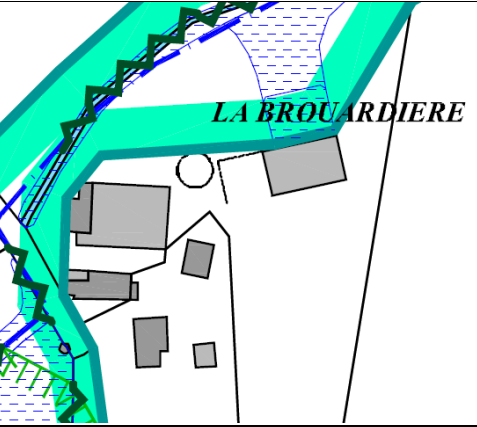

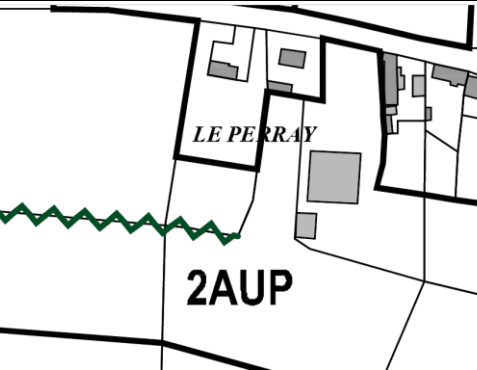

B. Dans le PADD

La commune se fixe comme objectif de « valoriser le caractère rural de la commune et les espaces agricoles en limitant l'étalement urbain et la consommation d'espace » et de « concilier le maintien de l'activité agricole avec les besoins de développement de la commune ». Nous partageons ces objectifs. Parmi les actions, nous aurions apprécié de voir affiché la protection de la zone agricole et des sièges d'exploitation, ainsi que la possibilité d'installer de nouvelles exploitations.

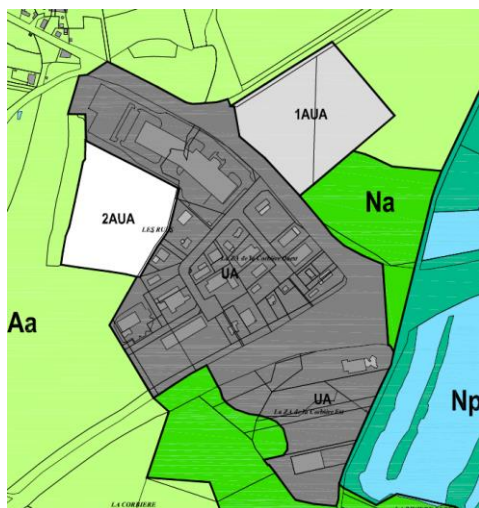
La commune a comme objectif de « favoriser le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture » et de « poursuivre le développement de liaisons douces à vocation multimodales et récréatives ». Il conviendra de préciser que cela doit se faire avec une consommation foncière la plus réduite possible et en prenant en compte les activités des espaces traversés.

C. Dans le règlement graphique

<p>Les haies ou alignements d'arbres repérés au titre (L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme) ne reflètent pas toujours la réalité du terrain et amènent à figurer des continuités qui n'existent pas. Il conviendra de traduire la réalité sur le plan de zonage. Par exemple :</p>		
<p>Lieu-dit Beauguard : décaler la haie qui ne touche ni le bâtiment, ni la fosse.</p>		

<p>Lieu-dit Caffort : sortir la fosse de la zone Na et de l'EBC. Un tel zonage empêchera toute intervention sur la fosse nécessitant une autorisation d'urbanisme. Décaler le trait TVB du bâtiment.</p>	 <p>Plan architectural de Caffort montrant des bâtiments et une zone Na/EBC (hachurée). Le trait TVB (bleu) est déplacé par rapport au bâtiment. Le label 'Aa' est visible.</p>	 <p>Aérophotographie de Caffort montrant des bâtiments et une fosse.</p>
<p>Lieu-dit Louvain : ne pas toucher le bâtiment avec le trait TVB, le reculer au niveau de la haie.</p>	 <p>Plan architectural de Louvain montrant des bâtiments et une haie (bleu). Le trait TVB (bleu) est reculé au niveau de la haie. Un bâtiment est encerclé en orange.</p>	 <p>Aérophotographie de Louvain montrant des bâtiments et une haie.</p>
<p>Lieu-dit Blossac : Sortir le site d'exploitation de la TVB</p>	 <p>Plan architectural de Blossac montrant un site d'exploitation et une zone TVB (bleu). Le label 'Le Vieux Chateau' est visible.</p>	 <p>Aérophotographie de Blossac montrant un site d'exploitation et une zone TVB.</p>
<p>Lieu-dit La Brouardière : reculer le trait TVB par rapport aux installations agricoles</p>	 <p>Plan architectural de La Brouardière montrant des installations agricoles et une zone TVB (bleu). Le label 'LA BROUARDIERE' est visible.</p>	 <p>Aérophotographie de La Brouardière montrant des installations agricoles et une zone TVB.</p>
<p>Lieu-dit Le Peray : supprimer la zone 2AUP sur le site d'exploitation en activité.</p>	 <p>Plan architectural de Le Peray montrant un site d'exploitation et une zone 2AUP (hachurée). Le label 'LE PERRAY' et '2AUP' sont visibles.</p>	 <p>Aérophotographie de Le Peray montrant un site d'exploitation et une zone 2AUP.</p>

ZA de la Corbière : la zone Est offre encore des possibilités d'implantations. Il n'est pas logique de développer la zone au Nord sur des parcelles agricoles déclarées à la PAC en 2019 et de basculer en 2AU la partie actuellement classée en 1AUai. Nous demandons le retour en zone Aa de la zone 1AUA.



D. Dans le règlement littéral

Pour la bonne préservation de l'activité agricole, nous **rappelons ou 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).

Recommandation : le règlement littéral de la zone A est particulièrement difficile à appréhender et ne manquera pas de rendre l'instruction des autorisations d'urbanisme très difficile. Pour une meilleure compréhension, il devra être réorganisé pour distinguer clairement les règles applicables à l'exploitation agricole, celles applicables aux autres constructions admises dans la zone et de traiter chaque STECAL séparément.

➤ Dispositions générales

Demande : Article 12 : tel que rédigé, cet article fige les exploitations qui ont des tiers à moins de 100 mètres de leurs bâtiments et installations, soit 1/3 des exploitations communales, en les privant de la faculté d'obtenir les dérogations distances des polices sanitaires desquelles elles dépendent. Cet article, tout comme le L11-3 du Code rural, concerne les tiers à proximité des exploitations. Il devra être rédigé en ce sens.

➤ Zone A

Demande : Autoriser explicitement les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) (articles R151-23 du Code de l'urbanisme).

Demande : Article A1 : En secteur Aa : les activités de restauration ou accueil touristique à la ferme sont des activités de diversification, telles que vous les avez définies page 15 du règlement littéral. Ainsi, mis à part la création de gîtes ou chambres d'hôtes qui entrent dans la sous-destination « logement », les autres activités entrent dans la sous-destination « exploitation agricole ». Il convient donc de ne pas autoriser les sous-destinations « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique ».

De même, il conviendra de ne pas autoriser la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées » qui concernent par exemple la construction de casernes, d'établissements pénitentiaires, de mairie... qui ne peuvent trouver place en zone Agricole. La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ne peut être autorisé que sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

Demande : Article A2 : autoriser les exhaussements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole.

Demande : Article A2 – 3 : La limitation de la hauteur des exhaussements et affouillements liés aux constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone Agricole à 0,50 mètre n'est pas compatible avec les constructions et installations agricoles. Il en est de même d'imposer la terre

végétale comme unique matériau d'apport des exhaussements. Comment construire une fosse dont les fondations sont à plus de 0,50 mètre, comment autoriser un talutage pour une insertion paysagère, comment stabiliser un remblai pour faire passer du matériel agricole avec une telle règle qui revient à interdire les constructions agricoles dans la zone qui est réservée à cette activité.

Recommandation : Article A2 – 7 : Cette phrase est déjà inscrite en préambule de l'article A2, il s'agit d'une répétition inutile (voir notre remarque sur l'article 12 des dispositions générales).

Recommandation : Article 42 – 8.1 : Conformément à l'article R.123-7 du Code de l'urbanisme, il convient de supprimer la notion de lien à l'exploitation agricole pour le garder que la notion de nécessité. En zone agricole, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Recommandation : Article A2 – 8.2 et 8.3 : Ils concernent tous les deux les activités de diversification telles qu'elles sont définies par les dispositions générales et apportent une complexité dans la lecture du règlement.

Recommandation : Article A2 – 8.4 : La création de logement de fonction agricole par changement de destination ne doit concerner que des constructions à caractère patrimonial repérées au plan graphique du PLU, avec PC soumis à avis conforme de la CDPENAF.

Recommandation : Article A2 – 9.1 : Cet article ne peut concerner que le secteur As de la Roche. Seule la sous-destination « logement » concerne l'exploitation agricole lorsqu'il s'agit du logement de fonction nécessaire à l'exploitation agricole ou la création de gîte ou chambres d'hôte. Les autres sous-destinations listées ne peuvent être autorisées en zone A.

Recommandation : Article A2 -10 et suivants : Mettre en concordance la liste des sous-destinations avec celles de l'article A1.

Rappel : Article A6 – 5 : Les abris pour animaux dans un autre cadre que l'exploitation agricole ne peuvent pas être autorisés en zone Agricole. Cette disposition du règlement est incompatible avec le Code de l'urbanisme.

Demande : Article A8 – 7 : Du patrimoine bâti a été repéré au cœur des sièges d'exploitation agricole. Une telle disposition peut rendre difficile la construction de bâtiments fonctionnels nécessaire à l'exploitation agricole.

Conclusion :

Le projet de PLU de la commune de Goven réduit les zones à urbaniser qui étaient particulièrement importantes dans le PLU en vigueur approuvé avant 2010. Toutefois, il reste consommateur d'espace en programmant la consommation de 43 ha en 15 ans.

Il conviendra de réduire cette consommation, en supprimant notamment les zones 2AUP sur le secteur du Peray et la zone 1 AUA de Corbière.

Nous demandons expressément la prise en compte de nos remarques sur les règlements graphiques et littéral qui, si le Plu devait être approuvé en l'état bloque des exploitations et empêche la construction agricole en zone Agricole.

A défaut, notre avis devra être considéré comme défavorable.

Nos services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Souhaitant vous voir partager mon attachement à cet avis,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations

Le Président,
Loïc GUINES

