

Monsieur le Maire  
2, rue de la Mairie  
35 430 Saint Guinoux

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

A Rennes, le 05 novembre 2018

Monsieur le Maire

Par courrier reçu en nos services le 7 août, vous nous avez transmis pour avis le projet arrêté du PLU de Saint Guinoux.

**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 1150 habitants en 2017. Les perspectives d'évolution conduisent à porter cette population à 1680 habitants à l'horizon 2030. Par conséquent, l'évolution annuelle moyenne serait de + 2.5 %, à comparer aux + 2.8 % de croissance annuelle connus sur les périodes précédentes.

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 186 nouveaux logements (168 pour la croissance démographique et 18 pour le desserrement des ménages), répartis comme suit :

- en densification de l'aire déjà urbanisée : 37 logements ;
- en extension de l'urbanisation (6.2 ha) pour les 149 autres logements à raison de 24 logements par ha en moyenne.

La vacance, déjà relativement basse (6%), ne permet de dégager de marge de manœuvre.

Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale font état de quelques bâtiments recensés en zone agricole et en zone naturelle, ayant la faculté de changer de destination. Un inventaire de ceux-ci ou pour le moins un décompte de ceux-ci devrait être réalisé. Même si tous ne changeront pas de destination pendant la durée d'application de ce PLU, certains deviendront des habitations de nouveaux foyers.

### **B. Zones d'activités et équipements publics**

0.8 ha sont prévus pour des équipements publics (nouveaux équipements).

La carrière et l'activité de ferrailleur sont prévus en zones Nac et Naf, espaces naturels composés d'un paysage sensible à usage d'activités (activités existantes).

Nous n'avons pas de remarque sur ces points.

### **C. Gestion économe des sols**

**Habitat** : l'analyse de la consommation de l'espace démontre que 12.4 ha ont été consommés alors que la commune a accueilli + 230 habitants et que la création de la zone d'activités n'a pas atteint les objectifs qui étaient visés.

Le projet mobilise 7 ha en extension urbaine pour accueillir 530 nouveaux habitants. La densité moyenne par opération passe de 16 logements/ha à 24 logements par ha. L'ensemble des zones est couvertes par des OAP.

Le nouveau PLU s'inscrit bien dans une perspective de gestion économe des sols.

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

### **A. Dans le rapport de présentation**

Un point succinct a été réalisé sur l'agriculture en place.

### **B. Dans le PADD**

Le PADD mentionne bien la préservation des terres agricoles et prévoit une protection particulière pour les exploitations proches du bourg. Une mention sur la préservation des sièges d'exploitation est également à prévoir.

### **C. Dans les orientations d'aménagement**

Le Domaine du Pray est à moins de 1100 mètres de l'exploitation située au nord du bourg et relevant des ICPE. Il conviendra de prévoir que le périmètre d'éloignement agricole n'accueille pas d'assiette d'habitation.

### **D. Dans le règlement graphique**

Un cheminement doux est prévu en ER à l'est du bourg en milieu de parcelles. La localisation de cet aménagement est peu pertinente par rapport au morcellement agricole qu'il occasionnera. Il conviendra de revoir ce point.

Exploitation située au nord du bourg : cette exploitation relève du régime des ICPE exigeant une distance d'éloignement de 100 mètres vis-à-vis des tiers. La réciproque est également vraie (article L 111-3 du Code rural). Par conséquent, il sera nécessaire d'introduire – conformément au PADD par ailleurs – une disposition qui empêchera toute nouvelle construction accueillant habituellement des tiers (logement, équipements du type de ceux prévus par l'emplacement réservé n° 10...) à moins de 100 mètres des bâtiments et installations générant des marges de recul.

#### E. 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).

##### 1. Article A1

**Demande** : interdire les installations de panneaux photovoltaïques au sol (à défaut, implicitement prévues dans « installations et aménagements nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif » en A2)

##### 2. Paragraphe A2

**Demande** : logement de fonction : être attenant à un des bâtiments de l'exploitation nécessitant une présence permanente.

**Demande** : logement de fonction, changement de destination pour gîte rural ou bâtiment susceptible d'accueillir des tiers, changement de destination pour habitation... **devront respecter une distance 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.** De façon générale, dès que le règlement fait référence à une distance d'éloignement/ exploitation, reprendre exactement les mêmes termes (**valables pour les zones U et AU** proches des exploitations)

**Demande** : changement de destination pour la diversification agricole : uniquement sur bâtiment patrimonial repéré et après passage en CDPENAF (le règlement n'est pas clair sur ce point)

Souhaitant vous voir partager mon attachement à ces remarques,

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

Le Président,



Marcel Denieul

