

Monsieur le Maire  
Mairie  
5 rue du Petit Manoir  
35 500 Montreuil sous Pérouse

Service Territoires  
Dossier suivi par Elif GÖREN  
Tél. 02.23.48.26.60  
E-Mail : [elif.gorenricaud@bretagne.chambagri.fr](mailto:elif.gorenricaud@bretagne.chambagri.fr)  
Objet : Avis CA arrêt de projet PLU

A Rennes, le 6 janvier 2021

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en nos services le 15 octobre dernier, vous nous avez transmis pour avis le projet arrêté du PLU de Montreuil sous Pérouse.

**Rappel contextuel :**

La France, connaît toujours une artificialisation plus rapide que la croissance de sa population et supérieure à la moyenne européenne.

En Bretagne, 2 400 ha de terres agricoles sont annuellement artificialisées dont environ 610 ha sur notre département (soit l'équivalent de 13 exploitations agricoles).

La loi de modernisation agricole s'était 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](#)<sup>1</sup>.

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. 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.

**Cet avis est favorable sous la réserve expresse de la prise en compte des demandes exprimées infra** et notamment en ce qui concerne les demandes relatives à la gestion économe de l'espace.

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

[chambres-agriculture-bretagne.fr](http://chambres-agriculture-bretagne.fr)

---

<sup>1</sup> <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/parution-des-donnees-dartificialisation-2009-2018>

**Sur la présentation générale du dossier :** celui-ci est clair et facilement compréhensible.

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

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

Un diagnostic agricole participatif et exhaustif a été réalisé et permet de contribuer aux choix opérés ainsi qu'à les justifier. Sans doute au vu de la date de réalisation (2012/2013) certains éléments ne sont plus d'actualité. Il conviendra de bien vérifier – même si cela est peu probable – qu'un siège ou site d'exploitation supplémentaire n'ait pas été créé depuis. Si tel était le cas, il conviendra de vérifier que son évolution ne soit pas contrainte par un zonage de type N ou AU.

Le PADD mentionne bien la préservation de l'activité agricole et ses possibilités de développement. Toutefois nous demandons à ce qu'il soit complété par la préservation des sièges et sites d'exploitation ainsi que du parcellaire agricole de rattachement les jouxtant.

### **B. Dans les OAP**

Dans un souci de gestion économe du foncier, dans un bassin de vie pour lequel le SCoT prévoit un rythme annuel de construction de 600 logements par an, à proximité immédiate de Vitré, pôle de bassin, **nous demandons** à ce que l'ensemble des OAP à vocation d'habitat passe à 18 logements/ha comme il avait été annoncé en réunion des personnes publiques associées du 16 janvier 2020 contre des densités affichées de :

- 15 log/ha dans l'OAP n° 1 (Hameaux du Courtil),
- 14 log/ha dans l'OAP n° 2 (Ribert),
- 17 log/ha dans les OPA n° 3 et 4 (Le Tertre et la Tachelais).

A noter : le seuil d'intervention de l'EPF de Bretagne est de 20 logements à l'hectare à ce jour.

En ce qui concerne la zone d'activité Gérard n° 2, 3,7 ha viabilisés ne sont pas encore occupés. Il serait opportun de vérifier si – malgré la viabilisation déjà effectuée – des redécoupages sont possibles grâce à de la mutualisation de parkings, bâtiments accolés, locaux administratifs à l'étage et espaces industriels ou artisanaux en rdc... afin d'offrir plus de lots sur le même espace.

### **C. Dans le règlement graphique**

La localisation des exploitations et de la majeure partie de foncier agricole en zone A est un atout majeur pour la préservation de l'activité.

### **D. Dans le règlement littéral – zone A (et N quand il y a lieu)**

**Demandes :**

- Changements de destination (dans le cadre de l'activité agricole ou pour des tiers) : remplacer « le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial [...] » par « le bâtiment doit être désigné par le règlement cartographique » (art. L 151-11 et R 151-11 Code urbanisme).
- Supprimer la partie relative au changement d'usage des bâtiments agricoles, cette notion ne relevant pas du droit des sols ni du Code de l'urbanisme. Hormis le cas de l'hébergement à la ferme passant par la destination « habitation », la diversification consistant à prévoir un local de préparation, de transformation ou de vente par exemple relève toujours de la destination agricole tant qu'il en demeure l'accessoire.
- Article 2.2.1.2 relatif aux logements de fonction : l'article limite son champ d'application à l'édification (sous-entendu nouvelle construction). Dans un souci de cohérence, il conviendra de l'étendre au changement de destination (faculté offerte par le paragraphe relatif aux changements de destination).
- Eau potable : permettre l'alimentation des bâtiments agricoles par forage.

## E. Zone Ai (STECAL de la Faucillonais)

### Recommandation :

- Le changement de destination des STECAL – zones « constructibles » - ne sont pas soumis à avis de la CDPENAF. Cf. L 151-11 2° Code de l'urbanisme<sup>2</sup>. En revanche la création du STECAL reste bien soumise à avis de la commission.
- Le projet consiste à accueillir un projet de création d'hébergements, d'une salle de réception et d'une activité équestre. Sans en savoir plus sur le projet, il convient de rappeler que d'une part l'élevage de chevaux est une activité agricole et d'autre part que les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle sont réputées agricoles (L 311-1 du Code rural). Par conséquent, ne faudrait-il pas ajouter en plus dans le règlement de la zone une destination agricole ?

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

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

#### 1. Objectifs de croissance démographique

Année	Population	Evolution annuelle moyenne
1990	889	/
1999	928	1990/1999 => = 0.48 %
2006	1 027	1999/2006 => + 1.46 %
2011	1 053	2006/2011 => + 0.50 %
2016	1 020	2011/2016 => - 0.63 %
<b>2032</b>	<b>1 200</b>	<b>2016/2031 =&gt; + 1.4 %</b>

Les perspectives d'évolution de population retenues par la commune portent celle-ci à 1 200 habitants à l'horizon 2032 (avec une population estimée à 1 015 en 2017), soit en accélération par rapport à la large période de 1999/2016 (+ 0.55 %) et même en complète inversion par rapport à la dernière tendance (- 0.63 %).

Ce choix est expliqué par la volonté de rattraper le retard causé par les blocages fonciers de la ZAC Ribert, ayant conduit à la fermeture d'une école et de compenser le retard constaté dans la production de logements sur le secteur nord de Vitré communauté, en rapport avec le PLH.

**Demande :** ce choix optimiste avait appelé de notre part de fortes réserves lors de la réunion des personnes publiques associées de janvier 2020 car d'autres secteurs que la ZAC Ribert sont ouverts à l'urbanisation et ne sont pas encore complétés d'une part et d'autre part aucun élément ne vient justifier une évolution que la commune n'a jamais connu par ailleurs.

Par conséquent les perspectives d'évolution toujours en restant optimistes devront être ramenées à 1 %, ce qui aura pour effet de réduire les zones d'urbanisation futures. **La réponse de la commune à cette demande que nous formulons conditionne de façon expresse notre avis favorable au projet de PLU.**

---

<sup>2</sup> L 151-11 Code de l'urbanisme

I. Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :  
[...]

2° Désigner, **en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13**, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

## 2. Traduction en nombre de logements

Pour satisfaire les besoins en logements liés à l'arrivée de 185 nouveaux habitants entre 2017 (population estimée à 2015) et 2032 ainsi que pour assurer la production de logements nécessaire au desserrement des ménages, le calcul est le suivant :

- 49 logements pour le desserrement des ménages
  - 71 logements pour l'accueil de nouveaux ménages
- ⇒ Soit 120 logements.

Pour accueillir ces 120 logements, le projet mobilise :

- 25 lots restant dans le lotissement du hameau des Courtils (2.5 ha),
  - 33 lots restant dans la ZAC de Ribert (2.4 ha),
  - 11 logements dans le lotissement du Chêne en cours d'aménagement,
  - 3 changements de destination (soit env. 10 % du patrimoine bâti recensé,
  - 4 logements par la densification du bourg et Clos Gérard,
  - 42 logements par la réalisation du lotissement du Tertre sur 2.5 ha (zone AU),
  - 12 logements par la réalisation du lotissement de la Tachelais sur 0.7 ha.
- Soit un total de 130 logements (env. + 8% que les 120 annoncés)

Nous avons bien noté que la vacance, d'un niveau particulièrement bas (3.9 %), n'est pas identifiée comme un des leviers de réponse aux futurs besoins.

**Demande :** ramener la croissance de la population à 1 % reviendra à accueillir une population de 1150 habitants à l'horizon 2032 soit à prévoir, en plus des 49 logements pour desserrement des ménages, 50 logements supplémentaires (contre 70 pour 1200 habitants) soit 20 logements de moins que dans l'actuel projet. **Par conséquent, il convient de ramener le nombre total de logements à produire à 100 unités,** avec une densité minimale de 18 logements / ha sur les secteurs en extension. Cette densité est de plus un outil qui permet de contribuer à la diversité des offres d'habitat, offrant par là un parcours résidentiel local qui permet de fixer la population. Là aussi, **la réponse de la commune à cette demande que nous formulons conditionne de façon expresse notre avis favorable au projet de PLU.**

De façon plus prosaïque, la commune a connu une moyenne de 4 permis de construire « habitation » par an sur le passé. Le projet est construit sur 12 permis de construire « habitation ». Même si les freins fonciers sont levés, la multiplication par 3 du rythme des constructions n'est pas justifiée.

Le lotissement de la Tachelais, déconnecté du bourg du fait de la topographie pourrait par conséquent être retiré du projet (limitation de l'étalement urbain, diminution des déplacements...) et une partie du lotissement du Tertre pourrait être mise en attente.

### B. Zones d'activité et activités en espace rural

En complément de ces besoins, le PLU retient :

- Le maintien de la ZA Gérard, déjà viabilisée (3.7 ha),
- Le STECAL de la Faucillonnais pour une activité de loisirs/hébergement (1.8 ha en partie déjà bâti),
- Le STECAL du Moulin Neuf pour un parc photovoltaïque (4 ha). **Demande :** à ce sujet, il conviendra de rappeler dans le rapport de présentation les garanties qui avaient exprimées lors de la réunion des personnes publiques associées de janvier 2020 à savoir que le réaménagement de cette carrière en espace agricole n'était pas possible (seule raison admise par la Chambre d'agriculture pour accepter la requalification des carrières arrivées en fin d'exploitation)

### C. Gestion économe des sols

11.6 ha ont été consommés sur la période 2006-2016 à Montreuil sous Pérouse pour la création de la ZA Gérard et l'édification de 38 logements.

Le projet retient 6.9 ha de consommation d'espace (densification/changement de destination/lotissements en cours/extension) à raison de 17 logements par ha dans les secteurs d'extension.

Le nouveau projet contribue effectivement à la gestion économe de sols. Toutefois, cet effort sera amélioré d'une part en augmentant la densité à 18 logements /ha (équité vis-à-vis des communes de même strate environnantes afin de ne pas créer de concurrence) et surtout en revenant à un scénario d'évolution plus réaliste.

**Demands :**

- Il conviendra de recalculer cette superficie à due proportion d'une offre de logement adaptée à une évolution annuelle moyenne de 1 % couplée à une densité de 18 logements/ha.
- il conviendra d'ajouter à cette superficie celle des emplacements réservés (voies cyclables, liaison douce, extension du cimetière...) qui s'élève à un total de 0.83 ha.

**D. Mesures d'accompagnement de l'urbanisation des zones AU**

Nous avons bien noté que l'impact de la zone d'urbanisation future du Tertre sur l'exploitation mettant en valeur ce foncier avait été appréhendé.

Souhaitant vous voir partager notre attachement à cet avis,

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

Le Président de la Chambre d'agriculture



Loïc Guines