



Monsieur le Maire
Mairie,
Place de la Mairie
35 540 MINIAC-MORVAN

Service **TERRITOIRES**
Dossier suivi par Annelise FERRÉ PELLÉ
Tél : 02 23.48.26.60
Mail : annelise.ferre@ille-et-vilaine.chambagri.fr

Objet : **Avis PLU arrêt de projet**

A Rennes, le 16 décembre 2016

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 23 septembre 2016, vous nous avez adressé le projet de PLU arrêté de Miniac-Morvan en vue de recueillir notre avis conformément aux dispositions des articles L.132-7 et L.123-11 du Code de l'urbanisme.

Rappel contextuel :

En France, l'équivalent de la superficie d'un département disparaît tous les 7 ans.

En Bretagne, 5 500 ha de terres agricoles sont annuellement utilisées pour l'urbanisation dont environ 1 000 ha pour notre département (soit l'équivalent d'une vingtaine d'exploitations agricoles).

L'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme rappelle la nécessité d'une gestion économe des sols.

La diminution de la consommation foncière est au cœur des lois récentes et doit être un objectif commun des documents de programmation urbaine.

La terre agricole est un bien rare et non renouvelable, outre sa fonction nourricière, le sol est également un élément indispensable de la biodiversité.

C'est dans ce contexte que nous rendons notre avis.



Siège Social
Rue Maurice Le Lannou - CS 14226
35042 Rennes Cedex
Tél. : 02 23 48 23 23
Fax : 02 23 48 23 25

Env. : conseil@ille-et-vilaine.chambagri.fr

I. Le PLU de Miniac-Morvan au regard de la consommation de l'espace

A. Le projet d'accueil de population

La commune de Miniac-Morvan connaît un rythme de croissance soutenu de +2,4%/an entre 1999 et 2007 et +2,2%/an de 2007 à 2012.

La commune compte 3783 habitants en 2016.

La volonté communale est de maintenir cette progression démographique. Ainsi, le PLU est dimensionné en vue d'atteindre une population d'environ 5000 habitants à l'horizon 2025.

Cette perspective d'évolution de la population est bien supérieure à ce que connaît la commune puisqu'elle vise une croissance supérieure à +3%/an. Aucun élément ne vient justifier une telle ambition qui paraît ne pas correspondre à la réalité d'évolution de la commune.

Cet objectif de population conduit à une consommation foncière trop importante.

Il conviendra de revoir le projet en fonction d'un objectif réaliste de croissance démographique. Avec un maintien d'une croissance annuelle soutenue, autour de +2%/an, Miniac-Morvan compterait environ 4600 habitants à l'horizon 2025.

B. La répartition des constructions nouvelles et densité

Le besoin estimé pour atteindre l'objectif de population est de 450 nouveaux logements.

Pour cela, le besoin total estimé, en retenant une densité de 20 logements à l'hectare est de 22,5 hectares. Les zones à urbaniser en extension couvrent finalement une surface d'environ 17 ha sans que cela ne soit réellement justifié.

En effet, il n'est pas indiqué combien de logements trouveront finalement place dans les espaces interstitiels identifiés comme pouvant être densifiés, qui représentent 9,5 ha. Cela, même sur les deux espaces faisant l'objet d'orientations d'aménagements (pas d'objectif de densité supérieure sur ces deux espaces).

De même, le potentiel de création de nouveaux logements par changement de destination des constructions existantes dans les 80 hameaux que compte la commune, ne semble pas avoir été estimé.

Outre un surdimensionnement lié à une projection démographique trop ambitieuse (cf. remarque supra), les 17 ha d'extensions urbaines ne sont pas assez justifiés, notamment au regard des possibilités offertes en densification du tissu urbain existant et par changements de destination du patrimoine bâti.

C. La consommation foncière

Le développement urbain de Miniac-Morvan s'est fait en grande majorité sous forme d'habitat individuel pavillonnaire avec une densité moyenne assez faible et une consommation foncière très importante.

L'analyse de la consommation du foncier, telle que produite dans le rapport de présentation, met en exergue qu'entre 2008 et 2012, 15,89 ha ont été consommés pour l'habitat. Sur la même période 140 nouvelles constructions ont été commencées, soit une densité de 8,8 constructions à l'hectare.

A cela doivent être ajoutés 3,5 ha consommés pour le développement de l'activité.

A travers son PLU, la commune souhaite ralentir le rythme de consommation foncière en passant de 2,7ha/an à 2,5ha/an. Si nous notons la volonté, celle-ci reste timide.

II. En ce qui concerne la prise en compte de l'agriculture.

A. Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation expose des éléments basés sur un diagnostic agricole spécifique réalisé en 2008 et dont les données sont très certainement obsolètes.

Nous nous étonnons de ne pas voir l'agriculture et son maintien cités dans les enjeux identifiés dans le rapport de présentation.

B. Le PADD :

Nous partageons l'objectif de la commune de « conforter l'activité d'exploitation agricole ».

Nous souhaitons cependant que l'objectif principal de cette préservation soit économique. L'exploitation agricole est la base d'un écosystème économique bien plus large (1 exploitation agricole est à la base de 5 emplois). Sa préservation ne doit pas avoir comme objet principal la structuration du paysage (comme indiqué page 121 du rapport de présentation).

C. Le règlement graphique :

La majorité des exploitations semble bien bénéficier du zonage Agricole. Il conviendra de vérifier qu'aucune n'a été incluse dans la zone Naturelle qui n'autorise pas les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Il conviendra particulièrement de vérifier s'il y a toujours un site de production au Clos de la Hache à l'extrême Sud du

territoire communal et au lieu-dit La Rivière où il semble que bâtiment et fosse soient en zone naturelle et couverte par la trame zone humide.

Concernant cette trame, elle ne doit pas recouvrir des bâtiments ou installations agricoles, comme cela semble le cas au Grand Bois Hamon et au Rochelet.

La limite des zones agricoles et naturelles ne doit pas prendre appui sur des bâtiments ou installations agricoles comme cela semble le cas à la Mare par exemple.

De même, il est nécessaire de garder une respiration entre les éléments boisés identifiés en EBC ou éléments de paysage et les bâtiments et installations agricoles, comme par exemple à Montlouet.

Il conviendra d'examiner chaque siège ou site de production agricole cela afin de prendre en compte l'existant et de ne pas bloquer de futurs projets par la superposition d'éléments graphiques sur les constructions existantes.

En ce qui concerne les zones naturelles, ces dernières sont particulièrement importantes sur la commune et nous interrogent quant à leur épaisseur en plusieurs endroits. Le zonage semble correspondre au cadastre et déborder sur des espaces agricoles cultivés comme par exemple au Domaine du Bas Coutillon ou sur la frange Est de la commune.

Des peuplerales sont identifiées en EBC. Cette protection ne convient pas à ce type de boisement qui est une culture. Il conviendra de supprimer la trame EBC sur ces plantations.

En ce qui concerne les zones à urbaniser, les zones situées au Sud de l'agglomération nous interrogent, notamment la zone de 1,6 ha de la Croix des Gués en extension vers une zone naturelle, ainsi que la zone de 2,76 ha située au Sud et qui semble contraire à l'objectif de garder une coupure franche entre le Bourg et le Vieux-Bourg. Enfin, nous nous étonnons de voir l'ensemble ces zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation.

En ce qui concerne le STECAL A11, nous rappelons notre ferme opposition à voir se développer une activité d'hôtellerie au cœur de la zone agricole et à proximité immédiate d'un site de production agricole. Nous avons déjà exprimé cet avis à plusieurs reprises depuis 2008 et notamment à l'occasion d'une réunion personnes publiques associées et d'un courrier.

D. Le règlement littéral :

Dispositions générales :

➤ Zones humides :

Le règlement du PLU prévoit la disposition générale par laquelle dans les zones humides « toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout

aménagement, même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, ... »).

Nous rappelons que cette écriture, dans un document d'urbanisme opposable à tous après approbation, devra conduire à l'application des sanctions prévues du Code de l'urbanisme (amende, travaux, voire emprisonnement).

Or, la rédaction du règlement va rendre particulièrement aléatoire et sujette à interprétation ces « occupations », « utilisations du sol » ou autre « aménagement », même à l'extérieur de la zone identifiée dans le PLU et susceptible de dégrader ladite zone. Quid de vos zones AU limitrophes de zones humides ?

Nous demandons instamment à ce que le règlement du PLU soit revu et strictement cantonnée aux prescriptions minimales.

De plus, une règle alternative est indiquée pour la partie du territoire relevant du SAGE Rance-Fremur-Bale de Beaussais en contradiction avec la première partie du règlement. Il conviendra de n'avoir qu'une seule règle pour tout le territoire communal.

➤ **Définitions :**

Il conviendrait de définir les annexes, en précisant qu'il s'agit des annexes aux habitations existantes et qu'elles n'ont pas vocation à créer de nouveau logement.

➤ **Zone A :**

Structuration du règlement : pour plus de lisibilité, le règlement pourrait être structuré en précisant d'un côté les règles applicables aux exploitations agricoles et de l'autre, celles concernant les autres constructions autorisées dans la zone.

Les CUMA : Il conviendra de reprendre l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme qui autorise en zone A « les constructions et installations nécessaires [...] au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Cuma »).

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : Il conviendra d'encadrer strictement (nombre, distance d'implantation, emprise au sol) le logement de fonction agricole. Il en sera de même pour les activités de diversification, notamment lorsqu'il s'agit de créer du logement (gîtes par exemple).

Les changements de destination : Il conviendra d'identifier les bâtiments pouvant bénéficier de cette faculté, a minima en établissant une liste de critères. Le règlement devra préciser que les changements de destination ayant pour conséquence de créer du logement tiers aux exploitations ne peuvent se faire que sur des bâtiments situés à plus de 100 m d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 2 ans.

Il est souhaitable de relever l'emprise au sol minimale des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination à 50 m². Un changement de destination ne pouvant plus être concomitant d'une extension.

En ce qui concerne les annexes : la distance d'implantation de ces dernières par rapport à la construction principale doit être précisée dans le règlement.

Les abris pour animaux dans un autre cadre que l'exploitation agricole restent interdits en zone Agricole.

En conclusion :

A travers ce PLU, nous notons la volonté de la commune de Miniac-Morvan de diminuer la consommation foncière qui a été particulièrement importante ces dernières décennies.

Toutefois, à notre sens, le projet communal, basé sur une croissance de population de plus de 3%/an, supérieure celle enregistrée depuis le début des années 2000, conduit à un surdimensionnement des zones à urbaniser. A cela s'ajoute un règlement graphique qui fait apparaître de nombreuses imperfections pouvant conduire à des blocages forts en cas de nécessité d'autorisation d'urbanisme pour les exploitations agricoles, associé à un règlement littéral sur lequel nous avons de nombreuses remarques à formuler.

La Chambre d'agriculture émet un avis défavorable au projet qui lui est présenté.

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

**Le Président,
Marcel DENIEUL**

