

Service TERRITOIRES

Objet : PLU de La Chapelle
Janson – Arrêt de projet

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

Monsieur le Maire
Mairie de La Chapelle Janson
15 rue du Relais
35133 La Chapelle Janson

A Rennes, le 20 décembre 2021

Monsieur le Maire,

Par mail reçu en nos services le 27 septembre 2021, vous nous avez transmis pour avis le projet arrêté du PLU de La Chapelle Janson.

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 débiter.

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 La Chapelle Janson a connu une évolution démographique alternant croissance et repli. Toutefois, depuis 1999, la population augmente régulièrement avec un taux d'évolution annuelle moyen de +1,2% sur ce temps long et de +1,3 % sur la période plus récente entre 2008 et 2018.

Le scénario retenu pour la construction du PLU projette la population communale de 1615 habitants à l'horizon 2034 (12 ans), soit une croissance de population de +0,8%.

Le scénario retenu est réaliste. Il n'appelle pas de remarque de notre part.

2. Traduction en nombre de logements

Pour accueillir 155 nouveaux habitants dans les 12 prochaines années, en prenant en compte le desserrement des ménages, la commune estime nécessaire de produire 100 logements, soit environ 8,3 logements par an en moyenne.

Si la production de 100 logements supplémentaires ne paraît pas déconnectée, il conviendrait de mieux exposer le calcul permettant d'aboutir à cet objectif.

3. Gestion économe des sols

50% des nouveaux logements devraient être produits sans nouvelle consommation foncière (densification, changements de destination, mobilisation de la vacance, achèvement d'opération en cours).

Le solde des logements devra être produit dans des opérations prévues en extensions et situées à l'ouest de l'agglomération, en continuité du lotissement des Vallées et au Sud de l'agglomération en prolongement du lotissement Bel Orient pour une superficie totale de 2,8 ha, soit une densité moyenne de 18 logements à l'hectare.

A cette consommation foncière liée à la production de logement, il faut ajouter 6,1 ha pour l'extension des zones d'activité de l'Epine et Cimette. Ces superficies devront être mieux justifiées au regard d'un schéma de développement économique intercommunal.

Un projet de développement économique touristique mobilise également 1,4 ha.

Un secteur est réservé pour l'extension des équipements pour une superficie de 1,4 ha.

Les secteurs en extension représentent une surface totale de 11,7 ha, soit 15 ha de moins que le PLU actuel.

La présentation de la consommation foncière des 10 dernières années ne prenant en compte que la consommation liée à l'habitat (l'article L 151-4 du Code de l'urbanisme ne cloisonne pas l'approche de la consommation foncière aux seules zones d'habitat, ce point sera à approfondir pour avoir une vision globale de la consommation foncière des 10 dernières années), le dossier de PLU ne permet pas d'établir de comparaison. Toutefois, en se reportant à l'observatoire national de l'artificialisation, on constate que la commune de La Chapelle Janson a consommé 5,566 ha entre 2010 et 2020, soit

0,560 ha par an et que le PLU arrêté prévoit la consommation de 0,975 ha par an sur les 12 prochaines années.

Les objectifs du ZAN à l'horizon 2040 fixés par le SRADDET (ou 2050 pour la loi Climat d'août 2021) seront difficilement tenables.

B. STECAL

Le PLU délimite 11 STECAL à vocation économique pour une superficie totale cumulée de 3,94 ha.

Contrairement à ce qui est indiqué dans le dossier, le STECAL de l'Icare Club empiète sur une grande parcelle agricole déclarée au RPG en 2020. Il devra être redessiné sur l'espace de jardin et de parking. A défaut, notre avis est défavorable sur ce STECAL.

II. Prise en compte de l'activité agricole

A. Dans le rapport de présentation

Un diagnostic agricole participatif a été réalisé et permet de contribuer aux choix opérés ainsi qu'à les justifier. On retiendra la présence de 32 sièges d'exploitations sur le territoire communal, d'une taille moyenne de 63 ha et principalement tournées vers l'élevage bovin, avec 42 chefs d'exploitation âgés en moyenne de 47 ans.

B. Dans le PADD

L'intention de la commune de pérenniser l'activité agricole, essentielle au territoire, est bien affichée dans le PADD.

C. Dans le règlement graphique

La majorité du territoire communal est en zone Agricole, protectrice des activités agricoles. Pour chaque siège d'exploitation, il conviendra de vérifier, avant approbation, qu'aucune limite de zone NP ne couvre un bâtiment ou une installation, ou prenne appui dessus. La même vérification sera faite pour les haies repérées.

D. Dans le règlement littéral

En zone AA, il conviendra de préciser que l'alimentation en eau via un forage est autorisée pour les bâtiments agricoles.

Conclusion :

Le projet de PLU de la commune de la Chapelle Janson réduit les zones à urbaniser de 15 ha par rapport au PLU en vigueur et augmente sensiblement la densité minimale des futures opérations. Il est bien dans la trajectoire attendue de diminution de la consommation foncière et l'atteindre du zéro artificialisation nette à terme.

La Chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet.

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

