



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE**
ILLE-ET-VILAINE

SERVICE TERRITOIRES

Objet : PLUi Rennes Métropole –
Modification n°2
Dossier suivi par :
Annelise Ferré-Pellé
02 23 48 26 60 / 06 85 59 36 21
annelise.ferre@bretagne.chambagri.fr

Rennes Métropole Service Planification et Etudes Urbaines
Date arrivée :
Observations
09 DEC. 2024

Madame La Présidente de Rennes Métropole
Hôtel de Rennes Métropole
4 avenue Henri Fréville
CS 93111
35031 Rennes Cédex

Rennes, le 2 décembre 2024

Madame la Présidente,

Par courrier reçu le 7 octobre 2024, vous nous avez adressé le projet de modification n°2 du PLUi de Rennes Métropole, en vue de recueillir l'avis de la Chambre d'agriculture.

La modification porte sur une dizaine de points.

Mise en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat :

Ce dernier vise, entre autre, à s'inscrire pleinement dans le contexte du ZAN en renforçant le renouvellement urbain et en augmentant les niveaux de densité en extension, comme en renouvellement urbain.

La Chambre d'agriculture est favorable à cette mesure qui vise à concilier production de logement et sobriété foncière.

23 nouveaux STECAL sont créés afin de permettre le logement de familles qui se sédentarisent. La majorité des terrains sont imperméabilisés et aucun ne correspond à une parcelle agricole exploitée. Quelques-uns sont isolés au sein de l'espace agricole, créant de nouvelles contraintes en termes de distances d'épandage si des constructions permanentes s'y développent. Il conviendra de veiller à la régularisation des constructions implantées sans autorisation afin de ne pas créer d'effet d'aubaine.

Mise en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique :

Le PLAE vise la densification et le renouvellement des zones d'activités, afin de satisfaire aux objectifs de sobriété foncière, au même titre que pour les zones d'habitat. La Chambre d'agriculture est favorable à cette mesure.

La modification n°2 prévoit la création de nouvelles zones d'activités économiques en extension urbaine. Ainsi, 22,4 ha sont ouverts à l'urbanisation (passage de 2 AU en 1AU). A notre sens, l'OAP « ZA les Trois Prés et Bout de Lande » devrait comporter un principe de rapprochement de la 2x2 voies, afin de limiter un gaspillage de foncier. Elle devrait, ainsi que l'OAP « Hil 3 », affirmer plus fortement l'objectif d'optimisation foncière.

Adresse de correspondance :
Rue Maurice Le Lannou
CS 14226
35042 Rennes Cedex

02 23 48 23 23
bretagne.chambres-agriculture.fr

Ouverture à l'urbanisation certaines zones 2AU :

Outre les 2 secteurs d'activités, la modification n°2 ouvre à l'urbanisation 11 secteurs pour l'habitat, soit 56,8 ha et un secteur pour le développement d'équipement pour 3,2 ha.

La majorité des espaces ouverts à l'urbanisation sont des parcelles agricoles exploitées et déclarées à la PAC en 2023. Il est important d'informer les exploitants en place le plus en amont possible et d'évaluer l'impact sur leur système d'exploitation, de la perte de ce foncier.

Nous notons quelques différences sur les surfaces et le nombre de logements envisagés entre les différents documents.

Bien que les OAP imposent une densité minimum par opération, les objectifs de création de logements indiqués dans certains cahiers communaux, ne permettent pas d'atteindre la densité minimum du nouveau PLH. C'est le cas pour les secteurs suivants :

- Guéry-la-Douve à Gévezé, la création de 465 logements sur 14,9 ha (16,7 ha moins 1,8 ha pour un potentiel équipement public) ne permet pas d'atteindre la densité minimum de 35 log/ha.
- Le Champ Noyer à Corps-Nuds, environ 200 logements sur 6,5 ha ne permet pas d'atteindre la densité minimum de 35 logements à l'hectare. De même, nous nous interrogeons sur l'absence d'orientation de densité sur les secteurs 2 et 3 de renouvellement urbain.

Pour une bonne compréhension, l'ensemble des documents devraient être en cohérence.

Les besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture :

Nous n'avons pas de remarque à formuler sur cet objectif de la modification.

Renforcement de l'atténuation et l'adaptation au changement climatique :

Le nouvel article 5.1.1.3 du règlement littéral nous interroge particulièrement. Outre que la règle est difficile à comprendre dans sa rédaction, elle peut conduire à rendre impossible la construction agricole.

Concernant l'obligation de production d'énergie renouvelable en toiture, cette dernière ne peut systématiquement être imposée, notamment pour des questions de bien-être animal (par exemple régulation de l'humidité dans une stabulation). Pour d'autres productions, l'impossibilité d'assurer le bâtiment empêche sa couverture. Pour les plus petits projets, le rapport coût/rentabilité est défavorable. La question du coût de raccordement lié à la dispersion des sites dans le territoire et aux distances à parcourir, est également un facteur limitant à la couverture photovoltaïque des bâtiments.

Concernant la construction bas carbone, nous vous rappelons que les bâtiments agricoles ou d'élevage, sont hors champ de la RE2020.

Compte-tenu du risque avéré d'une telle règle de rendre impossible les constructions agricoles sur le territoire de la Métropole, la Chambre d'agriculture émet un avis défavorable à l'application de ce nouvel article pour les constructions agricoles.

Mise en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole :

La modification vise à imposer un recul des constructions par rapport aux arbres protégés en EBC ou EIPE, dans la limite de la projection au sol de leur couronne. Cette règle littérale doit être accompagnée d'une vérification du règlement graphique visant à ne pas repérer aucun EBC ou EIPE au sein des sièges et sites bâtis d'exploitations agricoles ou bordant des bâtiments ou installations agricoles.

Cela empêcherait toute extension ou construction de bâtiments ou installations agricoles.

Encadrement du développement des constructions en campagne :

Nous sommes favorables à la modification des critères pour autoriser la création de nouveaux logements en campagne par changement de destination. Ces derniers permettent de mieux protéger les exploitations agricoles de l'arrivée de tiers ou de laisser plus de temps à un maintien des sites en activité agricole.

13 nouveaux STECAL sont créés : 10 STECAL loisir-tourisme, 2 STECAL diversification agricole et 1 STECAL équipements d'intérêt collectif.

Concernant les STECAL Tourisme, nous relevons, sur le plan graphique, la création d'un STECAL sur la commune de Le Rheu, site du Tertre qui n'est pas listé dans le document « exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain ».

Concernant la création de restaurant en campagne, il est précisé dans l'exposé des évolutions envisagées que ces derniers ne peuvent être créés que par changement de destination de constructions identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local, aux mêmes conditions que pour la création de logement. Hors, la règle de distance par rapport aux bâtiments agricole reprend celle du PLUi actuel et non celle prévue par la modification. Pour rester cohérent, il conviendra donc d'appliquer la même distance de 200 m et le même temps de cessation de l'activité agricole.

Amélioration de la prise en compte du patrimoine bâti :

Nous n'avons pas de remarque à formuler sur cet objectif de la modification.

Accompagnement de l'évolution des projets d'échelle métropolitaine :

Nous n'avons pas de remarque à formuler sur cet objectif de la modification.

Ajustements divers :

Nous n'avons pas de remarque à formuler sur cet objectif de la modification.

Remarques diverses :

Il semble que les plans de zonage 133 et 134 n'ont pas été joints au dossier de consultation.

La Chambre d'agriculture souhaite que ses remarques soient prises en compte, notamment l'avis défavorable sur la rédaction de l'article 5.1.1.3 du règlement littéral qui soumet les constructions agricoles à une réglementation qui ne s'applique pas à elles. Nos services restent disponibles pour travailler avec la Métropole sur une

déclinaison appropriée aux spécificités agricoles des enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, mes sincères salutations.

Le Président,
Loïc Guines

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Loïc Guines', with a long horizontal flourish underneath.