



Monsieur le Maire
Mairie
32 avenue du Maine
35133 Laignelet

Service Territoires

Dossier suivi par Elif GÖREN

Tél. 02.23.48.26.60- Fax 02.23.48.26.81

elif.gorenicaud@bretagne.chambagri.fr

Objet : Avis projet PLU arrêté Laignelet

A Rennes le 5 septembre 2025

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en nos services le 5 juin dernier, vous nous avez adressé pour avis le projet de PLU arrêté de Laignelet.

Rappel contextuel :

La France connaît toujours une consommation foncière plus rapide que la croissance de sa population.

En Bretagne, plus de 22 000 ha ont été consommés sur la période 2011 à 2024.

En 2014, la loi de modernisation agricole donnait comme objectif de réduire de moitié la consommation des terres agricoles à l'horizon 2020. Malgré un ralentissement de la consommation foncière, cet objectif n'a visiblement pas été 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.

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.

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 introduit 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) pour 2050.

Le SRADDET modifié de 2024 fixe comme objectif zéro artificialisation nette de terres agricoles et naturelles à l'horizon 2050 et traduit cet objectif par une consommation foncière maximale de 8962 hectares en Bretagne d'ici janvier 2031.

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. Prise en compte de l'activité agricole

A. Dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation fait état de 12 exploitations mais sans précision sur la nature des activités ni la localisation des sièges et sites.

Demande : il conviendra d'avoir une carte de localisation des sièges et sites d'exploitation en activité.

B. Dans le PADD

L'un des sous-objectifs relatifs à la pérennisation de l'activité économique précise vouloir: « favoriser l'agriculture et la sylviculture », notamment du fait de leurs rôles historiques et identitaires dans territoire communal.

Demande : il conviendra :

- de rappeler qu'avant tout, l'agriculture doit être protégée pour son rôle de production de biens alimentaires dans un contexte de recherche de renforcement de la souveraineté alimentaire de la France,
- et au vu des choix faits et de l'écriture du règlement littéral, il conviendra également de préciser que la diversification de l'activité agricole (transformation/vente à la ferme/accueil) est facteur de débouchés et/ou de complément de revenus, d'aide à la découverte de l'agriculture et de la ruralité, ainsi que de mise en contact entre consommateur et agriculteur.

C. Dans le règlement littéral de la zone A

1. De façon générale

La zone A est prioritairement dédiée au fonctionnement de l'agriculture.

Donc avant de prévoir la faculté d'y accueillir des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, des changements de destination ou des extensions/annexes aux habitations existantes, il convient de prévoir une protection des sièges et sites d'exploitations en activité ou ayant cessé depuis peu (afin de favoriser leur reprise), de tout nouveau tiers.

En effet les polices sanitaires évoluent dans le temps, une exploitation peut s'associer à une autre, accroître son cheptel et basculer de RSD en ICPE ou encore subir des conflits de voisinage qui ne s'arrêtent pas aux distances réglementaire...donc admettre des tiers à partir de 50 mètres d'une exploitation en RSD peut bloquer son évolution.

De plus les conflits de voisinage sont favorisés par une trop grande proximité des tiers par rapport aux exploitations agricoles, tout type d'activités confondues.

Pour ces raisons, il est nécessaire de faire évoluer le projet de règlement (logement de fonction, diversification, local de permanence, extensions, annexes, changements de destination) :

Demande : la protection des exploitations agricoles vis-à-vis des tiers doit interdire toute annexe et toute extension aux habitations, tout changement de destination destiné à l'habitat de tiers à l'exploitation situées à moins de 100 mètres des constructions et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Il conviendra également d'expliquer ce choix dans la justification du règlement littéral.

2. Article 2.2.1.2 Diversification

Demande : les « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production » étant facultatives en zone A, il

conviendra de mentionner explicitement celles-ci dans le règlement de la zone A (article L 151-11 II du Code de l'urbanisme), la seule référence à la « diversification » pouvant être considérée comme incomplète à l'occasion de l'instruction du droit des sols.

Il conviendra d'expliquer ce choix dans la justification du règlement littéral.

D. Dans le règlement graphique : un espace agricole reconnu conformément à son usage

La commune de Laignelet a une superficie de 1 483 ha dont 627 ha de forêt et 731 ha de terres agricoles (rapport de présentation page 102). Le PLU classe environ 695 ha en zone A et 728 en zone N soit conformément à l'occupation des lieux.

Recommandation : il conviendrait de revoir la page 152 du rapport de présentation pour préciser en réalité que ce sont 849 ha qui sont déclarés à la PAC 2023 (et non seulement 376 ha) sur le territoire communal, pour un total de 46 déclarants¹, en précisant de plus :

- que toutes les terres exploitées ne sont pas forcément déclarées à la PAC,
- à plus forte raison, les parcelles ayant un potentiel agronomique ou économique et par exemple en friche ou utilisées pour des usages de loisirs ne font pas l'objet de déclaration mais conservent bien leur destination agricole.

E. En conclusion

La reconnaissance de la valeur agronomique, biologique ou économique des sols agricoles, avec le règlement littéral associé, permet une protection efficace de l'activité agricole et de ses potentiels d'adaptation et de développement sous réserve toutefois de l'introduction d'une protection des constructions et installations en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans dans un rayon de 100 mètres (voir supra).

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

Le projet de PLU s'inscrit sur une durée de 12 ans (2025 => 2037).

Entre 2010 et 2022, la population est passée de 979 habitants à 1 217 habitants, ce qui correspond à une augmentation annuelle moyenne de 1.83 % environ. Ce même taux d'évolution peut être observé pour la période 1999 - 2022 (passage de 789 habitants à 1 217 habitants soit augmentation annuelle moyenne de 1.90%).

Le projet retient une progression annuelle de 2 % (nos calculs font plutôt état de 1.5 %). La population estimée passerait ainsi à 1 530 habitants en 2 037

Nous n'avons pas de remarque à émettre sur le scénario retenu.

2. Traduction en nombre de logements et leur répartition

Pour permettre le maintien de la population (desserrement des ménages) et l'accueil des nouveaux arrivants, le besoin de logements à produire est calculé à 140 unités.

Le projet retient comme possibilités:

- 17 logements en densification du bourg,
- 2 logements par changement de destination,
- 1 logement par le remplissage du lotissement de la Source

¹ Cf cartographie réalisée par nos services que nous vous joignons en annexe

- 7 logements par le remplissage du lotissement Résidence Azur (PA obtenu en 2021),
- 35 logements par le remplissage du lotissement de la Vallée (PA obtenu également en 2021)
- 13 logements par la réalisation du lotissement de Sabotiers (non débuté)

Demandes :

- il conviendra de mobiliser également les logements vacants. Même s'ils sont peu nombreux à ce jour (4.6 %), ils offrent quand même un certain potentiel,
- les lotissements de la Résidence Azur et de la Résidence de la Vallée ont déjà débutés et d'ailleurs au jour de la rédaction du rapport de présentation, ils avaient fournis au moins déjà 14 lots (les photos aériennes montrent d'ailleurs certaines habitations). Par conséquent à ce jour (2025) la population a déjà progressée. Or le calcul du différentiel à construire et se traduisant par de la consommation d'ENAF est fondé sur les chiffres de population de 2021. Il conviendra de mettre à jour les calculs et d'en tirer les conclusions notamment en réduisant d'autant l'enveloppe constructible.

3. Activités économiques autre que l'agriculture

Les zones d'activités :

La commune dispose de 2 secteurs d'activités économiques, situés en zone UA :

- La ZA de la Massonnais de 2.4 ha où sont déjà implantées 4 entreprises et 3 autres sont en cours d'implantation. Le projet de PLU prévoit une extension de 2.9 ha. L'ensemble conduirait à une ZA de 5.3 ha, ce qui est conséquent pour une commune de 1200 habitants, située par ailleurs dans une agglomération offrant d'autres possibilités d'implantation.
- La ZA de la Touche, où sont déjà installées 3 entreprises.

Demandes :

- L'extension de la ZA de la Massonnais n'étant pas justifiée par le schéma de ZA de Fougères agglomération et n'étant pas prévue par le SCoT arrêté, il conviendra de la retirer. En effet, les besoins du territoire sont satisfaits par d'autres offres planifiées.
- Une OAP sur la ZA de la Touche destinée à optimiser le foncier, sera également à prévoir.

Le STECAL de l'Orée du Bois :

Le projet compte par ailleurs 1 secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) : nous n'avons pas de remarque à émettre sur ce STECAL portant sur une activité existante et structuellement délimité par rapport à son aire aménagée.

4. Développement des équipements

Le projet retient :

- l'aménagement d'une plaine de jeux de 0.9 ha à côté du terrain de foot,
- la création d'une salle des fêtes et d'une aire d'accueil de camping-car de 1.4 ha.

Demande : autant des calculs précis justifient l'extension des zones d'habitat, autant la consommation de ces 2.5 ha dédiés aux loisirs et au tourisme ne sont nullement justifiés. Il conviendra donc d'expliquer les besoins et surtout de réduire les enveloppes.

B. Gestion économe des sols

Sur la période 2011-2021 : 15.7 ha ont été consommés.

Sur la période 2021-2024 : 1.7 ha ont été consommés.

Demande relative à ces deux derniers points : il conviendra de revoir le calcul en écartant de la période 2011-2021 le lotissement de la Vallée, le simple arrêté de permis d'aménager et la facture d'égoutage (tonte du champ et égoutage en pourtour du terrain) ne permettant de considérer qu'il y a consommation d'ENAF. Voir en ce sens Conseil d'Etat 1^{ère} et 5^{ème} chambres réunies, décision 492005 du 24/07/2025 « Pour élaborer le bilan, un ENAF est considéré comme effectivement consommé à compter du démarrage effectif des travaux (de construction, d'aménagement, etc.), et non à compter, par exemple, de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme ». Par conséquent les 3.1 ha que le MOS constate en ENAF en 2021 sont bien à considérer non consommés sur la période 2011-2021.

La rectification amène le décompte suivant :

- sur la période 2011-2021 : $15.7 - 3.1 = 12.6$ ha ont été consommés.
- **Sur la période 2021-2024 : $1.7 + 3.1 = 4.8$ ha ont été consommés.**

Sur la période 2024-2037 : le projet retient :

- 7.6 ha de consommation d'ENAF pour l'extension du bourg,
- 2.9 ha de consommation d'ENAF pour l'extension de la ZA,

⇒ Soit un total de 10.5 ha dont 5.2 ha d'ENAF pour la période 2025-2031

Ceci reviendrait à un total de 5.2 ha (2025-2031) + 4.8 (2021-2025) = 10 ha sur la période 2021-2031.

En conclusion de ce décompte : la commune a consommé 12.6 sur la période de référence 2011-2021 et planifie une consommation de 10 ha sur 2021-2031 (dont 4.8 ha déjà consommés). Il ne s'agit pas à nos yeux d'une consommation économe d'autant plus que **période 2011-2021 a été très mobilisatrice d'ENAF pour assez peu de résultats**. En effet, la commune a mobilisé sur cette décennie **12.6 ha** de foncier alors que dans le même temps la population a progressé de 222 habitants, le nombre de logements a évolué de 71 habitations (page 103 du rapport de présentation) et le nombre d'entreprises de type artisanale (petite dimension) a évolué de quelques unités.

Demande : pour cette raison, nous ne prenons pas en compte la simple utilisation du ratio 2011/2021 comparé à 2021/2031 et nous demandons d'une part la réactualisation des calculs par rapport au Lotissement de la Vallée et d'autre part – sans compromettre la courbe de progression que connaît la commune - de réajuster les calculs d'extension de l'urbanisation par rapport à la population de 2024 et de réduire l'enveloppe totale constructible.

Nous émettons donc un avis défavorable au projet..

Souhaitant vous voir partager notre attachement à cet avis

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

Le Président,



Loïc Guines

Annexe page suivante : carte PAC

