

Monsieur le Maire  
Mairie  
5 rue de la Mairie  
35 370 Torcé

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 23 décembre 2019

Monsieur le Maire,

Par mail reçu le 1<sup>er</sup> octobre, vous nous avez transmis pour avis le projet arrêté du PLU de Torcé.

**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, 2 400 ha de terres agricoles sont annuellement artificialisées dont environ 650 ha sur notre département (soit l'équivalent de 13 exploitations agricoles).

La loi de modernisation agricole s'est donnée comme objectif de réduire de moitié la consommation des terres agricoles à l'horizon 2020.

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.

Des récentes déclarations présidentielles ont annoncé la mise en place prochaine du principe de zéro artificialisation nette à court terme.

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.

**Notre avis est favorable sous la réserve expresse de la prise en compte des points exprimés en demande.**

D'autres points, moins importants, figurent en recommandation mais permettent une meilleure prise en compte de l'activité agricole et participent au développement durable du territoire.

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)

## 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.

Le PADD mentionne bien la préservation de l'activité agricole.

Il conviendra en revanche de revoir toutes les explications relatives aux décomptes de distance où il est fait référence à des textes de l'Isère (montagne : les règles de distance sont différentes) et de supprimer la partie du PADD relative à l'utilisation des produits phytosanitaires (page 16), un document d'urbanisme n'ayant pas la possibilité de réglementer les pratiques agricoles.

### B. Dans les OAP

Toutes les OAP des secteurs d'extension d'urbanisation **devront comprendre** une prescription relative à la constitution d'haies bocagères denses destinées à assurer une interface entre l'activité agricole et les secteurs d'artificialisation.

### C. Dans le règlement graphique

A l'exception de l'aire urbanisée, la majeure partie du territoire communal est classée en zone A (1255 ha sur les 1428 ha que totalise la superficie communale). Cette reconnaissance de la valeur agronomique, biologique ou économique des sols agricoles est un plus qui participe utilement à la protection de l'activité agricoles.

### D. Dans le règlement littéral – zone A ha sur

Pour la bonne préservation de l'activité agricole, nous **demandons** la prise en considération des points suivants (à défaut desquelles notre avis devra être considéré comme défavorable).

Rappel de l'article R 151-23 du Code de l'urbanisme : « *peuvent être autorisées, en zone A :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci ».*

#### **Demandes :**

- interdire en zone A et N le photovoltaïque au sol
- retirer toute mention relative aux abris pour animaux. Soit la construction est nécessaire à l'exploitation agricole et elle est possible, soit elle ne l'est pas et il n'est pas possible réglementairement de la prévoir
- extension des habitations existantes : pas à moins de 100 m des de bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans
- annexes aux habitations : rappeler qu'elles n'ont pas vocation à être des habitations
- changement de destination : pas à moins de 100 m des de bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans sauf si le changement de destination est lié à la vie de ladite exploitation (ex : logement de fonction, gîte rural rattaché à la vie de l'exploitation...)
- logement de fonction : il est destiné à exercer une présence permanente (surveillance rapprochée, intervention immédiate...) donc par conséquent il doit être à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation. Il convient donc de supprimer la faculté de rattachement à un hameau voisin (cette faculté s'apparenterait d'ailleurs plus à un droit lié à une activité qu'à un besoin)

- Un seul logement de fonction par site nécessitant une présence permanente (en complément, possibilité du local de gardiennage). A défaut et en cas de structures sociétaires, plusieurs logements grèvent le potentiel de fonctionnement et de transmission des bâtiments (dissolution de la société par exemple)
- Emprise au sol des logements de fonction (en cas de construction nouvelle : max 100 à 120 mètres carrés).

## 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

La population était de 916 habitants en 1999, 1147 en 2010 et 1190 en 2015. Sa progression annuelle a été de 2.1% entre 1999 et 2010 contre 0.62 % entre 2010 et 2015 avec un solde migratoire négatif depuis 2010 (page 113 du rapport de présentation).

Il est indiqué également que la commune de Torcé rencontre des difficultés pour s'intégrer au dynamisme démographique général constaté sur des territoires plus vastes (page 120 du rapport).

Quels sont les éléments qui permettent d'expliquer ces difficultés ? Et ce d'autant plus que Torcé, accueillant la ZA du Haut Montigné, comptant au total plus de 1400 emplois, génère très certainement une demande de logements en proximité ? (demande limitée : nous avons bien noté que la zone « n'avait » gagné qu'une centaine d'emplois sur la période 2010/2015.

Les perspectives d'évolution démographiques se fondent sur une progression annuelle moyenne de 1.5 % par an alors que le territoire du Pays de Vitry se fonde sur une évolution annuelle moyenne de 1.25 %.

Si nous comprenons la volonté de la commune de redynamiser l'accueil de population, aucun élément du dossier ne permet de comprendre en quoi il y aurait une rupture aussi importante dans la courbe de progression.

Serait-elle due à l'ouverture de nouveaux lotissements ? La diversification de la taille des logements permettra-t-elle de renouer avec la progression ?

Ce point du dossier est à expliciter. En tout état de cause **nous demandons** qu'une courbe de progression plus réaliste soit retenue. Ceci permettra de participer à la réduction de la consommation de l'espace en mobilisant moins de zones AU.

#### 2. Traduction en nombre de logements

Le projet table sur la production de 11 logements par an (contre 6 logements selon le PLH – nous avons toutefois bien noté le taux particulièrement bas de vacance et la réduction prévisible du nombre d'habitants par logement), ce qui devrait correspond à environ 110 logements sur les 11 années à venir (2020-2030).

Or le projet prévoit 5.7 ha en zone 1AUE. Ceci avec une densité de 17 logements par ha correspond à 97 logements.

Les perspectives de densification prévoient quant à elles la faculté d'offrir 40 logements supplémentaires.

Le total aboutit à environ 140 logements contre 110 logements calculés pour la période 2020-2030.

Outre le retour à une perspective d'évolution plus en accord avec le passé ou du moins des arguments probants d'une évolution qui pourrait avoisiner avec les 1.5 % / an, nous demandons le réajustement des calculs pour « coller » à la période d'application prévisionnelle du PLU.

De plus la densité des opérations est mise au plancher de ce prévoit le SCoT (17 logements par ha). Or la commune a prouvé sur ses dernières opérations qu'elle est en capacité de bien mieux faire. De plus le rapport de présentation mentionne la nécessité d'offrir une typologie de logements plus petits et plus variés pour offrir une alternative au pavillonnaire, qui ne répond qu'à certains besoins. Pour cette raison, nous **demandons** à ce que la densité soit nettement revue (ex : 20 logements par ha).

### B. Zones d'activité

L'extension de la ZA du Hait Montigné est prévue sur Etreilles. Malgré tout, le projet prévoit 1.22 ha en zone AUA face à Districera, de l'autre côté de la route et sur un secteur présentant une unité agricole. La localisation du projet participant au mitage de l'espace et les besoins ne faisant pas l'objet d'une justification particulière, **nous demandons** la suppression de cette zone.

### C. Zone de loisirs

Le projet de PLU mobilise également 3.68 ha en zone 1AUL pour divers équipements sportifs dont des terrains de foot et des équipements de loisirs. La commune dispose déjà de 2.72 ha en zone UL.

Les besoins d'agrandissement multipliant par 235% l'actuelle superficie ne font pas l'objet de justifications particulières. Là aussi **nous demandons** à ce que la zone de loisirs soit revue à due proportion des besoins des 10 prochaines années. Il conviendra également d'étudier toutes les mutualisations possibles (ex : parking).

### D. Gestion économe des sols

Entre 2009 et 2019, la consommation de foncier a été d'environ 15 ha comprenant les constructions agricoles.

L'actuel projet mobilise 5.7 ha + 1.2 ha + 3.7 ha soit 10.6 ha (+ les constructions agricoles mais qui ne sont pas prévisibles à ce jour).

Il y a bien réduction de la consommation d'espace mais le projet de PLU reste quand même surdimensionné d'une part et d'autre part ne porte pas assez la gestion économe de l'espace.

Par conséquent, le projet ne recevra un avis favorable de notre part qu'aux conditions suivantes :

- Perspectives d'évolution démographiques explicitées et revues,
- Densités des zones d'habitat revues,
- Réduction des zones de loisirs,
- Suppression du 1.2 ha de ZA.

### E. STECAL

Le projet comprend 4 STECAL : 3 Stecal d'activités et 1 Stecal touristique lié au Château des Tesnières. Nous n'avons pas de remarque à émettre.

### F. Mesures d'accompagnement de l'urbanisation des zones AU

Les zones AU portent sur des espaces agricoles et sont à ce jours occupées par des exploitants, soit à titre précaire soit le plus souvent en tant que locataire sous statut du fermage ou propriétaire.

Les superficies reprises aux exploitations peuvent être plus ou moins importantes avec des impacts sur le revenu de l'exploitation (perte de marge brute) voire son fonctionnement (plan d'épandage, assolement...).

A ce titre, il conviendra de prendre le plus tôt possible toutes les mesures utiles pour amortir cette reprise, via notamment la compensation et la réorganisation foncières. Il conviendra à ce titre d'avoir une vision d'ensemble des projets qui perturberont le fonctionnement agricole local (extension de l'urbanisation, contournement routier).

Nos services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

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

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

Loïc Guines