



Monsieur le Président de Fougères agglomération
Monsieur le Maire de Saint Ouen des Alleux

Service Territoires

Dossier suivi par Annelise Ferré et Elif Gören

annelise.ferre@bretagne.chambagri.fr

elif.gorenicaud@bretagne.chambagri.fr

Objet : Avis CA PLU arrêté

A Rennes, le 29 juin 2026

Monsieur le Président, Monsieur Maire,

Par courrier reçu en nos services le 30 mars dernier, vous nous avez transmis pour avis le projet arrêté du PLU de Saint Ouen des Alleux.

Rappel contextuel :

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

En Bretagne, près de 18000 ha ont été consommés sur la décennie 2011 à 2021.

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 fixe comme limite une consommation foncière maximale de 8962 hectares d'ici 2031.

Ceci est 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.

Avis général : le projet est clair, structuré. L'agriculture est prise en considération. Par conséquent nous émettons un avis favorable à la stricte condition de la prise en compte des **demandes formulées infra**. Certaines portent sur le règlement de la zone A, sur des STECAL mais aussi sur la perspective d'évolution démographique et sur les zones AU

I. Prise en compte de l'activité agricole

A. Dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation fait état d'un diagnostic auquel 10 exploitations agricoles auraient répondu. Le recensement agricole de 2020 fait état de 17 exploitations mais certaines ont probablement cessé leur activité depuis.

Il conviendra de préciser combien d'exploitations n'ont pas répondu. Hormis cela, les items traités permettent d'avoir une vision assez précise de l'activité agricole communale. De façon générale, l'agriculture est bien appréhendée sous toutes ses facettes dans le rapport de présentation y compris l'impact des zones d'urbanisation.

B. Dans le PADD

L'objectif 3.1 de l'axe 3 porte sur la pérennisation de l'activité agricole.

En dehors du fait que l'activité agricole demeure une composante essentielle dans l'entretien et l'identité territoriale, il serait opportun 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.

La diversification de l'activité agricole, facteur d'aide à la découverte de l'agriculture et de la ruralité, de contact entre consommateur et agriculteur et de consolidation des revenus de la ferme, serait également à faire apparaître dans le PADD au vu des adaptations du règlement cartographique et littéral.

C. Dans le règlement graphique

L'espace agricole communal est majoritairement classée en zone A. Cette reconnaissance de la valeur agronomique, biologique ou économique des sols agricoles participe essentiellement, avec le règlement littéral associé, à la protection et au potentiel de développement de l'activité agricole.

D. Dans les dispositions générales

Desserte en eau potable : demande d prévoir la faculté d'alimenter les bâtiments agricoles par forage.

E. Dans le règlement littéral de la zone A (et la zone N quand le règlement est similaire)

Article 2.1 : il n'est pas nécessaire de prévoir une rédaction spécifique pour le photovoltaïsme et l'agrivoltaïsme, mais tout au plus rappeler l'encadrement via articles L 111-29 à L 111-34 du Code de l'urbanisme et l'arrêté préfectoral cadre d'Ille et Vilaine en vigueur depuis le 17 mai 2026¹.

Article 2.2.1.1 - Demande : conformément au PADD et dans l'objectif d'offrir des perspectives de fonctionnement et d'évolution sereines aux exploitations restantes sur le territoire communale (17 contre 77 changements de destination repérés), il conviendra d'appliquer le respect d'une distance d'éloignement de 100 mètres quel que soit la typologie d'exploitation (lui permettre d'évoluer, de s'associer, prévenir les risques de conflits de voisinage...).

Cette demande est valable pour tous les autres articles du règlement de la zone A.

Article 2.2.1.2. Logements de fonction et annexes

Demande : remplacer le texte par « Elle ne doit pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans » par « et relevant d'une autre exploitation ». Demande

¹ <https://www.illevilaine.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-energie/L-energie/Document-cadre>

valable pour toutes les parties du règlement de la zone A ayant trait aux extensions d'habitation (tiers, local de gardiennage...)

Article 5.2 : clôtures.

Demande : préciser que pour l'activité agricole, l'aspect des clôtures n'est pas réglementé.

II. Les activités autres que l'agriculture en zone A et N

Si l'activité agricole occupe la majeure partie des zones A et N, elle n'est pas pour autant exclusive de toute autre occupation. Le Code de l'urbanisme organise cette cohabitation au travers de la faculté de prévoir l'évolution des habitations existantes, le changement de destination des bâtiments recensés ainsi que l'évolution/l'accueil d'activités via les STECAL.

A. Concernant les STECAL

Les STECAL sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, qui ne peuvent être prévus qu'à titre exceptionnel.

En l'espèce, le projet de PLU prévoit tout de même 8 STECAL, ce qui banalise l'exception et couvre une surface totale de 3.17 ha.

1. Ceux n'appelant pas de remarque de notre part

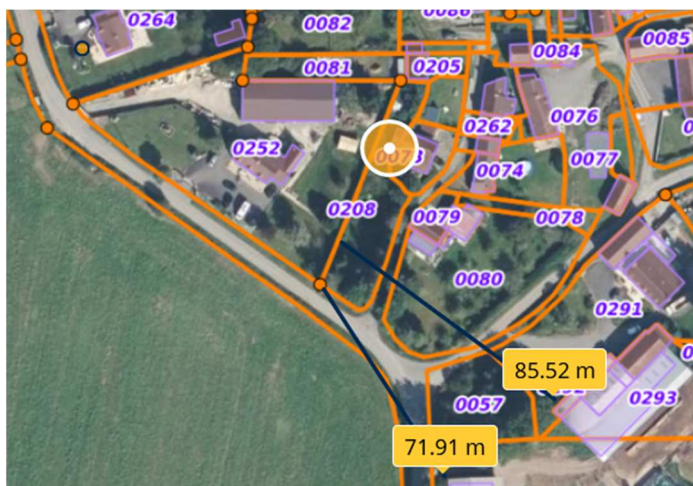
N'appellent pas de remarque de notre part les STECAL qui n'occupent qu'une faible superficie, ne consomment pas d'ENAF au MOS (situations préexistantes), sont éloignés de tout siège ou site d'exploitation (100 mètres), pour lequel le règlement littéral encadre et sur des activités existantes.

Concernant le STECAL de la Hunelais, les limites projetées sont à moins de 100 mètres d'une exploitation figurant dans le recensement (71 mètres et 86 mètres).

Demande : il conviendra de réduire les limites du STECAL afin qu'une distance minimale de 100 mètres par rapport aux bâtiments et installations agricoles soit respectés.

Il en est de même pour les 6 autres STECAL du Lorier (taxi), la Thébaudais (maçon) de la Saigeais (électronicien), la Bérangerais (terrassier), la Boulerais (électricien), la Basse Rivière (informatique) : nous avons comparé leur localisation à la cartographie des sièges d'exploitation de la page 22 du rapport de présentation mais il semble que toutes les exploitations n'aient pas été recensées et que par conséquent, la cartographie ne reprenne pas la localisation de tous les sièges et sites d'exploitation.

Il conviendra là aussi de veiller au respect d'une distance de 100 mètres entre les limites des STECAL et la localisation de bâtiments ou installation agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.



2. STECAL des Alleux

Le STECAL des Alleux est prévu pour l'accueil d'événements professionnels ou privés et de séjours.

Sous réserve que la commune démontre une véritable plus-value pour le territoire (déficit de sites d'accueil, patrimoine bâti de caractère), nous émettons un avis favorable sous la condition que là aussi il n'y ait pas de bâtiment et installation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans à moins de 100 mètres de la limite du STECAL.

La consommation foncière associée rentre dans le décompte de foncier constructible alloué à la commune.

B. Règlement littéral (tiers)

Articles relatifs aux « autres constructions et installations soumises à conditions particulières »

Article 2.2. - Demande : conformément au PADD et dans l'objectif d'offrir des perspectives de fonctionnement et d'évolution sereines aux exploitations restantes sur le territoire communal (17 contre 77 changements de destination repérés), il conviendra d'appliquer le respect d'une distance d'éloignement de 100 mètres quel que soit la typologie d'exploitation (lui permettre d'évoluer, de s'associer, prévenir les risques de conflits de voisinage...).

A noter : si une telle modification n'est pas opérée, il y a de fortes probabilités que les permis de construire portant sur des changements de destination à moins de 100 mètres d'exploitations en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans soient refusés. Le présent règlement risque donc vite de déboucher sur l'incompréhension des futurs pétitionnaires.

III. 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 est de 1321 habitants en 2020. La progression annuelle moyenne sur 1999 -2020 est de 1.7 % mais depuis 2009, on assiste à un net tassement puisque cette progression n'est plus que de 0.26% (0.38% pour la période 2017-2023 selon les chiffres du SM du SCoT du Pays de Fougères²).

Pour les 12 prochaines années, la commune retient un scénario moyen d'évolution de 1 % pour accueillir 180 habitants supplémentaires.

Ceci nécessite 120 logements.

Cet objectif démographique est ambitieux mais la commune le pense réaliste au vu de nombreux atouts :

- une situation favorable entre Fougères agglomération et le Pays de Rennes
- le rôle de pôle de proximité attribué à la commune par le SCoT,
- la présence de nombreux services dont le pool médical,
- la zone d'activité de la Croix Collin,
- et la qualité de l'environnement.

Le projet nous paraît en rupture de la courbe récente de progression de la commune.

Nous demandons à ce qu'il soit reconsidéré de façon plus réaliste, dans un contexte par ailleurs où l'évolution de la population du Pays de Fougères n'augmente que de 0.10% par an. Le scénario 1 tablant sur 0.5% par an et 80 logements est certes moins ambitieux mais plus réaliste.

2. Traduction en nombre de logements et leur répartition

Pour satisfaire les besoins de 120 logements, le projet retient :

- 45 logements en densification du bourg,
- 16 logements par la réalisation en cours du lotissement de la Landelle,
- 5 logements par changement de destination (comme sur les 10 dernières années)
- 53 logements par extension de l'urbanisation sur 4 zones à urbaniser pour 2.8 ha (soit moins de 19 logements par ha).

Nous n'avons pas de remarque sur cette répartition mais en revanche il conviendra de revoir le seuil moyen de logements par ha pour réduire l'enveloppe globale.

² <https://scot.pays-fougeres.org/pf/evolution-annuelle-moyenne-de-la-population-sur-la-periode-2017-2023/>

B. Gestion économe des sols

Le rapport de présentation indique que :

- 10.3 ha ont été consommés entre 2011 et 2021,
- 5.9 ha ont été consommés entre 2015 et 2025 pour la production de 71 logements et la construction d'un garage et plus particulièrement 2.29 ha ont été consommés entre 2021 et 2024.

Le projet retient pour la période 2025 - 2037

- 2.1 ha pour le développement de l'habitat (la zone des Corbel figurant dans la consommation 2021-2024,
- 0.7 ha pour les équipements,
- 1.4 ha pour le développement économique,
- 0.8 ha pour le STECAL des Alleux,
⇒ Soit un total de 5 ha, qui permet par proratisation d'affecter 3 ha à la période 2025-2031.

Sur la période 2021-2031, la commune mobilise un total de 2.29 ha + 3 ha = 5.29 ha.

En comparaison avec la période de référence 2011—2021 (10.3 ha), il y a bien une réduction de $\frac{1}{2}$ de la consommation d'espace. Toutefois, il reste très difficile d'affirmer qu'il s'agisse d'une gestion économe dans la mesure où d'une part la période de référence était particulièrement consommatrice d'espace (10 ha pour un gain de population minime) et d'autre part le projet de progression démographique est particulièrement ambitieux.

A notre sens le projet de PLU profite des excès de consommation passés pour s'inscrire dans une tendance certes plus économe mais pas encore vertueuse.

Par conséquent, notre avis est favorable à la condition d'une trajectoire de perspective d'évolution démographique plus réaliste et de la réduction des zones AU.

Concernant les secteurs d'urbanisation impactant des exploitations. Il conviendra dès maintenant d'explorer les solutions de compensation qui pourraient être mises en œuvre (indemnité ou compensation via réserves foncières SAFER par exemple).

Souhaitant vous voir partager notre attachement à cet avis,

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

Le Président,

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

Loïc Guines