

**Communauté de Communes  
des Pays de l'Aigle  
Monsieur le Président  
Pôle administratif  
5 place du Parc  
61300 L'Aigle**

Alençon, le 11 janvier 2024

Objet : Elaboration du PLUi de la Communauté de Communes des Pays de l'Aigle

Monsieur le Président,

Par courrier reçu en date du 31 octobre 2023, vous nous soumettez le projet de PLUi de la Communauté de Communes des Pays de l'Aigle et sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture. Nous vous en remercions et vous transmettons, en retour, les remarques appelées par le dossier.

Préalablement, nous saluons la volonté communautaire d'élaborer un document d'urbanisme unique qui doit, entre autres, permettre l'émergence d'un projet de territoire plus respectueux des équilibres locaux et plus soucieux de la consommation du foncier intercommunal. La Chambre d'Agriculture, en qualité de personne publique associée a été conviée aux différentes étapes de la démarche. Nous avons apprécié l'instauration de ces modalités d'association et avons relevé qu'un certain nombre de nos remarques, formulées à ces occasions, ont été prise en compte dans cette version arrêtée du document.

Pour autant, le projet de PLUi arrêté et porté à notre connaissance suscite des points de vigilance et des observations de notre part.

Tout d'abord, concernant le **projet d'accueil démographique**, celui-ci traduit une politique volontariste de dynamiser le territoire : +0,1% à +0,15%. Or, au regard de l'évolution démographique observée ces dernières années, cet objectif nous semble **ambitieux et imprécis**. De fait, le territoire intercommunal a vu sa population diminuer de 1,8% entre 2013 et 2019, soit une baisse de 792 habitants. Un projet d'accueil démographique prévoyant un maintien de la population intercommunale aurait été, selon nous, plus en adéquation avec les tendances observées.

Ce projet d'accueil démographique nécessite la réalisation de 1504 **nouveaux logements** : 1254 logements afin de stabiliser la population intercommunale et 250 logements afin d'accueillir les 475 nouveaux habitants. Or, à la lecture des documents, nous remarquons que la programmation totale de logements est de l'ordre de 1 608 nouveaux logements (rapport 1.4-Justification des choix, page 30). Si le projet d'accueil démographique initial nous semblait déjà ambitieux, la programmation totale de nouveaux nous parait, elle, **incohérente**. De fait, elle ne traduit pas les efforts de densification opérés dans le cadre du projet de PLUi, efforts que nous saluons : la moitié des logements nécessaires à la réalisation du

scénario démographique devait être réalisée au sein même de la partie actuellement urbanisée du territoire intercommunal.

La **consommation d'espaces** nécessaire à la réalisation du projet n'est pas cohérente avec les objectifs affichés dans la modification du SRADDET Normandie. En effet, ce dernier prévoit une consommation d'espaces maximale de l'ordre de 43,2 ha. Or, le projet de PLUi, tel qu'arrêté, engendre une consommation d'espaces de 53,5 ha sur la période 2021/2031. Cette consommation d'espaces projetée ne prend pas en compte les zones ouvertes à l'urbanisation après 2030 (long terme). De plus, elle ne prend pas non plus en compte les emplacements réservés situés en dehors des parties actuellement urbanisées ainsi que le STECAL Az de la commune de Saint Martin d'Ecublei nécessaire à la réalisation d'un stockage de bois. Ces emprises sur le foncier non bâti doivent, selon nous, être comptabilisées dans la consommation foncière globale du projet de PLUi.

Concernant la **prise en compte de l'activité agricole à travers le diagnostic, nous saluons l'intégration de l'activité agricole au sein des activités économiques du territoire**. En effet, le foncier agricole productif représente plus de 67% du territoire intercommunal. Cependant, nous regrettons que le diagnostic agricole soit si succinct et ne fasse pas apparaître d'enjeux propres à l'activité agricole.

Le **PADD** inscrit des objectifs de **protection et de préservation des espaces agricoles**, de préservation du modèle productif, de favoriser la diversification de l'activité agricole, de prise en compte des enjeux agricoles dans les choix des secteurs en extension... Autant d'objectifs que nous partageons.

Concernant la traduction réglementaire des orientations du PADD, d'un point de vue graphique, nous relevons que la non-identification de l'ensemble des corps de ferme du territoire intercommunal sur une cartographie annexe (ou autre support nous permettant d'apprécier la répartition spatiale des corps de ferme) ne nous permet pas d'identifier le zonage de chacun des corps de ferme. Aussi, nous nous permettons de vous rappeler que la Chambre d'agriculture demande que l'ensemble des espaces valorisés par l'activité agricole et des sites de production, y compris ceux situés dans des zones à enjeux environnementaux, soient classés en zone A, afin de permettre une juste représentation spatiale de l'activité agricole. En effet, la présence d'enjeux environnementaux ne justifie pas, à elle seule, un classement en zone naturelle, venant figer l'activité agricole : le règlement écrit de la zone naturelle ne précise pas que les constructions agricoles y sont autorisées.

De plus, après analyse des **documents graphiques**, nous relevons, selon nous, quelques anomalies :

- Plusieurs zones à urbaniser sont localisées en extension linéaire de la partie actuellement urbanisée : Auguaise, Brethel, Saint Nicolas de Sommaire ;
- La délimitation de la partie actuellement urbanisée nous semble parfois lâche. Par exemple, sur la commune de Beaufai, on remarque un écart de plus de 100 mètres entre deux habitations. Également, sur la commune de Moulins-la-Marche, la zone Uz au nord de la commune est étendue sur des parcelles non bâties (parcelles ZN27 et ZN12). Ces parcelles, non bâties, non aménagées, doivent être incluses dans des zones à urbaniser et prises en compte dans la consommation foncière totale du projet de PLUi;

- Certaines zones à urbaniser nous semble surdimensionnées (exemple de la zone 2AUh au Menil Bérard) et d'autres déconnectées des centre-bourgs (exemple de la zone 1AU-Uh de la commune de Saint-Hilaire sur Risle).
- Certaines zones Ap (zone agricole à forts enjeux paysagers ou patrimoniaux) nous semble mises en place dans le but de créer des réserves foncières (exemple de la commune de Saint-Martin d'Ecublei). En effet, nous n'y percevons pas l'enjeux paysager.
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne sont pas identifiés. Or, nous nous permettons de vous rappeler que l'identification des changements de destination ainsi que leur prise en compte au sein du potentiel de logements permet de réduire l'emprise des zones à urbaniser sur le foncier non bâti. De plus, l'article R151-35 du code de l'urbanisme précise que « *Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination [...]* ». Nous vous recommandons vivement d'identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et d'en comptabiliser une partie (après application taux de rétention raisonnable) dans le potentiel de logements.
- Enfin, certains éléments de la légende ne sont pas précisés : étoiles bleues, bâtiments en orange.

Pour finir, concernant le **règlement écrit**, là encore, nous souhaitons vous communiquer quelques remarques :

Le règlement de la zone agricole autorise « *les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz* ». Or cette formulation laisse entendre que les unités de méthanisation industrielles sont autorisées en zone agricole. Les unités de méthanisation sont dites agricoles, et donc rattachées à la destination des bâtiments agricoles, si plus de la moitié des intrants et du capital social de la société sont issus de l'activité agricole. De fait, cette rubrique du règlement écrit mériterait d'être retravaillée ou supprimée afin d'éviter tout malentendu.

Également, à la lecture du règlement écrit, nous constatons que les opérations d'entretien ou d'exploitation de la haie comme le recépage sont autorisées. Cependant, le règlement écrit ne précise pas, dans cette liste non exhaustive, le recépage par coupe à blanc. Pour éviter toute mise en difficulté des exploitants agricoles qui pratiqueraient cette opération d'entretien, nous souhaiterions que le recépage par coupe à blanc soit ajouté à la liste.

Enfin, concernant les possibilités de construire offertes aux exploitants agricoles, nous relevons, également quelques difficultés. Les possibilités d'implantation des bâtiments par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives ne prévoient pas une implantation en limite de propriété. Un recul de 3 mètres est exigé. Or, selon nous, le règlement gagnerait à autoriser les constructions en limite de propriété afin de permettre une optimisation du foncier. De plus, le règlement écrit, tel que rédigé actuellement, n'autorise la construction que d'un seul nouveau logement de fonction par exploitation. Or, nous souhaitons porter à votre connaissance la tendance au développement des exploitations à plusieurs associés, levier d'amélioration des conditions de travail et de vie des exploitants. De fait, les contraintes d'opportunité et de besoin des logements de fonction se suffisent à elles-mêmes. Une telle contrainte risquerait de freiner le bon développement et l'attractivité des exploitations agricoles du territoire.

Concernant la hauteur des bâtiments agricoles, nous constatons que le maintien d'un rapport d'échelle avec l'environnement peut porter à confusion lors de l'appréciation de l'insertion paysagère du bâtiment dans son environnement. En effet, la hauteur des bâtiments agricoles est, généralement, en adéquation avec les besoins. Selon, nous, cette disposition pourrait entraîner des difficultés dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Enfin, concernant la couleur des bâtiments agricoles, selon nous, les dispositions du règlement écrit doivent prendre en compte le changement climatique. De fait, il convient d'autoriser les teintes claires (notamment blanches) en toitures et en façades afin d'éviter les îlots de chaleur en période estivale et d'engager des pratiques vertueuses et participant au bien-être animal.

En conclusion, à la vue de ces éléments la Chambre d'Agriculture de l'Orne émet **un avis favorable sur le présent projet de PLUi sous réserve de prendre en compte les remarques suivantes :**

- Préciser le projet d'accueil démographique ainsi que le besoin en logements ;
- Identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et les comptabiliser dans le besoin en logement ;
- Réduire la consommation d'espace du projet de PLUi ;
- Prendre en compte l'ensemble des remarques précitées concernant les règlements écrits et graphiques.

Nous tenons à vous rappeler que cet avis est réputé défavorable tant que les réserves identifiées nécessitant une correction ne sont pas levées.

Dans cette perspective, sachez, Monsieur le Président, que les services de la Chambre d'agriculture se tiennent à votre entière disposition pour vous accompagner dans la poursuite de la démarche de PLUi et échanger sur nos positions.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

**Jean-Louis Belloche**  
Président de la Chambre d'agriculture de l'Orne

