



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
ORNE

**Communauté Urbaine d'Alençon**  
**Monsieur le Président**  
**Hôtel de ville**  
**61000 Alençon**

Alençon, le 31 janvier 2023

Le Président

Objet : Révision du PLUi de la CUA

*Dossier suivi par : Margot Denery*

*Fonction : chargée de mission aménagement-urbanisme*

*Tél. : 02 33 31 48 15*

Siège social  
52 Boulevard du 1<sup>er</sup> Chasseurs  
CS 80036  
61 001 Alençon cedex  
Tél. : 02 33 31 48 00  
Fax : 02 33 29 47 99  
accueil@orne.chambagri.fr

Monsieur le Président,

Par courrier reçu en date du 2 novembre 2022, vous nous soumettez le projet de révision du PLUi de la Communauté Urbaine d'Alençon et sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture. Nous vous en remercions et vous transmettons, en retour, les remarques appelées par le dossier.

Antenne Bocage  
21 Rue de Briouze - BP 16  
La Ferrière-aux-Etangs  
61458 Flers cedex  
Tél. : 02 33 62 28 82  
Fax : 02 33 96 14 42  
bocage@orne.chambagri.fr

Cette procédure de révision a pour objectif d'intégrer, au document d'urbanisme intercommunal, la commune de Villeneuve en Perseigne (département de la Sarthe), sans modifier les orientations et équilibres généraux du document. L'extension du PLUi à la commune de Villeneuve en Perseigne doit, entre autres, permettre l'émergence d'un projet de territoire respectueux des équilibres locaux et soucieux de la consommation du foncier intercommunal.

Antenne Plaines - Auge  
ZI Les Fourneaux  
Route du Bouillon  
61500 Sées  
Tél. : 02 33 81 77 80  
Fax : 02 33 81 77 89  
plaines@orne.chambagri.fr

La Chambre d'agriculture a notamment pour mission de s'assurer que le PLUi ne vienne pas compromettre ni l'exploitation des parcelles agricoles, ni le développement de l'activité et qu'il soit le garant d'une gestion économe du foncier.

Antenne Perche - Ouche  
ZI La Grippe  
La Fontenelle  
Route de L'Aigle  
61400 Mortagne-au-Perche  
Tél. : 02 33 85 34 40  
Fax : 02 33 85 34 49  
perche@orne.chambagri.fr

Tout d'abord, concernant le **projet d'accueil démographique**. Celui-ci traduit une politique volontariste de dynamiser le territoire : +0,3% par an alors que la population intercommunale enregistre une baisse de -3,4% entre 1999 et 2018. Ce projet de développement démographique est compatible avec le SCoT mais il nous semble **surestimé au regard des évolutions passées**.

Le projet de PLUi induit une **consommation foncière** totale de l'ordre de 395,16ha. Près de 61% (soit 240,8ha) de cette consommation sont prévus en extension de la partie actuellement urbanisée. Les zones AU à vocation d'habitat représentent 166,91ha. Le développement des activités économiques pourra, quant à lui, être effectué sur une emprise au sol de 63,85ha de zone AU. La consommation foncière totale engendrée par le projet de PLUi nous alerte sur certains points :

- Les efforts de densification mis en place sont visibles mais nous semblent **insuffisants** en ce sens que moins de 40% des surfaces

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
Etablissement public  
Siret 186 100 046 00017  
APE 9411Z  
TVA FR 63 186 100 046  
Code BIC AGRIFRPP866

Domiciliation bancaire :  
Crédit Agricole Normandie  
16606 53361 01033046111 14

[www.chambre-agriculture-61.fr](http://www.chambre-agriculture-61.fr)

mobilisées sont situées au sein des parties actuellement urbanisées du territoire.

- Le projet de PLUi ne respecte pas les objectifs de réduction de la consommation d'espace issus de la loi Climat et Résilience. Alors que la consommation foncière sur la période 2010-2020 était de 161,72ha, celle projetée pour les 10 prochaines années devrait être d'environ 80ha.
- Au regard des surfaces mobilisables au sein des parties actuellement urbanisées du territoire communautaire, les zones AU ne nous semblent pas nécessaires. Une disponibilité foncière trop importante pourrait être contreproductif quant à la redynamisation des centres-bourgs et notamment du centre piéton d'Alençon.
- Enfin, les zones AU du territoire pourraient être réduites par une mobilisation plus importante des logements vacants. Nous nous permettons de rappeler ici que 9 communes du territoire ont un taux de vacance des logements supérieur à 10% alors que l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) précise qu'un taux de vacance raisonnable se situe autour de 6 à 7%.

Concernant la **prise en compte de l'activité agricole** du territoire, nous saluons la reconnaissance, au sein du PADD, de l'agriculture comme une activité économique. Cependant, le PADD prévoit de préserver les espaces de production notamment par la limitation du prélèvement de foncier. Or, au regard des éléments exposés antérieurement, la traduction de cet objectif n'est pas perceptible.

Nous remarquons le travail fait dans le cadre du **diagnostic agricole**, notamment quant à l'identification des sites agricoles. Si la révision du PLUi a permis de prendre en compte les données du RGA 2020, certains chiffres restent vieillissants et mériteraient une actualisation (emplois agricoles, population active...). Globalement, le diagnostic agricole ne met pas assez en avant les chiffres de l'enquête terrain. De plus, il n'identifie pas d'enjeux quant au maintien de l'activité : vieillissement de la population, renouvellement des générations, recul de l'élevage.... Le diagnostic agricole recense 73 établissements agro-alimentaires représentant près d'un tiers des établissements industriels du territoire. Or, nous nous permettons de vous rappeler que la consommation foncière a des impacts, in fine, sur l'emploi et le maintien des filières amont et aval (notamment les industries agro-alimentaires).

Le **règlement écrit** de la zone agricole nous semble plutôt favorable au maintien et au développement de cette activité. Cependant, nous souhaitons porter à votre connaissance les points suivants :

- Les logements de fonction sont autorisés à une distance inférieure à 100 mètres des bâtiments de l'exploitation. La Chambre d'Agriculture préconise une augmentation de cette distance à 150 mètres si des contraintes techniques le justifient (exemple : marnières, relief accidenté, contraintes environnementales...).

- Concernant l'entretien des haies identifiées, dans un souci de préservation de ces dernières, leur arrachage est interdit. A la lecture de l'OAP thématique relative à l'entretien du bocage, nous souhaitons saluer la réglementation mise en place, favorable à l'entretien du réseau bocager par les exploitants agricoles du territoire. Cependant, nous souhaitons vous signaler que le paragraphe « *Dans quels cas peut-on autoriser la suppression d'une haie ?* » ne mentionne aucune possibilité de suppression ou de déplacement des haies dans les cas suivants : agrandissements des parcelles exploitées, installation d'un jeune agriculteur, échanges parcellaires.... Or, il nous semble que ces dérogations doivent être précisées dans la réglementation relative à l'entretien des haies.

Le **règlement graphique**, nous permet d'identifier 3 STECAL en zone agricole, à vocation d'habitat, d'activités ou d'équipements. Tous ne nous semblent pas justifiés :

- Ah, commune de Radon. Le règlement de la zone agricole permet de maintenir et de conforter les activités en place.
- Ah, commune de Villeneuve en Perseigne. Le STECAL nous paraît trop lâche et n'est pas nécessaire pour la réalisation des changements de destination. De plus, le STECAL doit permettre de répondre à un besoin. Or, en l'espèce, les justifications apportées dans les pièces du PLUi ne nous permettent pas d'apprécier le projet auquel répond le STECAL.

Concernant les zones UGc et UGb en secteur rural, bon nombre d'entre-elles nous paraissent trop lâches, là encore. Les parties actuellement urbanisées sont étirées et prennent en compte des éléments marquant des ruptures d'urbanisation. Dans certains cas, on peut apercevoir des extensions linéaires. Certains secteurs nécessitent la mise en place d'OAP afin d'optimiser leur aménagement, exemple : centre-bourg de l'Orée d'Ecouves, Livaie.... De plus, nous ne percevons pas, à la lecture des documents, de définition des hameaux constructibles.

Après analyse du règlement graphique, nous remarquons que trop de corps de ferme ne sont pas en zone agricole. De plus, certains corps de ferme en zone agricole ne disposent pas d'un cône de développement suffisant (étant entourés par une zone autre qu'agricole), qui permet un développement des exploitations agricoles sans engendrer de modification du plan de zonage. A ce sujet, nous souhaitons vous rappeler que la Chambre d'agriculture recommande le classement en zone **A de l'ensemble des parcelles valorisées par l'activité agricole** (y compris les prairies dans les zones de vallées) et des **corps de ferme recensés dans le diagnostic agricole**.

Nous remarquons que plusieurs vergers exploités sont identifiés et protégés à l'aide des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Etant donné la valorisation économique et la nécessité de pouvoir s'adapter en fonction des conditions d'exploitation, les vergers ne devraient pas faire l'objet d'une protection.

**Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** prévues pour les zones AU en extension de l'urbanisation actuelle sur l'espace agricole, il est important de prévoir la gestion des interfaces

entre l'espace agricole et les parcelles bâties. Ainsi, nous demandons à ce que les fonds des parcelles bâties ne soient pas en contact direct avec l'espace agricole et que soient privilégiés au niveau de ces interfaces des espaces plantés, voiries, équipements collectifs, aires de stationnement, etc. afin de limiter au maximum les risques de conflit de voisinage liés aux différents usages.

En conclusion, au vu de ces éléments la Chambre d'Agriculture de l'Orne émet **un avis défavorable sur votre projet de PLUi.**

Notre avis est susceptible de pouvoir évoluer en avis favorable si les deux principales réserves évoquées dans cette synthèse parviennent à être levées, à savoir :

- Réduction significative de la consommation d'espaces ;
- Classement, en zone agricole, de l'ensemble des parcelles valorisées par l'activité agricole et des corps de ferme recensés dans le diagnostic agricole.

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.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir, à la fin du processus d'élaboration, la version définitive et applicable de votre Plan Local d'Urbanisme Intercommunal au format numérique (dont fichiers SIG).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

**Jean-Louis BELLOCHE**

