

N/Réf : 25029

Dossier suivi par :

Alexandra COULON

02 33 31 48 15

alexandra.coulon@normandie.chambagri.fr

Terres d'Argentan Interco
Monsieur Frédéric Leveillé, Président
Maison des entreprises et des territoires
12 route de Sées
BP 90 220
61205 Argentan CEDEX

Alençon, le 8 août 2025

**Chambre d'agriculture
de l'Orne**

52, bd du 1^{er} Chasseurs
CS 80036 – 61001 Alençon cedex
Tél. 02 33 31 48 00
accueil61@normandie.chambagri.fr

Antenne de La Ferrière-aux-Étangs

21, rue de Briouze - BP 16
61450 La Ferrière-aux-Étangs
Tél. 02 33 62 28 82
laferriere@normandie.chambagri.fr

Antenne de Sées

ZI Les Fourneaux - Route du Bouillon
61500 Sées
Tél. 02 33 81 77 80
sees@normandie.chambagri.fr

Antenne de Mortagne-au-Perche

ZI La Grippe - La Fontenelle
61400 Mortagne-au-Perche
Tél. 02 33 85 34 40
mortagne@normandie.chambagri.fr

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Terres d'Argentan, vous nous avez sollicités pour rendre un avis sur votre PLUiH arrêté suite à la délibération du Conseil Communautaire en date du 22 mai 2025. Nous vous en remercions et vous transmettons, en retour, les remarques appelées par le dossier.

La Chambre d'Agriculture, en tant qu'établissement public représentatif des intérêts agricoles, a notamment pour mission de s'assurer que le PLUiH 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.

Quelques points suscitent notre vigilance. Nous tenons à les porter à votre connaissance, en espérant qu'ils puissent être reconsidérés.

Le projet d'accueil démographique et de constructions :

La Communauté de communes a connu une perte de population de -0,4% par an entre 2010 et 2021 (-1555 habitants). Terres d'Argentan affiche donc un objectif de stabiliser cette diminution démographique de -0,1% par an, avec un nombre d'habitants projeté à environ 32680 en 2038. Cet objectif paraît raisonné et logique, au vu des dynamiques démographiques ornaïses actuelles (-0,5%) et projetées (-1,83% en 2035) d'après l'INSEE.

Parallèlement à cette décroissance démographique, le nombre de ménages a augmenté de 2,5% sur la même période, ce qui justifie le besoin en logements sur le territoire (dessalement des ménages, hausse de la monoparentalité, etc.). Pour atteindre cet objectif et répondre aux besoins générés par le phénomène de dessalement des ménages, les besoins en nouveaux logements s'élèvent à environ 95 logements en moyenne par an jusqu'en 2038, soit environ 1 130 logements entre 2026 et 2038.

Il est fixé comme objectif dans le PLUi arrêté, en adéquation avec le ZAN, une première réduction de 53,2% de consommation de foncier entre 2021 et 2030, avec 15% de réduction supplémentaire pour les projets d'intérêts régionaux et nationaux. Par ailleurs, la consommation d'espace finalement prévue sera d'environ 21,5 hectares entre 2026 et 2030, et de 13 hectares entre 2031 et 2038.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

Siret 130031503 00019 / APE 9411Z

normandie.chambres-agriculture.fr



D'après l'analyse foncière du PLUiH, environ 40% des logements seront localisés au sein d'Argentan et sa couronne, autour de 20% seront dans les polarités d'irrigation rurale et les pôles de proximité, et 15% des logements seront réalisés dans les communes rurales. Les logements seront réalisés à 60% au sein de l'enveloppe urbaine en moyenne. De plus, la densité brute visée va de 35 logements/ha dans Argentan et sa couronne, à 15 logements/ha dans les communes rurales. Ces mesures prises illustrent une volonté nette de réduction de consommation foncière, en respect des réglementations et du ZAN venant de la Communauté de communes, tout en développant son parc de logements.

Il est important de noter le taux relativement élevé de logements vacants dans la Communauté de communes. Celui-ci était de 10,7% en 2020, soit quasiment égal à la vacance départementale (10,8%), mais reste au-dessus des prescriptions de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), visant un taux de 6% ou 7%. La Chambre d'Agriculture salue donc l'objectif de reprise du parc de logements vacants indiqué dans le PADD, car cette mesure permettrait une baisse significative de la consommation de foncier et d'artificialisation des terres, tout en permettant de créer de nouveaux logements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Les différents axes du PADD définissent notamment les orientations suivantes :

- Faire de la sobriété foncière un nouveau prisme de la politique d'aménagement en respectant les objectifs du ZAN et en limitant les impacts des zones à urbaniser (qualité pédologique, réseaux, risques etc.) ;
- Répondre au besoin en logement pour maintenir la population sur le territoire, mais de manière mesurée, en développant au maximum l'offre de logements en densification (60% en moyenne) ;
- Réduire d'au moins 53,2% la consommation d'espace pour la période 2021-2030 (par rapport à 2011- 2020), auquel s'ajoute une réduction de 15% supplémentaire pour l'enveloppe régionale de consommation foncière pour des projets régionaux et nationaux.

Par ailleurs, nous relevons avec satisfaction que le PADD prend en compte l'activité agricole sur son territoire, notamment en recentrant l'urbanisation sur les enveloppes urbaines et sur le bâti existant, mais aussi via l'orientation 2.4 du PADD « Accompagner les mutations foncières, économiques, écologiques et humaines du secteur agricole ». La Communauté de communes, par son PADD, affiche la volonté d'accompagner les activités traditionnelles d'élevage laitier, de faciliter l'installation de jeunes éleveurs, et de favoriser l'agriculture de proximité, ainsi que ses liens avec les habitants du territoire.

Le PADD prend aussi en compte les évolutions de l'activité agricole, notamment au vu de son association avec les objectifs de transition énergétique (développement de l'agrivoltaïsme, filière bois-énergie via l'entretien des haies, etc.). Cette prise en compte est illustrée dans le deuxième objectif de l'orientation 2.4 : « Accompagner les agriculteurs dans le développement des énergies renouvelables ».

Nous sommes favorables à ces orientations qui permettront, à terme, de limiter la consommation d'espaces agricoles, en plus de contribuer à maintenir les activités agricoles au sein du territoire et à accompagner ses évolutions.

Le diagnostic agricole :

Nous n'avons pas de remarques particulières à émettre sur le sujet.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Le PLUiH compte cinquante-neuf OAP, réparties sur vingt-deux communes. La majorité d'entre elles sont à vocation première d'habitat, quatre sont à vocation d'équipement public, et quatre sont à vocation économique. Celles-ci sont recentrées sur les bourgs.

Le Règlement écrit :

Le règlement écrit comprend peu ou pas de précisions quant à la gestion des haies. En effet, dans les dispositions générales, il est indiqué seulement que « Les linéaires de haies (...) identifiées au règlement graphique ne pourront être déplacées que si cela est nécessaire à l'élargissement d'une voie » (p. 20-21 Le patrimoine naturel à protéger (L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme)). Une mention supplémentaire quant à la gestion des haies, notamment celles identifiées dans le règlement graphique et concernées par une protection environnementale (L151-23 du Code de l'urbanisme) sur le territoire serait à envisager.

Le Règlement graphique (zonage) :

Un des points que nous souhaitons évoquer dans le règlement graphique est la présence d'environ trois corps de ferme en zone Naturelle (N). Cela impose des restrictions pour les exploitations présentes au sein de ce zonage : la zone N ne permet pas un développement suffisant des exploitations, et cela d'un point de vue légal. De ce fait, la Chambre d'Agriculture considère que les parcelles marquées par un usage agricole doivent être classées en zone A, sauf à ce qu'une sensibilité environnementale reconnue (ex : Natura 2000) et démontrée (espèces ou habitat particulier) n'existe par ailleurs.

Dans le règlement écrit du PLUi arrêté, il est stipulé que, en zone N, les nouvelles constructions agricoles sont autorisées « sous condition de favoriser l'entretien des prairies (...) les constructions à usage agricole dont l'emprise au sol n'excède pas 20m² si elles ne conduisent pas à la création de surface plancher (...) elles ne pourront être agrandies ni changer d'usage ». Ces réglementations sont très restrictives pour toute exploitation agricole située en zone N.

Par ailleurs, nous tenons à vous rappeler que depuis la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 « portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » (loi ELAN), il est écrit au sein du Code de l'urbanisme (II de l'article L151-11) : « **Dans les zones agricoles ou forestières**, le règlement peut autoriser 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 ».

L'interprétation de cet article, confirmée par les services de l'Etat et la doctrine, est que les projets de constructions liés à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles **ne sont pas possibles en zone naturelle**. Or, ces constructions sont aujourd'hui essentielles pour le développement et la diversification de nombre d'exploitations. Le classement en zone N des corps de ferme les condamneraient à l'interdiction des constructions précitées.

Par ailleurs, nous avons notifié la présence de sites agricoles en zone Naturelle. A ce jour, il a été dénombré au moins trois corps de ferme, **sans cône de développement** (localisés à Bailleul, Coudehard et Ecouché les Vallées Fontenai sur Orne). Or, un cône de développement, c'est-à-dire un zonage A à proximité immédiate d'un corps de ferme, est indispensable à la pérennité de toute exploitation agricole, car il préserve la possibilité de prévoir un développement ou une évolution des activités au sein d'une exploitation. Ces chiffres montrent donc les exploitations dont la pérennité du corps de ferme ne sera pas garantie, étant donné leur présence en zone N.

Le zonage N ne correspond pas à l'activité agricole actuelle, au vu des évolutions qu'elle peut connaître (nécessité de diversification, d'agrandissement et de modernisation, changement climatique, changement des modèles de consommation, etc.), car il a tendance à figer les exploitations agricoles en ne leur permettant pas de se développer ou de se diversifier. De ce fait, il ne permet pas leur adaptation, leur résilience et leur pérennisation à moyen et long terme.

Par ailleurs, nous vous rappelons que le zonage agricole est également à même de protéger des éléments de biodiversité tout en garantissant au mieux **le développement de l'activité agricole**.

Enfin, le sous-zonage Ap présent dans le règlement graphique du dossier arrêté du PLUi est aussi une source de réserves pour la Chambre d'Agriculture. En effet, celui-ci a pour but de préserver les terres agricoles et l'environnement paysager en limitant l'artificialisation. Ce faisant, ce zonage limite tout type de construction, y compris les bâtiments à vocation agricole. En effet, comme le précise le tableau page 13 des dispositions communes, et le tableau page 242 du règlement écrit, les constructions type exploitation agricole sont interdites, « en raison du caractère humide des parcelles ou de considérations paysagères » (p. 13 Article 4 – La division du territoire en zones, dispositions communes du règlement écrit).

Si la Chambre d'Agriculture reconnaît l'utilité de ce zonage et le besoin de préserver les terres agricoles à fort potentiel agronomique et paysager, nous avons notifié la présence de ce zonage au sein de corps de ferme. Or, ce zonage n'est pas compatible avec l'activité agricole au vu de sa nature restrictive très forte en termes de bâti. A ce jour, il a été dénombré sept corps de ferme en zone Ap (Localisés à Batilly, La Courbe, et Exmes). Aussi, nous demandons que ces corps de ferme soient retirés du zonage Ap au profit du zonage A non indicé.

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

- Classement, en zone Agricole (A), de l'ensemble des corps de ferme initialement en zone Naturelle (N) et Agricole protégé (Ap), et leur garantir un cône de développement pertinent et en zone Agricole.

Nous tenons à vous rappeler que cet avis est réputé défavorable tant que les réserves identifiées 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 ces sujets au cœur des enjeux de notre territoire. Nous vous remercions pour l'attention que vous accorderez à ces propositions de modifications du document d'urbanisme en cours d'élaboration.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Guillaume LARCHEVEQUE
Président de la Chambre d'agriculture de l'Orne

