

3.1.4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Territoire agricole -

**Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de communes Terres d'Argentan Interco**

SOMMAIRE

OBJECTIFS ET FONCTIONNEMENT DE L'OAP	3
1. CONFORTER LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE	6
1.1 Limiter l'impact des constructions agricoles	6
1.2 Protéger les capacités de production agricoles du territoire	8
1.3 Développer l'autonomie alimentaire du territoire	10
1.4 Accompagner la diversification des activités des exploitations	11
1.5 Favoriser une agriculture des particuliers	12
2. FAIRE DE L'AGRICULTURE UN LEVIER DE TRANSITIONS	13
3. FAVORISER LES LIENS AVEC LES ESPACES AGRICOLES	16
3.1 Aménager les transitions entre les bourgs et les espaces agricoles	16
3.2 Améliorer la cohabitation des usages au sein des espaces agricoles	20

OBJECTIFS ET FONCTIONNEMENT DE L'OAP

Protéger et valoriser les activités agricoles dans leurs liens avec le territoire

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-OAP_TA-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Un secteur essentiel pour le territoire

Territoire majoritairement rural, Terres d'Argentan Interco est particulièrement marqué par l'agriculture. Celui-ci est en effet constitué à 87% d'espace exploité par l'agriculture. De ce fait, l'agriculture, dans la diversité de ses pratiques, est un marqueur important des paysages et ainsi de l'identité du territoire.

Le secteur agricole représente également 7,6% des emplois du territoire (2019). Il est le 3e secteur pourvoyeur d'emploi sur le territoire.

Des secteurs agricoles et alimentaires qui font face à de nombreux défis

L'agriculture du territoire fait face à plusieurs défis structurels, en particulier le vieillissement des chefs d'exploitation et la diminution continue du nombre d'exploitations, notamment en élevage.

L'âge moyen des agriculteurs dépasse aujourd'hui les 52 ans, en hausse d'un an et demi sur dix ans. D'ici 2027, un tiers d'entre eux aura plus de 60 ans. Cette évolution soulève de vives inquiétudes quant à la pérennité des exploitations, d'autant que transmettre une ferme prend en moyenne entre 4 et 7 ans. De nombreuses structures doivent donc se préparer à ce défi dès maintenant.

Le recensement agricole de 2020 confirme cette tendance, avec 124 exploitations en moins sur dix ans, soit une baisse de 25 %. Le maintien d'actifs agricoles et d'un tissu dense d'exploitations devient un enjeu central, tout comme l'attractivité du métier.

Ces dynamiques fragilisent un secteur stratégique, déjà confronté à des obstacles à l'installation pour les jeunes agriculteurs et à une précarité socio-économique touchant une partie des exploitants. En parallèle, l'étalement urbain et la périurbanisation contribuent à une reconfiguration des liens entre l'agriculture, les espaces et les habitants, tout en accentuant la pression foncière sur les terres agricoles.

Enfin, les mesures prises pour atténuer la crise climatique et s'y adapter induisent des transformations des politiques publiques et des pratiques, qui concernent le secteur agri-alimentaire.

Dans ce contexte, les démarches de valorisation et de diversification progressent. Le nombre d'exploitations engagées dans des pratiques telles que l'agriculture biologique, les signes officiels de qualité (AOP, AOC, IGP) ou la transformation à la ferme a augmenté de 20 % en dix ans. Ces évolutions traduisent une volonté de développer les filières locales et la vente directe.

OBJECTIFS ET FONCTIONNEMENT DE L'OAP

Protéger et valoriser les activités agricoles dans leurs liens avec le territoire

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-OAP_TA-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

47 exploitations, soit 8 % du total, sont aujourd'hui engagées dans les circuits courts, en hausse de 3 points. L'approvisionnement des restaurations collectives commence à se structurer via des groupements de producteurs, ouvrant des débouchés importants.

Côté consommation alimentaire, malgré l'émergence d'initiatives locales en matière d'alimentation durable et de proximité, les producteurs en circuits courts peinent parfois à toucher une clientèle suffisante. Moins de 10 % des aliments consommés par les habitants proviennent du territoire.

Enfin, le territoire se caractérise par une précarité socio-économique marquée, avec des revenus faibles et un fort taux de chômage, notamment dans le centre-ville d'Argentan. Cette situation interroge l'accessibilité à une alimentation locale et de qualité.

L'intercommunalité est par ailleurs confrontée à de forts enjeux de santé publique (obésité, déserts médicaux), ainsi qu'à des problématiques d'insertion sociale et professionnelle.

Un secteur au cœur des préoccupations de la Communauté de communes

Depuis 2018, l'intercommunalité développe une stratégie alimentaire et agricole labellisée Projet alimentaire territorial reconnu officiellement par le Ministère de l'Agriculture en février 2022. Le programme d'actions comprends 22 objectifs définis en concertation avec des citoyens et professionnels du territoire, parmi lesquels :

- Renforcer l'attractivité des métiers agricoles (2.10), favoriser l'installation, le maintien et la transmission des fermes sur le territoire (3.12 et 3.15)
- Soutenir des filières alimentaires durables et la préservation des ressources (eau, sols et biodiversité) (4.18)
- Soutenir la structuration d'une offre alimentaire de proximité et durable (2.8)
- Encourager les activités de transformation / conservation de produits locaux (4.15)
- Favoriser l'accès de toutes et tous à une alimentation locale et de qualité (4.20) et structurer l'approvisionnement local des restaurations collectives du territoire (1.1)

OBJECTIFS ET FONCTIONNEMENT DE L'OAP

Protéger et valoriser les activités agricoles dans leurs liens avec le territoire

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-OAP_TA-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Dans le PADD, les élus ont rappelé l'importance de ce secteur pour le territoire. Ils ont souligné le rôle de l'agriculture dans l'action de la collectivité, et ont souligné leurs ambitions. Il s'agit de :

- Conforter la vocation agricole du territoire et engager un changement de modèle (axe 1, orientation 4, objectif 1)
- Accompagner les mutations foncières, économiques, écologiques et humaines du secteur agricole (axe 2, orientation 4)

La présente OAP vise à traduire les objectifs d'intérêt général fixés dans le cadre du PAT et du PADD et à accompagner leur mise en œuvre au travers du document d'urbanisme. Chaque partie contient des recommandations, qui visent à conseiller et à accompagner les propriétaires dans la construction de leur projet, ainsi que des prescriptions.

L'OAP peut être mobilisée par toute personne morale ou physique lors d'une négociation à l'amiable ou d'une vente pour appuyer les projets d'acquisition ou de mise à bail en cohérence avec les orientations politiques de l'intercommunalité. Nous encourageons en particulier la Safer à se saisir du document en cas de conflit pour l'attribution des terres agricoles et ce afin de privilégier les projets en accord avec le projet politique qui y est défini.

Ces dernières sont opposables aux autorisations d'urbanisme et devront être respectées par les porteurs de projet dans un rapport de compatibilité.

1 - CONFORTER LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE

Limiter l'impact des constructions agricoles

Accusé de réception en préfecture
n° : 200661437-20200205-CA-DTA-AR
Date de réimpression : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Les constructions et les aménagements agricoles sont souvent réalisés dans des espaces peu bâtis, avec pour but d'apporter une complémentarité de fonction. Ils peuvent cependant avoir des impacts non-négligeables sur leur environnement. Il s'agit de limiter ces impacts en pensant au mieux l'insertion des nouveaux bâtiments et de l'existant.

Les dispositions suivantes concernent tant les constructions nécessaires aux exploitants agricoles que celles des particuliers, dans leurs jardins ou au sein de parcelles dédiées à une activité agricole non-professionnelle (jardins familiaux, ouvriers, partagés...).

Optimiser l'usage du foncier et du bâti pour limiter l'artificialisation des sols

A l'image des autres types de constructions et aménagements, les projets à vocations agricoles participent à l'artificialisation des sols. Ils réduisent en ce sens le potentiel de production des terres agricoles. Ces constructions et aménagements sont parfois particulièrement consommateurs en foncier et peu optimisés.

Le rapprochement des constructions les unes des autres et par rapport aux voies publiques peuvent notamment limiter les espaces de desserte et les accès, qui constituent des surfaces non-exploitable.

Afin de préserver la pleine terre, les porteurs de projets chercheront à limiter les surfaces construites, artificialisées ainsi qu'imperméabilisée en optimisant l'usage du foncier, et notamment en priorisant toujours la rénovation des constructions de qualité existantes le cas échéant.

Penser l'intégration environnementale et paysagères des constructions agricoles

Les constructions agricoles prennent souvent place au sein d'espaces ouverts, où leur impact sur le milieu est important. Au vu de leur gabarit et des matériaux utilisés, elles constituent fréquemment des marqueurs peu qualitatifs du paysage.

Ces constructions et leurs aménagements sont parfois démunis de toute intégration paysagère, ce qui renforce leur visibilité. Ces ruptures paysagères constituent également des ruptures dans les trames écologiques, en particulier dans les plaines ouvertes.

De même, leurs gabarits et dimensions importantes peuvent induire une sensibilité particulière aux risques (vents importants, inondations, fortes chaleurs...) ou bien renforcer un aléa (ruissellement...).

1 - CONFORTER LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE

Limiter l'impact des constructions agricoles

Accusé de réception en préfecture
n°1200661439-20260205-CA-PLU-AR
Date de rétrotransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Afin de limiter l'impact et la sensibilité des futures constructions agricoles on cherchera à :

- Eviter au maximum les implantations au sein des espaces les plus sensibles (crêtes, plateaux, lisières de forêt, entrée de ville ou de bourg....)
- Choisir des matériaux, couleurs et des formes architecturales permettant une sobriété et une limitation de son impact visuel dans le paysage. On cherchera à limiter le caractère artificiel et brillant des matériaux, ainsi que les forts contrastes et on privilégiera ainsi les surfaces mates et le bardage en bois brut ;
- Faciliter l'insertion paysagère des projets, via le choix des aménagements des abords, notamment par la végétalisation des parcelles.

Les porteurs de projets devront rechercher une bonne insertion paysagère et environnementale des constructions et de leurs aménagements, tant par le choix de la zone d'implantation, que par les aménagements et les choix de matériaux.



Ici, les constructions sont situées proches du chemin de desserte. Les arbres permettent une bonne insertion paysagère. L'usage du bois de couleur sobre limite l'impact visuel des constructions, et ceux même après plusieurs années (voir la différence entre les deux bâtiments). La végétalisation des abords renforce quant à elle la qualité de l'insertion de l'exploitation dans son environnement. CAUE 39



Bien que claires, les couleurs mates, comme ici, limitent les reflets et donc l'impact visuel du bâtiment, à la différence de l'aspect brillant d'un bardage métallique. Le vert du second bâtiment rappelle également la couleur de la prairie et permet donc une insertion plus harmonieuse, malgré la dimension de la construction. CAUE 39

1 - CONFORTER LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE

Protéger les capacités de productions agricoles du territoire

Accusé de réception en préfecture
n° : 20061453-20200205-CA-DTA-AR
Date de réimpression : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Préserver les terres dotées des meilleurs qualités agro-pédologiques

La protection des terres agricoles est l'un des buts poursuivis par l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et est réaffirmée dans le PADD du PLUi. Cependant, tous les espaces à vocation agricole ne sont pas dotés des mêmes qualités agronomiques, notamment au regard du type de sol, de l'exposition au stress hydrique, de la praticabilité des terres (en particulier pour les engins agricoles) etc.

La conservation des capacités de production agricole nécessite notamment une protection des meilleures terres agricoles.

On cherchera donc à limiter les constructions et aménagements empêchant la production agricole au sein des terres dotées des meilleurs qualités agronomiques (voir carte page suivante).

Cela pourra notamment s'appuyer sur la contractualisation de baux ruraux environnementaux avec les agriculteurs et la négociation à l'amiable en faveur de ces pratiques.

Penser les changements de destination

Certains bâtiments agricoles sont susceptibles de changer de destination et peuvent en ce sens être transformés afin d'accueillir des activités et usages autres qu'agricoles. Si ces derniers sont autorisés, il importe de penser l'intérêt de préserver la fonction agricole des bâtiments les mieux situés pour l'activité agricole.

1 - CONFORTER LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE

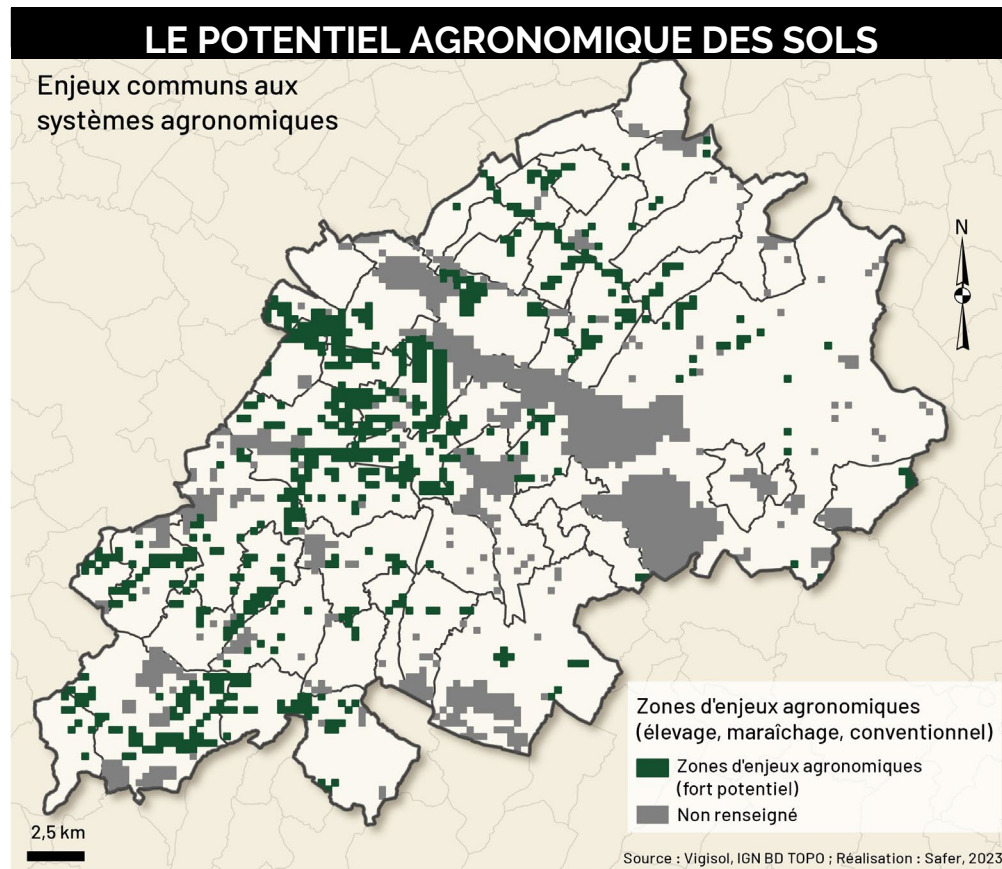
Protéger les capacités de productions agricoles du territoire

Accusé de réception en préfecture
n° 200661437-2020295-CA-DTA-AR
Date de rétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Cette carte présente des surfaces identifiées comme « zones d'enjeux agronomiques forts » par la SAFER. Ces zones concentrent les terres les plus fertiles du territoire et constituent un patrimoine agricole précieux, dont la préservation est essentielle pour garantir la résilience et la productivité de notre système alimentaire local.

Proposition :

- Limiter l'artificialisation des sols en protégeant ces périmètres des projets d'urbanisation ou d'équipement non agricoles, conformément à l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de la loi Climat et Résilience (2021).
- Soutenir la diversification culturale, la conversion au bio et l'installation d'exploitants en bio sur ces parcelles, afin de maintenir et renforcer leur productivité à long terme: les rotations diversifiées et l'arrêt des intrants de synthèse améliorent la structure et la vie microbienne des sols, d'après l'étude INRAE-AgroParisTech, « Fonctions des sols et pratiques agricoles durables » (2022).



1 - CONFORTER LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE

Développer l'autonomie alimentaire territoriale

Accusé de réception en préfecture
n°1200961437-20260205 CA DDTA-AR
Date de rétrotransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Développer des outils de transformation et de conditionnement au sein des exploitations

De nombreuses exploitations sont aujourd'hui uniquement productrices de matière brute, vendue et exportée hors du territoire pour être transformée ou conditionnée. Pourtant, certaines de ces activités pourraient être réalisées au sein même de l'exploitation ou de groupements d'exploitations (conserverie, conditionnement, transformations diverses...). Les gains de valeur ajoutée réalisés pourraient permettre la création d'emplois, mais également l'augmentation de la production locale et de la consommation alimentaire. On visera donc à faciliter la remontée des filières des exploitations, en permettant l'installation et le développement / maintien d'outils de transformation des produits locaux.

Promouvoir les circuits-courts

L'accès à la production locale n'est pas toujours aisé pour les consommateurs. Pourtant, elle peut permettre :

- D'améliorer les qualités nutritionnelles, environnementales et gustatives des produits consommés ;
- D'offrir de nouveaux débouchés aux agriculteurs ;
- De (faire) découvrir davantage le monde agricole et de renforcer le lien du territoire avec ses agriculteurs.

Pour cela, il importe de favoriser une plus grande production locale répondant à la demande (maraîchage, produits consommables...).

Il s'agit également de développer des modes d'intermédiation entre producteurs et consommateurs locaux. Cela peut notamment passer par :

- Le développement de la vente à la ferme
- La mise en place de magasins de producteurs
- Le développement de distributeurs de produits locaux
- L'organisation de partenariat de fourniture de restaurants, collectivités...
- Le développement d'outils logistiques circuits courts
- Le développement d'outils de transformation de produits locaux



Distributeur de fruits en entrée d'exploitation à
Alles-sur-Dordogne (24), Ville Ouverte

1 - CONFORTER LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE

Accompagner la diversification des activités des exploitations

Accusé de réception en préfecture
n°120066143-20260205-CA D'ITA-AR
Date de rétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Pour cela, les aménagements pourront permettre une diversification de la production répondant aux objectifs de l'autonomie alimentaire territoriale de manière directe (lieux de productions ou de transformations) ou indirecte (formation, fermes-écoles...).

On cherchera à faciliter les aménagements répondant aux objectifs présenter, tout en veillant à limiter les nouvelles constructions et l'artificialisation des sols, notamment en privilégiant la mobilisation de bâtiments existants ou d'espaces déjà artificialisés.

Permettre le développement de l'agri-tourisme

Le territoire de la Communauté de communes dispose d'un faible nombre d'hébergements touristiques. Le développement de formes d'accueil de tourisme à la ferme, l'agritourisme, peut permettre de répondre à ce besoin, en offrant une forme de tourisme recherchant une proximité avec des espaces ruraux et/ou agricoles.

Cela offre des opportunités pour les agriculteurs, permettant une diversification des sources de revenus, en s'appuyant sur une disponibilité immobilière parfois conséquente.

Il s'agit de permettre le développement d'une offre d'hébergement locatif touristique au sein des bâtiments ou corps de fermes non-utilisés à vocation agricole.

Cette activité doit cependant rester un complément à l'activité principale, sans remettre en question sa pérennité dans le temps, et en limitant au maximum les constructions nouvelles nécessaires.

Ainsi l'installation en zone agricole d'une activité hôtelière ou de gîte exercée à titre principal sera possible, en privilégiant le réinvestissement de bâtiments existants si ces derniers sont inutilisables pour l'activité agricole.

L'agri-tourisme peut également prendre la forme d'aménagements pour l'accueil de touristes. Ces aménagements peuvent prendre la forme de l'installation de structures d'habitat léger, ou bien de l'aménagement d'un terrain de camping ou de camping-car.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés dans le cadre d'un projet d'agri-tourisme devront éviter au maximum l'artificialisation des sols, ainsi que rechercher une bonne insertion paysagère et architecturale.

1 - CONFORTER LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE

Favoriser une agriculture des particuliers

Accusé de réception en préfecture
n°1200661437-20200205-CA-P1A-AR
Date de rétrotransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Mettre en place les conditions du développement de l'agriculture des particuliers, et l'autoconsommation alimentaire

L'activité agricole ne se limite pas à la production issue des exploitations professionnelles. Elle est aussi le fait de production de particuliers. Réalisée dans le jardin attenant à leur habitation, au sein d'un jardin partagé ou bien d'une parcelle située ailleurs (jardins familiaux ou ouvriers), cette activité constitue une forme d'agriculture présente de manière importante sur le territoire. Cette activité peut tant représenter un loisir qu'une production visant une autoconsommation, et participe à l'autonomie alimentaire du territoire. Pour les ménages, elle peut également être une source importante d'économie et d'accès à des produits frais (fruits et légumes principalement). A l'échelle nationale, les légumes autoconsommés représentent en moyenne 23% du budget total en légumes consommés à domicile, et 14% du budget en fruits (INSEE, 2017). Ce chiffre est plus important dans les territoires ruraux et dans les plus petites villes, où davantage de ménages ont accès à un jardin.

L'agriculture des particuliers peut nécessiter l'installation d'aménagements ou de petites constructions (serre, abri de jardin ou pour animaux, aménagements de cheminements...) pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme. Au vu des usages, ces aménagements et constructions peuvent être de petite taille, et ne nécessitent le plus souvent pas de dalle ou de revêtement imperméabilisant.

Les aménagements et constructions nécessaires à la réalisation et au développement d'une agriculture des particuliers seront autorisés de manière proportionnée, à condition de limiter l'artificialisation induite, notamment en évitant la réalisation de dalle, et en assurant une bonne insertion dans leur environnement. Le cas échéant, on cherchera à mutualiser les espaces d'implantations d'abri de jardin, notamment pour les jardins familiaux ou ouvriers.



Ici, les couleurs et le volume mesuré de l'abri permettent une bonne insertion. Il est implanté sans fondation et les cheminements, de petites dimensions, ne sont pas imperméabilisés. La voix du Nord.

2 - FAIRE DE L'AGRICULTURE UN LEVIER DE TRANSITIONS

Préserver et développer le réseau de haies, en particulier autour des espaces résidentiels

Les haies jouent un rôle essentiel pour le territoire. Marqueur paysager et identitaire, le maillage bocager a de très nombreuses fonctions écologiques essentielles :

- limitation du ruissellement et captation de l'eau ;
- corridor de biodiversité pour la faune et la flore ;
- régénération des sols en nutriment, ressource potentielle en bois...

Toutes ces fonctions sont essentielles pour le futur du territoire, et de l'agriculture en particulier face aux effets du changement climatique. A l'échelle nationale comme départementale, ces dernières ont fait l'objet de nombreux arrachages et continuent de disparaître. Dans l'Orne, 829 km de haie ont disparu chaque année entre 1972 et 2016.

Au vu de leur rôle, la préservation et le développement du réseaux de haies doit être, dans tout projet, un élément essentiel. En cas de nécessité d'arrachage, une compensation a minima sera demandée

Les porteurs de projets chercheront à préserver et à développer le réseau de haie en portant une attention à la qualité de ces dernières. Le choix des essences plantées devra être fait selon les fonctions et la localisation de la haie.

Développer les dispositifs de production renouvelables en limitant leurs impacts

Les espaces agricoles ont un rôle important à jouer pour la production d'énergies renouvelables sur le territoire. L'autonomie énergétique est un objectif essentiel de la Communauté de communes, réaffirmé dans le PADD. Cette dernière doit passer en particulier par la production d'électricité et de gaz renouvelable. Le développement des dispositifs au sein des espaces agricoles peut également participer à la diversification des sources de revenus des exploitations. La mise en place de dispositifs doit néanmoins prendre en compte leur impact sur le territoire, tant du point de vue paysager que écologique.

On cherchera notamment à :

- Développer les panneaux photovoltaïques en priorité sur les toitures des bâtiments agricoles existants ;
- Permettre la production de gaz renouvelable via la méthanisation ou la pyrogazéification, en limitant les distances parcourues pour l'apport des intrants utilisés dans les unités de méthanisation.

Dans tous les cas, les pétitionnaires chercheront à intégrer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables à leurs projets, en pensant au mieux leur intégration paysagère.

2 - FAIRE DE L'AGRICULTURE UN LEVIER DE TRANSITIONS

Protéger la ressource en eau

Face aux effets du changement climatique, la disponibilité de l'eau devient un enjeu majeur. Le hausse des températures ainsi que l'augmentation des périodes de canicules et d'absence de précipitations accentuent les besoins et la pression sur la ressource. A l'inverse, les événements pluvieux tendent à s'accroître et à accentuer le risque d'inondation.

Au vu de leur importance sur le territoire, les espaces agricoles sont essentiels pour la gestion des pluies, des captages et des zones humides. 67,6 % des masses d'eau de surface ne sont pas en bon état écologique sur l'ensemble de l'EPCI en 2019. L'objectif fixé par le SDAGE* du bassin Seine Normandie pour 2027 est d'atteindre le bon état écologique de 69% des masses d'eau de surface continentales. Le Syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable et la Communauté de communes s'inscrit dans ces objectifs et visent également une forte protection de la ressource en eau, en quantité comme en qualité.

Afin de préserver et de développer la capacité du territoire à capter et à conserver une ressource en quantité et en qualité suffisante, ainsi qu'à réduire les risques d'inondations, il s'agira de limiter et de réduire le ruissellement des eaux, les coulées de boues et d'améliorer la porosité des sols agricoles et naturels des exploitations et à proximité.

On cherchera pour cela notamment à :

- Limiter au maximum les imperméabilisations au sein des périmètres de captages protégés et rapprochés, en particulier via la préservation et le développement des surfaces enherbées et les haies, ainsi que par l'application des arrêtés préfectoraux de protection ;
- Prendre en compte les axes de ruissellement des eaux dans la gestion et l'aménagement des parcelles et de leurs abords, afin d'en limiter les impacts ;
- Assurer au maximum la préservation et le bon fonctionnement des zones humides, voire leur développement et leur restauration. Dans le cas de projets nécessitant une réduction de leur surface, il s'agira de limiter leur réduction et de compenser les surfaces perdues au sein de l'exploitation.
- Favoriser l'agriculture biologique aux abords des cours d'eau dans les zonages suivants :

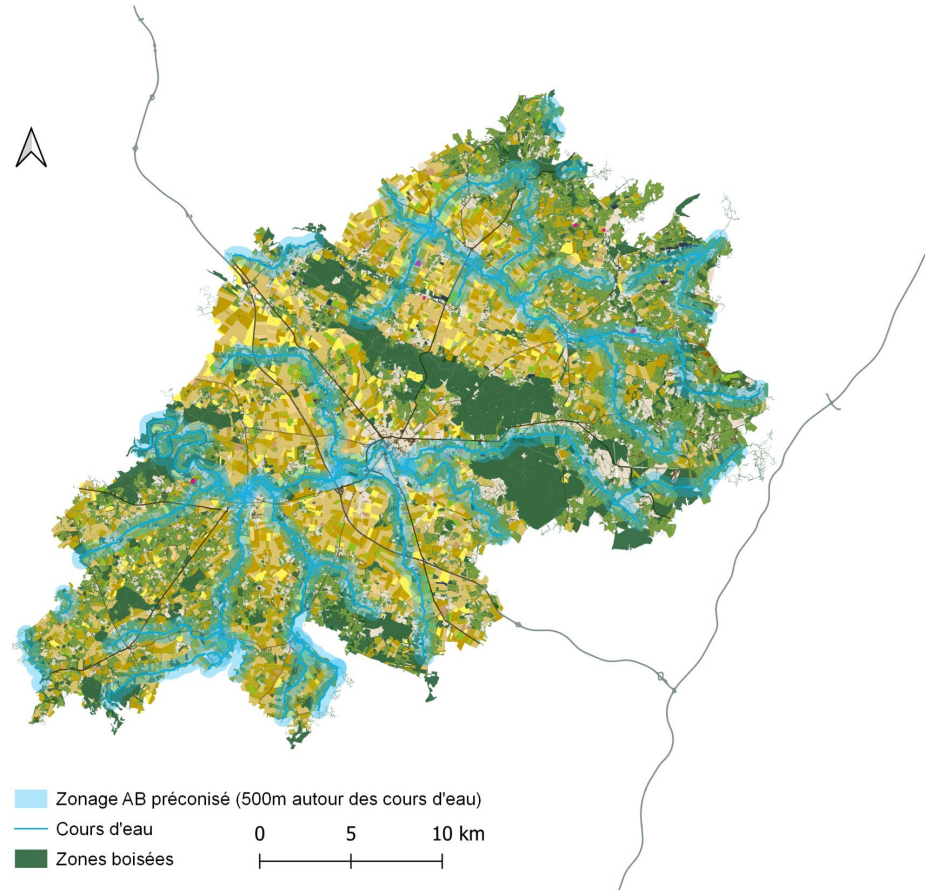
2 - FAIRE DE L'AGRICULTURE UN LEVIER DE TRANSITIONS

Les porteurs de projets devront prendre en compte la gestion de l'eau dans leurs projets, et limiter au maximum les risques d'imperméabilisation des sols et de ruissellement des eaux.

En cas de projet réduisant la surface des zones humides, le porteur de projet devra démontrer l'impossibilité d'éviter ou de réduire l'impact. En cas de réduction de la surface de zone humide justifiée, les pétitionnaires chercheront à compenser les surfaces de zones humides perdues.

Les projets situés au sein des aires d'alimentation des captages devront limiter au maximum leur impact sur les sols afin d'en préserver la capacité d'infiltration ainsi que la qualité des eaux.

Les projets situés dans la zone tampon de 500 mètres autour des cours d'eau devront privilégier l'agriculture biologiques.



3 - FAVORISER LES LIENS AVEC LES ESPACES AGRICOLES

Aménager les transitions entre les bourgs et les espaces agricoles

Accusé de réception en préfecture
061-20008400-20260205-CAI - TA-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

L'évolution des communes au cours des dernières années a mené à de nouveaux rapports entre bourgs et espaces agricoles :

- Le développement résidentiel des communes s'est traduit par l'augmentation de la population ayant peu de lien avec l'activité agricole. De ce fait, des conflits d'usages ont pu être observé entre les fonctions résidentielles et agricoles, très souvent voisine ;
- L'extension urbaine en dehors des enveloppes historiques des communes a parfois mené à la destruction des franges de bourgs, souvent boisées, permettant une transition et une coupure entre les espaces urbains et les espaces agricoles.

Parfois, des espaces de transitions existent de fait mais ne profitent pas pleinement du fait d'un manque d'aménagement. D'autres fois, ces espaces ont simplement disparu.

Le réaménagement d'espaces de franges, assurant les transitions, doit permettre d'atteindre plusieurs objectifs :

- Favoriser une transition harmonieuse entre espaces agricoles et espaces habités, à travers la mise en place de zones tampons naturelles composées de bandes enherbées, haies ou prairies;
- Favoriser l'insertion paysagère des bourgs et hameaux, en particulier au sein des plaines et espaces agricoles ouverts ;
- Profiter d'espaces parfois existant de fait mais dont l'absence d'aménagement empêche le développement des usages.

3 - FAVORISER LES LIENS AVEC LES ESPACES AGRICOLES

Aménager les transitions entre les bourgs et les espaces agricoles

Accusé de réception en préfecture
001-20008460-202005-01F-75-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Assurer une mise à distance entre habitations et espaces agricoles via la création et le renforcement de franges urbaines

Au sein de nouvelles opérations ou dans le cas d'opérations de réaménagement en espace de frange, on cherchera à :

- Limiter au maximum la proximité des nouvelles constructions en zones agricoles comme urbaines, afin de prévenir les conflits d'usages ;
- Implanter les constructions et leurs ouvertures afin de limiter l'orientation vers les tiers ou les exploitations ;
- Intégrer à l'aménagement des espaces permettant la création d'une véritable frange végétalisée, en s'appuyant sur l'existant. Cette végétalisation devra être la plus importante possible et chercher à répondre à différents objectifs : renforcement des continuités écologiques, rôle de gestion des eaux, création d'un masque végétal de qualité. Les essences plantées devront être cohérentes avec les objectifs et la situation de la frange.

Les porteurs de projets devront favoriser une mise à distance entre espaces agricoles et espaces d'habitations via l'implantation des constructions et la création d'un espace de frange végétalisées répondant à des objectifs écologiques et paysagers.

3 - FAVORISER LES LIENS AVEC LES ESPACES AGRICOLES

Aménager les transitions entre les bourgs et les espaces agricoles

Accusé de réception en préfecture
061-20008485-20260205-CAUE-7A-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Permettre le développement des usages au sein des espaces de franges

Les espaces de franges créés ou existants, selon leur forme et dimensions, pourront accueillir des usages à destination des habitants du territoire. On pourra notamment chercher à développer des :

- Cheminements (tours de bourgs) pour des mobilités douces et actives ;
- Points de vue vers le grand paysage ;
- Parcelles de jardins ou vergers ;
- Espaces de jeux, de convivialité, de sport ou de pique-nique.
- Espaces publics nourriciers (vivaces aromatiques, haies nourricières)

Dans tous les cas, le pétitionnaire cherchera à penser la programmation des nouvelles franges produites en fonction de la situation du site du projet.

Le propriétaire cherchera à encourager l'agriculture biologique sur les parcelles comprises dans une distance de 500 mètres des habitations.



Ici, l'aménagement du tour de bourg prend la forme d'un chemin situé le long d'une haie, avec des points de vue réguliers. Le muret permet également de s'asseoir au cour d'une promenade. CAUE 39



Les prairies ou espaces sans usages situés en entrée de bourg permettent la création de parcelles de jardins collectifs ou séparés pour les particuliers. CAUE 39

3 - FAVORISER LES LIENS AVEC LES ESPACES AGRICOLES

Aménager les transitions entre les bourgs et les espaces agricoles

Accusé de réception en préfecture
061-20008460-20260205-CAE-PLU-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

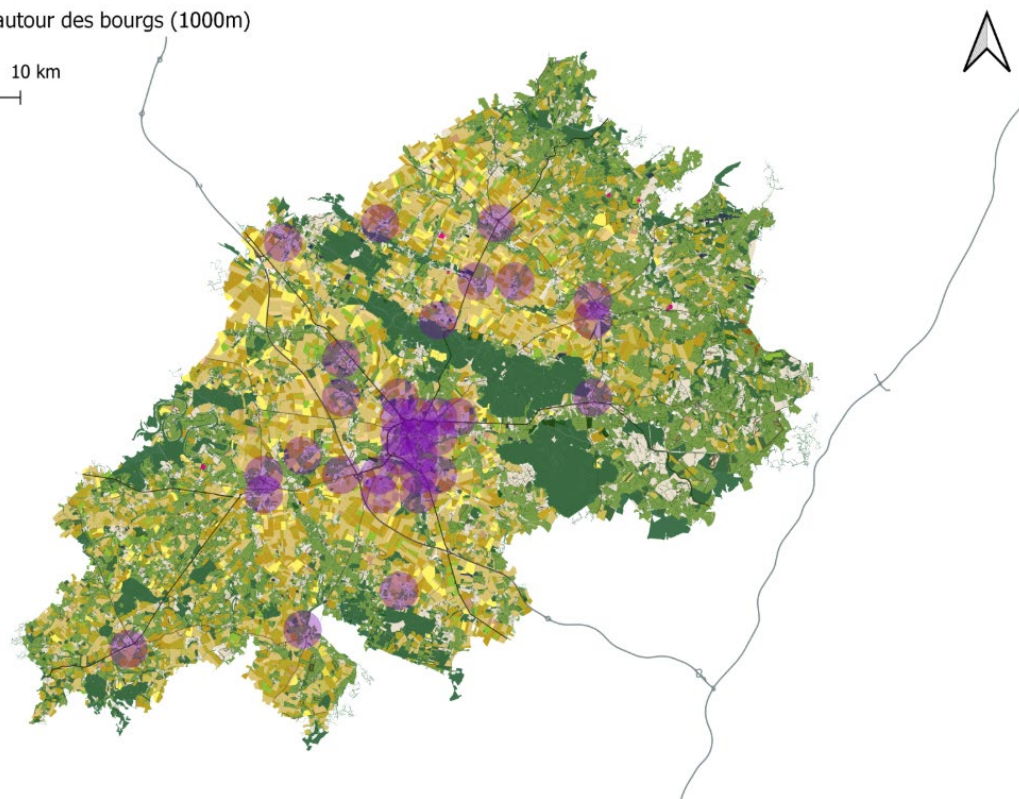
Les activités agricoles pratiquées aux abords des zones résidentielles soulèvent des enjeux de santé publique importants (émissions polluantes liées à l'utilisation de pesticides, d'intrants chimiques et aux pratiques d'épandage).

Ainsi, dans un rayon de 500m autour des bourgs et en conformité avec les objectifs du PAT, il est préconisé de :

- Privilégier l'agriculture biologique, moins émettrice de polluants, dans un tampon d'1km autour des habitations, au bénéfice de la santé des personnes et de la préservation de la biodiversité en bordure des espaces urbains.
- Développer et maintenir des zones tampons naturelles comprenant bandes enherbées, prairies, maillage de haies en proximité des espaces résidentiels afin de bénéficier de leur effet filtrant et limiter l'exposition aux polluants aux abords des bourgs.
- Renforcer le lien ville-campagne et l'économie locale en privilégiant l'agriculture en circuits courts à proximité des espaces résidentiels.

Zone tampon autour des bourgs (1000m)

0 5 10 km



3 - FAVORISER LES LIENS AVEC LES ESPACES AGRICOLES

Améliorer la cohabitation des usages au sein des espaces agricoles

Les espaces agricoles ne sont pas des espaces clos, fermés aux usages non-agricoles. Du fait de leur importance, ils sont en particulier des espaces traversés.

Développer les cheminements au sein des espaces agricoles

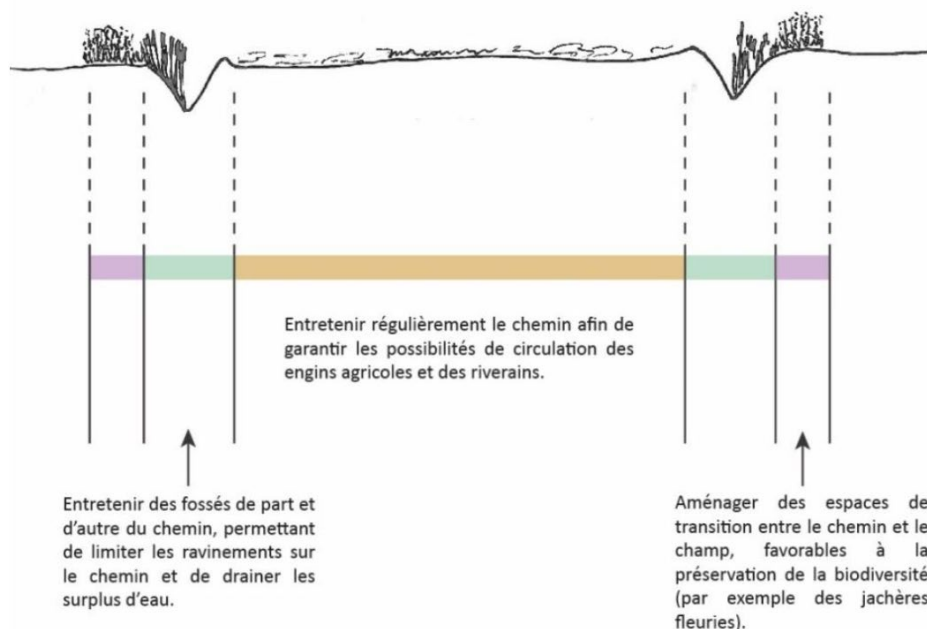
De nombreux chemins (ou tronçons) parcourant les espaces agricoles ont disparu au cours des dernières décennies sur le territoire. Néanmoins, les espaces agricoles sont toujours maillés par un réseau de chemins, qui permet notamment l'accès aux parcelles pour les exploitants. Ils constituent également des voies de déplacement ou de randonnées pour les habitants et les touristes, et répondent donc à une multitude d'usages et de publics.

Le développement des mobilités douces et du tourisme vert nécessite donc une action sur les chemins. On cherchera donc à :

- Développer le réseau de chemins existant, en particulier en reliant ceux ne débouchant pas ;
- Entretenir les chemins existants et viser parfois leurs aménagements (points de vue, bancs...) afin faciliter leur appropriation
- Entretenir les haies et conserver des arbres de haut jet maintenant des espaces d'ombre et de fraîcheur sur les chemins.

Il s'agira pour le porteur de projet de contribuer à la préservation et à l'amélioration du réseau de cheminements existant sur le territoire.

PRÉSERVATION ET ENTRETIEN DES CHEMINS RURAUX



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Communauté de communes Terres d'Argentan Interco