

Communauté de Communes LBN
A l'attention de Monsieur le Président
27 rue Rémy Lambert
72540 LOUE

Urbanisme Aménagement

Le Mans, le 20 avril 2021

Siège social

15, rue Jean Grémillon
CS21312
72013 Le Mans CEDEX 2
Tél : 02 43 29 24 24
Fax : 02 43 29 24 25
accueil@sarthe.chambagri.fr

Nos Réf. : CP/2021.066

Objet : Projet arrêté du PLU de Joué en Charnie- avis de la Chambre d'agriculture.

Dossier suivi par : Céline PELLIER

Monsieur le Président,

C'est avec attention que la Chambre d'agriculture a étudié le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Joué en Charnie, arrêté le 9 décembre 2020 et qui nous a été adressé le 20 janvier 2021. L'examen de ce dossier amène de notre part les remarques suivantes :

La prise en compte des enjeux agricoles dans le projet de territoire

Le diagnostic agricole est bien intégré à l'étude et les sites de production recensés lors de l'étude (2018) sont bien tous inclus en zone Agricole dans le projet. Une vérification et une actualisation, si nécessaire, de l'inventaire des exploitations seraient utiles.

La volonté de préserver l'espace agricole et de permettre le développement de l'économie agricole sur la commune est bien affirmée dans le PADD.

Remarques sur les zones à urbaniser et la consommation d'espace agricole

L'identification des potentiels en logements vacants et en dents creuses dans le tissu bâti, ainsi que le dimensionnement raisonnable des zones 1AUh et 2AUh, en extension, vont dans le sens d'une meilleure économie d'espace agricole. Conformément au PADD, la collectivité a bien traduit dans le règlement la priorité donnée à l'urbanisation en densification de l'enveloppe urbaine actuelle.

Nous constatons également que la densité minimale fixée à 15 logements par hectare, correspond à nos attentes et participe à limiter la consommation d'espace.

Pour les activités, nous sommes satisfaits de la prise en compte de nos remarques sur la délimitation sud de la zone 1AUy. Il aurait été intéressant de voir comment le projet d'extension de cette zone des Petits Pins s'inscrivait dans une stratégie intercommunale globale.

Nous regrettons également l'absence d'une réflexion plus poussée concernant l'optimisation du foncier au sein des zones d'activités actuelles de la commune (Uy), en tenant compte du potentiel en densification ou en revalorisation de certains espaces peu denses ou délaissés.

Concernant la forme, l'intitulé des zones d'activités sur le plan de zonage ne correspond pas à celui de la légende (« y » ≠ « z »).

Remarques sur les règlements graphiques et écrits

Zonage A/N

La Chambre d'agriculture constate le classement annoncé de 68,5% du territoire en zone A (Agricole). Ce chiffre est à comparer avec la superficie agricole utilisée (SAU) de la commune qui est de 70,3 % en 2019 (1655,5 ha). Nous demandons que le maximum des parcelles inscrites au RPG (PAC) soit classé en zone Agricole.

En effet, la collectivité a choisi de classer une grande partie des parcelles agricoles de la partie Nord de la commune en zone Naturelle en tant que secteur réservoir de biodiversité (Zone Natura 2000 et ZNIEFF). Même si le site agricole de Hucheloup a été placé en zone A, il est bordé par la zone N totalement inconstructible et qui pourrait donc empêcher un développement futur. Nous demandons une adaptation du règlement écrit de la zone N pour autoriser les bâtiments à destination agricole uniquement s'il s'agit de constructions (nouvelles ou extensions) liées à un site d'exploitation agricole existant implanté dans la zone N ou situé à moins de 100 m des limites de la zone N à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En ce qui concerne la zone Ap, nous avons bien compris qu'il s'agit d'un « pré-fléchage » de la zone à urbaniser future, mais nous souhaitons souligner que cette vocation future pourrait être remise en cause, au vue des évolutions législatives envisagées au niveau national (vers un *Zéro Artificialisation Nette*). Même si ces 2,7 ha ne sont pas exploités par l'agriculture professionnelle, nous pensons que ce classement spécifique, démesuré au vu des besoins futurs, n'est pas souhaitable. D'autre part, il pourrait être préférable d'y autoriser, tout comme dans les zones N d'ailleurs, et sous certaines conditions, les abris pour animaux, non liés à des activités agricoles professionnelles, et ceci afin de se conformer aux besoins en matière d'entretien des parcelles et de bien-être animal.

D'autre part, le camping à la ferme et l'installation d'hébergements insolites, à vocation d'habitat de tourisme et loisirs (yourte, tipi, chalet, cabane...), pourraient être explicitement autorisées à condition de constituer une activité accessoire par rapport à l'activité de production agricole et d'être implantés à proximité de l'exploitation agricole.

Des précisions pourraient être apportées également en matière de constructions et équipements de production d'énergie renouvelable qui doivent être autorisés en zone A, sous certaines conditions :

- les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité et de chaleur, sous réserve que les matières premières proviennent majoritairement d'une ou de plusieurs exploitations agricoles locales ;

- les installations photovoltaïques sont admises de préférence en couverture des constructions autorisées dans la zone. Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, fixes ou suiveurs, sont autorisés au sol seulement s'ils sont nécessaires à l'activité agricole et destinés majoritairement à l'autoconsommation de l'exploitation, à condition d'être limités en nombre (proportionnellement aux besoins), et d'être implantés à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles.

Les centrales solaires au sol ne sont pas autorisées en zone A, sauf s'il est démontré que les sols sont déjà artificialisés ou pollués de manière irréversible, ou bien qu'il s'agit d'un projet d'agri-voltaïsme avéré (production agricole principale couplée à une production électrique secondaire).

En ce qui concerne les affouillements et exhaussements, nous demandons qu'ils soient autorisés pour la mise en place de retenues collinaires et de réserves de substitution, à usage agricole, en zones A et N.

Les enjeux environnementaux

Nous reconnaissons les multiples intérêts des zones humides (régulation hydrologique, réservoirs de biodiversité...) et, tout comme vous, nous souhaitons qu'elles soient préservées dans leurs fonctionnalités.

Toutefois, vous avez choisi de faire apparaître sur les plans de zonage du PLUi, quel que soit leur niveau d'enjeux, les zones humides pré-localisées par la DREAL validées et complétées par une commission communale. Le règlement écrit précise bien que ces zones sont localisées à titre d'information. Il serait souhaitable que cette mention apparaisse également dans la légende du règlement graphique.

En matière de protection des haies au titre de l'article 151-23 du Code de l'urbanisme, nous rappelons que cela impose une démarche administrative supplémentaire aux agriculteurs dont les haies sont déjà protégées par ailleurs (BCAE7 de la PAC, Natura 2000...).

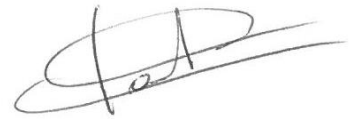
Le repérage donne une impression de disparité sur le territoire communal, et il serait souhaitable d'avoir accès dans le dossier aux classements réalisés et aux résultats de la hiérarchisation des haies qui ont abouti à cette sélection.

Comptant sur la prise en compte de ses remarques, la Chambre d'agriculture émet un **avis favorable** sur le projet de PLU de la commune de Joué en Charnie.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes sincères salutations.

Le Président,

Michel DAUTON

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Dauton', written over a horizontal line.