



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

Arrivé le :

26 MARS 2018

MAIRIE DE ROËZÉ SUR SARTHE

MAIRIE DE ROËZÉ SUR SARTHE
Madame le Maire
15 rue de la Mairie
72210 Roëzé-sur-Sarthe

**Urbanisme
Aménagement**

Le Mans, le 19 mars 2018

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/AF 2018.028
Objet : Révision du PLU - avis de la Chambre d'agriculture.
Dossier suivi par : Céline PELLIER

Madame le Maire,

C'est avec attention que la Chambre d'agriculture a étudié le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune. L'examen du projet, reçu le 19 janvier 2018, amène les remarques suivantes :

Remarques générales concernant la forme

Pour une meilleure compréhension du document et un meilleur repérage spatial, il aurait été souhaitable que les noms des lieux-dits apparaissent sur les fonds de plan des plans de zonage. Ont été relevés quelques petits problèmes de cohérence concernant les intitulés de zones entre le règlement écrit et les plans de zonage, ou le rapport de présentation... (At-Nt/Az-Nz, NZ/Nzc,)

Remarques concernant le diagnostic agricole

Nous remarquons que le diagnostic agricole, dans le rapport de présentation, est très succinct et incomplet notamment en matière de définition des enjeux agricoles sur le territoire communal... D'autre part, la carte des exploitations agricoles (p.104 du rapport) ne correspond pas au repérage fait sur les plans de zonage (moitié nord de la commune).

Un repérage précis des sites de production agricole est essentiel afin de tous les classer en zone Agricole du PLU et de garantir ainsi leur possibilité de développement (la zone N étant très restrictive, ne permettant pas de nouveau bâtiment à vocation agricole).

REPUBLIQUE FRANCAISE
Etablissement public
Loi du 03/01/1924
Siret 187 200 944 00028
APE 9411Z
www.agri72.fr

Remarques concernant la consommation d'espace

En tant que pôle structurant à renforcer dans le SCOT, la commune présente des objectifs démographiques ambitieux à l'horizon 2030, avec un rythme de 20 logements neufs par an en moyenne (p.156 du rapport) alors que le rythme a été de 13,2 logements par an sur la période 2008-2013 (p.138). Le dossier ne présente pas ce qui pourrait expliquer cette progression importante de l'attractivité de la commune.

La Chambre d'agriculture craint que les besoins en logements ne soient ainsi pas réellement justifiés et qu'il y ait donc au final un surdimensionnement des espaces destinés à l'habitat dans ce PLU.

Le projet témoigne toutefois de votre ambition de limiter la consommation d'espace pour l'urbanisation, et vous prévoyez en effet 40 % du besoin en nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine actuelle. Vous imposez des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les secteurs concernés. Toutefois, les indications en matière de capacité d'accueil et de densité figurent en grande partie dans les recommandations et ne seront donc pas imposées aux futurs aménageurs. La Chambre d'agriculture souhaiterait s'assurer de l'optimisation de ces espaces intra-urbains et demande que les règles de densité ou le nombre minimum de logements à construire figurent dans les prescriptions opposables.

S'il faut être prudent dans les secteurs en « bimby », il conviendrait d'être plus exigeant lorsqu'il s'agit de parcelles de taille plus importante et a-priori plus facilement aménageables.

En complément de ces secteurs actuellement vides au sein de l'enveloppe urbaine, vous prévoyez 10,1 ha en extension pour l'habitat. Toujours dans un souci de gestion économe de l'espace et pour plus de clarté, la Chambre d'agriculture demande que le seuil minimum de 17 logements par hectare soit bien indiqué dans les prescriptions opposables des OAP prévues pour les zones 1AUh et 2AUh. Même si une cohérence d'ensemble est à prévoir, il serait utile de mieux distinguer, dans les OAP, les secteurs de densification urbaine et les secteurs en extension.

Remarques concernant le zonage

En ce qui concerne la zone 1AUh de la route de La Suze, la justification fournie vaut plutôt pour un équipement communautaire que pour une zone d'habitat (excentrée par rapport au centre-ville de Roëzé). Il serait préférable de choisir réellement la vocation de cette zone et de présenter si possible un projet plus abouti en matière d'équipement communautaire. Faute de projet concret à court ou moyen terme, un classement de type « 2AUE » pourrait être utilisé.

Vous prévoyez l'extension de la zone NE, sur 2,3 ha, en y incluant une parcelle à vocation agricole (dédiée à la culture de céréales, même si les rendements n'y sont pas très importants).

Là encore, la justification et la nécessité d'étendre les activités liées à la déchetterie, sont très peu explicitées dans le dossier. L'impact agricole mériterait, au moins, d'être étudié.

La Chambre d'agriculture s'interroge également sur le secteur Nzc (dont le c n'apparaît d'ailleurs pas sur le plan de zonage) très largement dimensionné et n'accueillant plus d'activité. Une réflexion serait à mener pour permettre une optimisation de cette zone en grande partie déjà artificialisée.

En fait, il nous apparaît que ces secteurs classés en zone Naturelle, relativement vastes et pouvant accueillir des constructions nouvelles, ne peuvent pas être véritablement considérés comme des STECAL. Des zonages en AUe ou AUz, s'ils étaient suffisamment étayés en matière de projets, pourraient sembler plus adaptés.

D'autre part, le dossier permet la mise en place d'installations de production d'énergie renouvelable (et donc possiblement d'une centrale photovoltaïque au sol) dans la zone Nc mise en place sur le site d'une exploitation de carrière (secteur de la Bataillère), au nord de la commune. Comme le précise le règlement, il conviendra de respecter les modalités de remise en état du site, en conformité avec les arrêtés préfectoraux afférents. La Chambre d'agriculture souhaite que la priorité soit donnée à la remise en état agricole, si celle-ci s'avère réellement possible après vérification de la nature des matériaux enfouis sur le site et étude de la qualité agronomique des terres rapportées. Une démarche en direction des agriculteurs pouvant être potentiellement intéressés pourrait alors être engagée.

Enfin, si la méthode de détermination et de délimitation des zones humides sur les plans de zonage est bien explicitée dans le dossier, il n'en est pas de même en matière de repérage des haies. Quelle méthode et quels critères ont-ils été retenus pour définir les haies présentant un enjeu de préservation ?

Remarques concernant le règlement de la zone A – Zone Agricole

Section 1 – article 2

La Chambre d'agriculture souhaite que le changement de destination soit possible pour tout bâtiment lié à un siège d'exploitation agricole, sans que ce bâtiment soit identifié spécifiquement au règlement graphique, dans la mesure où il s'agit d'y implanter des activités accessoires à l'activité agricole existante, dont les activités d'accueil à la ferme. Il s'agirait alors de compléter le point 7 de cet article (en ajoutant « les changements de destination » après « Les aménagements de bâtiments existants ») et de supprimer la première partie du point 12.

Vous limitez à 1 le nombre de logement de fonction par site d'exploitation (point 9). Cette formulation pourrait autoriser la construction d'un logement de fonction sur des sites de production ne nécessitant pas la présence permanente des exploitants.

D'autre part, la Chambre d'agriculture n'est pas favorable à une limitation chiffrée du nombre de logements de fonction. Il nous semble en effet très difficile d'établir des règles couvrant tous les cas existants et à venir. Il semble essentiel de ne pas nuire au développement de certains sièges, notamment lorsqu'il y a plusieurs associés et plusieurs ateliers d'élevage différents sur le site.

La Chambre d'agriculture demande donc la suppression de cette limitation stricte, considérant que la condition de nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant permet, au moment de l'instruction des permis de construire, d'éviter les dérives. La Chambre d'agriculture demande que l'implantation des logements de fonction agricole soit réglementée par une règle de distance par rapport aux bâtiments agricoles existants. Elle préconise une distance de 100 m, pouvant être augmentée de façon mineure pour des raisons techniques, topographiques ou sanitaires.

Section 2 – article 1

Concernant le chapitre « 5) Implantation des annexes aux habitations par rapport aux habitations » (p 62 du règlement), il semble que la distance maximale fixée à 50 m par rapport à l'habitation soit contradictoire avec celle fixée à 25 m p 60 (point 11 de l'article 2 de la section 1). De plus, concernant ce point 11, il serait préférable d'ajouter « ou de l'hébergement touristique accessoire à l'activité agricole » après « de l'habitation ».

Section 2 – article 2

Cet article (point 3) interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, briques creuse,...). La Chambre d'agriculture souhaite que la mention : « hors soubassements pour les bâtiments à vocation agricole » soit ajoutée à cette disposition.

Sous réserve de la prise en compte de ces remarques, la Chambre d'agriculture émet un **avis favorable** sur le projet de PLU de votre commune.

Nous vous prions de croire, Madame Le Maire, à l'expression de nos sincères salutations.

Le Président,

Jean-Loïc LANDREIN