



## **AGRICULTURES & TERRITOIRES**

CHAMBRE INTERDEPARTEMENTALE  
D'AGRICULTURE  
DOUBS - TERRITOIRE DE BELFORT

### **Siège Social**

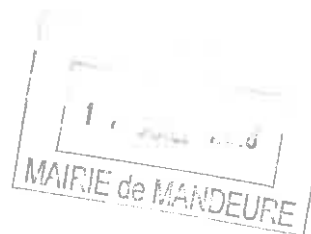
130 bis rue de Belfort – BP 939  
25021 BESANCON Cedex  
Tél : 03 81 65 52 52  
Fax : 03 81 65 52 78

### **Antenne Belfortaine**

JONXION 1  
La Tour  
1 Avenue de la Gare TGV  
90400 MEROUX  
Tél : 03 84 46 61 50  
Fax : 03 84 22 28 08

**N. réf :** LM-LL/2018-160

**Affaire suivie par**  
**Lysiane MOINAT**



**Monsieur le Maire**  
**MAIRIE**  
34 Rue de la Libération  
25350 MANDEURE

**Meroux, le 10 juillet 2018**

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis, pour avis, votre projet de plan local d'urbanisme arrêté le 19 mars 2018.

Voici nos remarques sur votre projet.

### **Remarques sur le projet d'aménagement et de développement durables :**

Le projet d'aménagement et de développement durables propose quatre orientations. Les orientations 2 et 4 : « préserver et améliorer le cadre de vie des Mandubiens » et « inscrire le développement de Mandeuire dans une démarche durable », comportent des éléments intéressants pour l'activité agricole :

- Maintenir l'activité agricole en s'assurant que le développement de Mandeuire ne se fasse pas au détriment de l'activité agricole (page 9 du PADD) ;
- Préserver les terres agricoles de bonne qualité agronomique de toute urbanisation (page 9 du PADD) ;
- Privilégier le développement urbain (page 12 du PADD).

La commune affiche pour ambition d'atteindre 5100 habitants (+250 habitants), ce qui implique la construction de 260 logements dont la moitié dans le tissu urbain, notamment sur quatre sites de renouvellement pouvant accueillir 100 logements. Votre projet est cohérent. La densité proposée sur les espaces de renouvellement est importante et permet d'être en cohérence avec votre objectif de création de logements pour les jeunes et les personnes âgées.

Malgré cette bonne intégration de l'activité agricole dans le PADD, nous sommes plus réservés sur la prise en compte de l'activité agricole dans le diagnostic communal, et dans la définition de votre zone d'extension urbaine.



### **Remarques relatives au diagnostic agricole :**

L'agriculture est abordée en page 28 du rapport de présentation – diagnostic urbain, ainsi que dans l'étude d'environnement, pages 24 à 26 (valeur des terres agricoles). Le diagnostic agricole est trop succinct et comporte des erreurs. 7 exploitations possèdent leur siège sur la commune :

- Le Gaec de la Fontenotte, exploitation de polyculture et élevage laitier (associés Monnier et Maître) ;
- L'exploitation individuelle de Florent Chauny (ayant repris récemment l'activité de M. Racine), jeune agriculteur sur une activité de polyculture et élevage laitier ;
- L'exploitation maraîchère en agriculture biologique de Mme Isabelle Ciresa, sur le site de Chassagne (installation récente suite à une reconversion professionnelle) ;
- L'exploitation de Régine Collet (également une installation récente après reconversion), ayant une activité de maraîchage en agriculture biologique (les jardins du petit âne), que l'on peut grouper avec celle de Tanguy Collet, son époux, en apiculture (les ruchers du petit âne) ;
- L'exploitation de M. Brand Jean Maurice, en élevage avicole et céréales, que l'on peut grouper avec celle d'Olivier Brand, en polyculture.

Le territoire communal est dynamique sur le plan agricole. La commune compte 7 exploitations (contre une moyenne de deux exploitations par commune sur Pays de Montbéliard Agglomération), dont 3 installations récentes, sur des productions variées : polyculture élevage et maraîchage biologique avec vente directe. Ce dynamisme agricole est un atout pour la commune en termes de développement économique, d'entretien de l'espace et de lien social (avec la vente directe). Le diagnostic ne prend pas suffisamment en compte l'importance de l'activité agricole et n'évalue pas l'impact des zones d'urbanisation futures sur les exploitations. Ainsi, les projets d'extensions impactent principalement deux exploitations : le Gaec de la Fontenotte et l'exploitation de Florent Chauny. Cette dernière exploitation est impactée sur environ 2.5 ha soit environ 3% de la surface exploitée, notamment des surface de fauche et de pâtures de vaches laitières, essentielles au fonctionnement quotidien.

Par ailleurs, le projet ne prend pas suffisamment en compte l'orientation I.1.4 du document d'orientations générales du SCOT de Pays de Montbéliard Agglomération, approuvé en 2006 : « affirmer la vocation des franges d'agglomération, des espaces agricoles périurbains et des espaces forestiers ». Cette orientation met particulièrement l'accent sur « la préservation d'unités foncières intéressantes pour l'agriculture » et « le maintien des ceintures vertes et des franges urbaines ». Or, le diagnostic communal, réalisé dans le cadre du PLU, ne fait pas mention de ces espaces.



### **Remarques relatives au projet de développement et aux zones d'urbanisation futures :**

Le projet communal est de créer 260 logements dont la moitié en renouvellement urbain :

- 100 logements sur 4 sites de renouvellement (2.8 ha) ;
- 15 logements issus de la réduction de la vacance (sur 199 logements vacants) ;
- 15 logements issus d'opérations privées ;

Le rapport fait état de 15 ha de dents creuses (espaces libres dans le tissu urbain, dont 3.7 ha de foncier communal) en distinguant :

- 6 ha de surfaces dites « libres », incluant 1.6 ha de surfaces en renouvellement urbain (potentiel de 75 logements), soit 4.4 ha de surfaces disponibles :
  - o 1.2 ha de dents creuses dites « stratégiques » (pour un potentiel de 25 logements) ;
  - o 3.2 ha de surfaces libres privées, sur lesquelles le potentiel est de 15 logements. Ce nombre de logement potentiel n'est pas expliqué. Il pourrait être estimé à la hausse. La rétention foncière « admise » dans le cadre des documents d'urbanisme est en général au maximum de 30%.
- 6.75 ha de surfaces d'agrément, considérées non constructibles. Nous ne comprenons pas la distinction entre les surfaces d'agrément et les surfaces libres. Il semble que certaines surfaces identifiées en espaces d'agrément sont des surfaces conséquentes (vergers notamment), qui devraient être intégrées au potentiel disponible, quitte à y appliquer un taux de rétention foncière ;
- 1.6 ha de parking et espaces publics et 0.56 ha de surfaces agricoles proches du théâtre antique, logiquement inconstructibles.

Par ailleurs, le projet prévoit des espaces en extension permettant la création de 130 logements sur 7.2 ha :

- 0.7 ha en extension à proximité du cimetière ;
- 6.5 ha sur le site de la Louvière ;

Les surfaces en extension sont déterminées alors que le potentiel dans le tissu urbain nous semble sous-estimé (vacance, surfaces d'agrément et potentiel chez les particuliers) et en tenant compte de la densité minimale fixée par le SCOT soit environ 20 logements/ ha. Nous ne remettons pas en cause la localisation de la zone d'extension, bien qu'il s'agisse de surfaces de bonne valeur agronomique et importantes pour les exploitations de la commune. Nous avons conscience des efforts faits par la commune pour réduire les surfaces urbanisables par rapport au précédent document



d'urbanisme et comprenons les contraintes de la commune, limitant les possibilités d'extension (zones inondables, présence du Doubs, théâtre...). Toutefois, s'agissant de parcelles agricoles importantes, une attention plus particulière devrait être portée pour limiter leur atteinte. Cela passe par une analyse approfondie du potentiel constructible au sein du tissu urbanisé, une ambition forte de réduction de la vacance, et une hausse de la densité de logements à l'hectare.

### **Remarque sur l'analyse de la consommation d'espaces :**

En page 9 du rapport de présentation (diagnostic urbain), il est fait mention du SCOT Nord Doubs en cours de préparation qui se donne pour objectifs de :

- Assurer la stabilisation démographique de chaque commune par une production de logements suffisante ;
- Diviser par deux la consommation foncière ;
- Créer 50% de logements en renouvellement urbain ;
- Protéger les terres agricoles de bonne valeur agronomique.

Le rapport énonce une superficie consommée en extension de 6,5 ha et une consommation de 1,02 ha en comblement des dents creuses soit une consommation moyenne annuelle de 0,5 ha, et ainsi une réduction de la consommation de moitié par rapport à celle observée entre 2000 et 2015, ce qui permettrait au présent PLU d'anticiper la compatibilité avec le futur SCOT Nord Doubs. Cependant, il est nécessaire d'intégrer au calcul de l'artificialisation :

- 6 ha de surfaces libres déduites des 1.6 ha de renouvellement soit 4.4 ha
- 7.2 ha de surfaces en extension

Ainsi, l'artificialisation possible est de 11.6 ha à minima (sans compter les surfaces d'agrément).

Le rapport précise que la consommation foncière passée a été de 16.74 ha dont 11.25 ha pour l'habitat. Or, le code de l'urbanisme (article L151.4) précise que le rapport de présentation du PLU « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ». Sur Mandeuve, l'analyse est faite sur 15 ans et non 10 ans. La consommation foncière prévue au PLU pour l'habitat est de 11.6 ha, contre 11.25 ha sur les 15 ans passés. Ainsi, nous estimons que la consommation foncière n'est pas diminuée par rapport à la décennie passée, et ne peut pas répondre aux objectifs du SCOT Nord Doubs de division par deux de la surface consommée.



### **Remarques relatives aux orientations d'aménagement et de programmation :**

Les orientations d'aménagement sur le site de la Louvière nous semblent très peu contraignantes, s'agissant d'un espace en extension d'une surface aussi importante. La mise en place d'une zone 2AU, et d'un phasage sur la zone d'urbanisation à court terme, conditionnant l'ouverture à l'urbanisation, permettrait d'éviter le mitage de l'espace agricole et donnerait davantage de visibilité aux exploitants agricoles dans l'exploitation de leurs parcelles. Les surfaces agricoles sont le support d'une activité économique. En plus de l'intérêt économique lié aux productions, les parcelles sont le support d'aides économiques dans le cadre de la politique agricole commune. Toute perte de surface doit pouvoir être anticipée, de manière à ajuster les investissements (notamment en bâtiments, qui s'étalent en général sur une quinzaine d'années), limiter les investissements parcellaires (clôtures, fumure de fond) et anticiper une nouvelle organisation foncière (échanges parcellaires, surfaces de pâtures...).

### **Remarques relatives au zonage agricole et au règlement :**

La délimitation de la zone A permet les extensions des bâtiments agricoles qui s'y trouvent :

- Bâtiments de Florent Chauny (parcelle 6, champs massins) ;
- Bâtiments du gaec de la Fontenotte (parcelles 3 et 4, « au bas des arbres ») ;
- Bâtiments de Régine Collet et Tangy Collet (parcelles 115 et 116, les vies de Bondeval) ;
- Bâtiments de Jean-Maurice Brand (parcelle 3, champs d'Anarai) ;
- Bâtiments de Isabelle Ciresa (parcelle situées au hameau de Chassagne).

Certains boisements ont été repérés sur le plan de zonage en Espaces Boisés Classés (EBC). Ce zonage est très contraignant. Nous vous demandons d'utiliser l'outil réglementaire « éléments de paysages à préserver », selon l'Article L151-19 du code de l'urbanisme. Cette classification est plus souple en termes de gestion administrative que le classement en EBC, mais permet une protection des boisements identifiés. Sachez que les exploitants agricoles sont réglementés sur l'entretien des haies dans le cadre des aides de la politique agricole commune. Le boisement identifié à proximité des bâtiments de Jean Maurice Brand (champs d'Anarai, parcelle 3) doit être réduit pour permettre les éventuelles extensions des bâtiments agricoles.

L'article 4 A 1 est à reprendre, car en zone agricole, il est d'usage de mentionner que « en l'absence de réseau public de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ». Cela est important pour les exploitations agricoles, parfois éloignées des réseaux.



Aux articles 6 A 1 et 7 A 1, la mention « sauf extension des constructions existantes » doit être rajoutée.

A l'article 10 A 5, la mention « sauf impératif technique nécessitant un dépassement qui doit rester modéré ». Cela permet des constructions spécifiques comme des silos ou des bâtiments de séchage de fourrage en grange, dont les hauteurs peuvent dépasser 12 mètres.

En matière de pente de toit, l'article 11 A 2 doit être repris : « les bâtiments agricoles seront couverts d'une toiture avec un angle **supérieur à 10°** », pour être conforme aux pentes communément admises dans le secteur.

Le projet de miellerie de Tanguy Collet se situe en zone Ua (37 rue sous la côte, permis accordé récemment), ainsi qu'un petit bâtiment de stockage de légumes de Régine Collet. Le règlement permet les éventuelles constructions liées à ces exploitations (qui seront forcément limitées étant donnée leur localisation en zone urbaine). Par contre, il est préférable de mentionner leur présence dans le diagnostic puisque l'article 1UA1 interdit la création d'exploitations agricoles.

Les bâtiments d'Olivier Brand se situent en zone Uc (stockage de céréales, séchage, matériel, sur la parcelle 172). Les pentes de toitures autorisées dans la zone (de 30 à 50°) ne correspondent pas aux pentes de bâtiments agricoles. Nous vous proposons d'intégrer des dispositions réglementaires pour les exploitations agricoles situées en zone Uc, en mentionnant à l'article 11 UC 1 : « sauf pour les bâtiments agricoles ». Les pentes habituelles des toitures peuvent être de 10°.

Nous avons repéré une coquille à l'article 1 UC 3 : « Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2 UB ». Il s'agit de l'article 2 UC et non 2 UB.

Le règlement de la zone A donne la possibilité d'extensions et annexes des habitations qui ne sont pas liées à l'activité agricole. Nous souhaitons que le règlement précise que les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres du bâtiment principal et non des bâtiments existants (pour limiter le mitage en zone agricole).

#### **Remarques sur les STECAL :**

Plusieurs secteurs de taille et de capacité limitées sont identifiées sur le territoire communal. Ces secteurs sont de taille importante, parfois sur des espaces agricoles (extension du camping, secteur au sud du théâtre), et leur délimitation n'est pas suffisamment justifiée. Nous attendons davantage de justifications sur ces secteurs, impactant les espaces agricoles, et leur réduction, notamment au Sud du Théâtre et à l'ouest du camping, conformément aux demandes de la CDPENAF (commission de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers).



### **Autre remarque :**

En page 50 du rapport de présentation (2/3), il est précisé que « seules 4% des dents creuses correspondent à des terrains agricoles, dont la mobilisation à des fins d'urbanisation est économiquement plus intéressante ». Les terres agricoles sont intéressantes pour leur valeur productive agricole et leurs aménités positives en matière d'environnement. L'objectif d'un document d'urbanisme est de servir l'intérêt général, et non les intérêts financiers des particuliers, qui ne sont pas forcément ceux qui exploitent lesdites terres agricoles.

### **Eléments de conclusion :**

En conclusion, nous sommes réservés sur votre projet de PLU car l'espace à urbaniser, en extension, occupe une surface importante alors qu'il semble que le potentiel d'urbanisation dans le tissu urbain n'ait pas été pris en compte. De plus, les orientations d'aménagement proposées ne permettent pas une visibilité suffisante sur l'avenir du foncier agricole.

Ces éléments nous ont conduit à demander un examen de votre projet de PLU en CDPENAF. La commission a examiné votre dossier le 5 juillet. Nous vous transmettons en pièce jointe le rapport présenté à la commission. La commission a émis des réserves sur votre projet que nous souhaitons voir prises en compte.

Une meilleure prise en compte de l'activité agricole dans le diagnostic permettrait de révéler l'importance des terres agricoles exploitées à la Louvière, identifiées comme :

- « Unités foncières intéressantes pour l'agriculture » et « zone tampon entre urbanisation et forêt » dans le cadre du SCOT en vigueur ;
- Terres de moyenne à bonne valeur agronomique ;
- Terres de bonne valeur selon l'indice « structure spatiale des exploitations » de l'atlas départementale de la valeur des terres agricoles.

Nous vous demandons donc de :

- Intégrer davantage l'agriculture au diagnostic et aux choix d'urbanisation ;
- Reprendre les estimations de surfaces disponibles dans le tissu urbanisé (évaluation des possibilités de création de logements sur les espaces identifiés en dents creuses d'agrément et disponibles appartenant à des privés) et évaluation des possibilités de réduction de la vacance. Nous souhaitons que cet examen conduise à la réduction des surfaces urbanisables à la



Louvière ou, à minima, à l'inscription d'une partie des surfaces en zone 2 AU ;

- Revoir les orientations d'aménagement et de programmation en mettant en place un phasage de l'ouverture à l'urbanisation de l'espace situé à la Louvière (un phasage de l'ouverture à l'urbanisation sur la zone 1 AU, conditionnant l'ouverture des tranches en fonction du remplissage de la tranche précédente) ;
- Reprendre le règlement de la zone agricole pour y intégrer nos remarques ;
- Reconsidérer le classement des espaces boisés et revoir leur délimitation à proximité de la ferme Brand.

Nous sommes à votre disposition pour toute information complémentaire, et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.



**Le Président,**

**Daniel PRIEUR**