



Monsieur le Président  
Communauté de communes  
d'Orée de Bercé-Bélinois  
1 place Sainte Anne  
72220 Ecommoy

LRAR

Le Mans, le 18 février 2010

**Objet : recours gracieux contre la décision d'autoriser l'exercice du droit de préemption sur les serres de la Belle Étoile, délégué par la commune de Moncé en Belin à la communauté de commune d'Orée de Bercé-Bélinois, prise par délibération du conseil communautaire le 22/12/09.**

Monsieur le Président,

Agissant au nom et pour le compte de Sarthe Nature Environnement, fédération départementale des associations de protection de la nature, en lien étroit avec notre association membre : « Grain de Sable et Pomme de Pin », j'ai l'honneur de venir vers vous afin de former entre vos mains le présent recours gracieux tendant à ce que ce vous reconsidériez votre décision d'autoriser l'exercice du droit de préemption sur les serres de la Belle Étoile

Bien que cela ne soit pas précisé dans la délibération, nous supposons que votre décision est fondée sur l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, selon lequel :

« Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés **en vue de la réalisation, dans l'intérêt général**, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des dites actions ou opérations d'aménagement. **Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé.** Toutefois, lorsque le droit de préemption est exercé à des fins de réserves foncières dans le cadre d'une zone d'aménagement différé, la décision peut se référer aux **motivations générales mentionnées dans l'acte créant la zone.** (...) »

Or, nous estimons que votre délibération, tant sur la forme que sur le fond, est entachée de divers vices qui en affectent la légalité.

## **SUR LA FORME**

La délibération du conseil communautaire en date du 22/12/09 ne précise pas sur quelle base légale a été prise cette décision. Elle n'évoque pas plus pour quelles raisons elle a été prise. Elle est donc affectée d'un défaut de motivation, préjudiciable à sa bonne lecture et aux relations entre l'administration et ses administrés.

De plus, l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme précise que toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé ou se référer aux motivations générales de l'acte créant la zone. Ceci n'est nullement le cas en l'espèce.

Par ailleurs, la décision contestée ne fait pas état d'une délibération favorable de la commune de Moncé en Belin, comme l'exige l'article A.2.4 des statuts de la communauté de communes.

La décision a été prise par le conseil communautaire sur la base d'une information insuffisante (voir notice explicative accompagnant la convocation à cette réunion et constituant le document de travail). Ceci explique par ailleurs certainement le défaut de motivation de la décision. Or, sur un sujet constituant une orientation avec de graves répercussions sur le développement de la communauté de commune, une notice complète aurait dû être communiquée aux membres du conseil communautaire. Pire :

Monsieur Renault, agriculteur, soutenant un projet concurrent de celui de la communauté de communes, n'a pas été invité à le présenter. Pourtant, ceci ne pouvait être ignoré par la présidence de la communauté de commune étant donné que c'est à l'occasion d'une transaction la concernant que la communauté de communes a décidé de préempter.

Les conseillers communautaires ne disposaient pas, de toute évidence, de toutes les informations pour se prononcer. La procédure ayant donné lieu à la délibération est donc viciée.

## **SUR LE FOND**

La délibération prise n'est pas d'intérêt général, contrairement à ce qu'exige l'article L.210-1 du code de l'urbanisme. En effet, cet article exige du décisionnaire une évaluation au cas par cas, en fonction des circonstances du moment, de l'intérêt de préempter. C'est pourquoi le législateur a entendu préciser que l'intérêt général était la condition de légalité d'une décision de préempter, même dans le cas où une zone d'aménagement différé aurait déjà été planifiée.

Il ne savait que trop bien les évolutions que connaissent les politiques d'aménagement. Aujourd'hui, tant le code de l'urbanisme que les grandes lois, comme celles issues du processus du Grenelle de l'environnement, actent la nécessité d'un aménagement économe et respectueux de l'espace agricole.

Ce n'est pas parce que la décision de créer une ZAC a été prise il y a plusieurs années, qu'elle répond aujourd'hui à la notion évolutive d'intérêt général, comme nous allons le démontrer.

### **Sur la décision de préempter prise par la communauté de communes**

La décision de préempter est intervenue très tardivement, lors de l'obligation, pour le notaire, de purger le droit de préemption de la commune. Or, cette décision aurait pu être prise dans le mois qui a suivi la liquidation judiciaire du 31/03/09 ou, dès la mise en vente par la SAFER en août 2009.

Pendant ce temps, Monsieur Renault, agriculteur, avait élaboré son projet, trouvé des financements et versé 47 000 € sur les 240 000 prévus.

Le procédé est pour le moins inélégant et ne fait pas honneur à la communauté de communes.

### **Sur le projet de l'agriculteur :**

Michel Renault, agriculteur aux Herveries à Arnage, exploite aussi des terres situées sur Moncé en Belin, dont une partie située entre la RD 212 bis et la ZAC de la Belle Étoile.

Au nombre de ses activités, il pratique la vente directe de légumes depuis de nombreuses années, donc possède une bonne expérience dans ce domaine.

#### Le projet va dans le sens du développement durable

L'agriculteur réutiliserait immédiatement les installations existantes : 5000 m<sup>2</sup> de serres en bon état, pour cultiver, en bio et à température ambiante, des petits légumes dont la production est par trop liée aux conditions météorologiques.

Il projette aussi de pérenniser l'exploitation en installant un jeune agriculteur dans la maison d'habitation qui fait partie du lot, ceci dans l'idée d'une transmission progressive.

La partie inondable serait exploitée en prairie.

#### Le projet est soucieux de la protection de l'environnement,

La production se ferait en bio donc n'utiliserait pas d'engrais chimiques ni de produits biocides de synthèse.

L'exploitation en prairie de la partie inondable éviterait que celle-ci ne devienne une friche.

#### Le projet est en parfait accord avec le Grenelle de l'environnement

Il s'inscrit dans le cadre des liens ville campagne.

Il privilégie les circuits courts.

Il maintient une agriculture péri-urbaine.

Il permet d'épargner des terres agricoles de l'artificialisation. Rappelons simplement que la France perd 1 département tous les 10 ans à cause de l'urbanisation. Dans ces conditions, on se demande comment, demain, nous pourrions nourrir la population toujours croissante. Aujourd'hui, l'aménagement du territoire préconisée, seule solution pour envisager l'avenir avec un œil serein, est de préserver les terres agricoles de qualité, et de privilégier l'urbanisation des dents creuses ou la réhabilitation des sites déjà artificialisés. L'étude de ces deux

questions aurait dû être un préalable à la délibération du conseil communautaire. Ce n'est apparemment pas le cas.

#### Le projet est créateur d'emplois

Toute exploitation agricole génère 8 emplois para agricoles. De plus, ce sont des emplois qui ne sont pas délocalisables et servent les territoires sur la durée. La production envisagée demande de la main d'œuvre.

#### Le projet est d'intérêt général

Il contribuerait à nourrir sainement la population en préservant la nature et en favorisant une agriculture de proximité.

Le soutien des différents organismes agricoles, l'autorisation d'exploiter du préfet et l'accord de financement de la banque attestent du sérieux de son projet.

#### **Sur le projet de la communauté de communes :**

La communauté de communes souhaite développer la ZAC de La Belle Étoile et installer sur ce site un groupement pour un village artisanal, d'après la presse locale. La délibération du 22/12/09 n'apporte aucune information sur le sujet.

#### Le projet est contraire au développement durable

Il contribuerait au mitage des terres agricoles par les ZAC, les infrastructures et l'urbanisation.

Il entraînerait la destruction d'installations existantes.

Il est contraire à la décision de la commune de Moncé en Belin prise en faveur de l'activité agricole, par délibération du conseil municipal en date du 08/10/08, sur les grandes orientations du PADD, dans le cadre de la révision de son PLU :

« *Préserver l'activité agricole*

- *Préserver l'identité rurale d'une partie de la commune en assurant une consommation raisonnée de l'espace.*
- *Pérenniser l'entretien des espaces agricoles en préservant l'activité agricole des conflits de voisinages par la création d'une zone agricole strictement protégée autour de tous les sièges d'exploitation jugés pérennes ».*

La commune de Moncé en Belin vient de réitérer cette affirmation dans l'article Plan local d'urbanisme de son bulletin municipal (« Vivre à Moncé », janvier 2010) : « *Le premier souhait du conseil municipal est de privilégier une urbanisation plus densifiée autour du centre-bourg, afin de limiter le mitage des habitations qui caractérisait jusqu'alors la commune. C'est une vraie démarche de développement durable qui vise à protéger l'espace.* »

#### Le projet n'est pas soucieux de la protection de l'environnement

Une partie des parcelles agricoles bordant l'Anerai est inondable (15 000 m<sup>2</sup>) donc n'est pas utilisable dans le cadre de ce projet, sinon en remblayant, donc en augmentant les risques d'inondations dans le secteur.

Le sujet est sensible puisque :

- dans un courrier adressé à Monsieur le député Joulaud de Monsieur le Préfet de la Sarthe en date du 14/10/05, ce dernier précise : « *En ce qui concerne l'aménagement de la ZAC de « La Belle Étoile » par la communauté de*

*communes d'Orée de Bercé-Belinois, je puis vous préciser que le Préfet de Bassin y est opposé, au titre de la loi sur l'eau ».*

- l'État a émis un avis défavorable au projet de PLU présenté par la commune de Moncé en Belin, « *concernant l'inscription d'une extension de la zone d'activités de La Belle Étoile au prétexte que celle-ci serait potentiellement inondable* » (« Vivre à Moncé », janvier 2010).

#### Le projet n'est pas soucieux des finances publiques

La superficie inondable représentant près de la moitié des parcelles que la communauté de communes envisage d'acquérir, il faut donc rapporter le coût de l'acquisition aux m<sup>2</sup> réellement utilisables, ce qui, financièrement change la donne. En outre, il faut y ajouter les coûts de démolition et de réaménagement.

#### Le projet n'est pas d'intérêt général

Des terrains non inondables, d'une superficie équivalente, comportant des bâtiments vides, sont disponibles sur le secteur pour accueillir des entreprises désireuses de s'implanter (ex : anciens entrepôts sur parcelle BC5 et attenantes). Il en est de même pour les locaux précédemment occupés par Shopi à Moncé et Super U à Ecommoy.

L'acquisition des serres, leur destruction puis, la construction de nouveaux locaux alors que d'autres sont inutilisés constitue un gaspillage d'espace et d'argent public.

Il résulte du présent exposé que le meilleur pari sur l'avenir est bien en faveur du projet de l'agriculteur : M. Renault.

Nous comprenons bien que l'endroit est stratégique et constituerait une vitrine pour la communauté de communes. Mais ce serait précurseur, plus original, porteur et pérenne d'y exposer ce que l'on peut faire en matière d'agriculture de proximité et cela reflèterait davantage la vocation agricole de son territoire.

En optant pour une telle solution, la communauté de communes pourrait sortir grandie, tout en revenant sur sa décision de préempter.

Dans l'hypothèse où vous n'entendriez pas réserver un avis favorable à la présente demande, Sarthe Nature Environnement agira par toute voie légale pour faire valoir ses droits et intérêts.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée

Jean HENAFF  
Président

Copie à Messieurs les Maires et délégués de la communauté de communes