

REÇU LE
20 OCT. 2017
LA FEUILLIE

MONSIEUR LE MAIRE
19 RUE DU CENTRE
76220 LA FEUILLIE

Siège Social
Chemin de la Bretèque - CS 30059
76237 Bois-Guillaume cedex
Tél. : 02 35 59 47 47
Fax : 02 35 12 21 08
Email : chambre.agriculture@seine-maritime.chambagri.fr

N/Réf : GD/NM
Service Territoires
Dossier suivi par Mme. Gaëlle DOARÉ
Ligne directe : 02.35.59.47.20 - Fax : 02.35.12.21.51
territoires@seine-maritime.chambagri.fr

Bois-Guillaume, le 13 octobre 2017

Objet : Avis sur le projet du PLU de LA FEUILLIE

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis, pour avis après arrêt, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA FEUILLIE. Les documents transmis appellent de notre part les remarques suivantes.

Le rapport de présentation du PLU présente un **diagnostic de l'activité agricole** sur la commune, réalisé par la Chambre d'agriculture en 2015. Cependant, conformément aux dispositions du cahier des charges de la DDTM, l'anonymat des exploitations et des exploitants doit être préservé. Il convient donc de supprimer toute référence à une exploitation ou à un exploitant agricole dans le dossier du PLU. Notamment sur les pages 33, 34 et 37.

Par ailleurs, de nombreuses cartes n'ont pas de légende. Pour une meilleure compréhension et lisibilité du document, il serait conseillé de compléter ces informations avec la source des productions.

Concernant les objectifs de développement démographique et de construction de logements, nous n'avons pas de remarques particulières à formuler, ceux-ci semblent en cohérence avec les évolutions démographiques constatées sur les décennies précédentes. La commune souhaite accueillir 175 nouveaux habitants sur les dix années à venir et prévoit en conséquence un besoin de 70 logements, auxquels ont été déduits les 15 permis de construire délivrés.

... / ...





Concernant la consommation foncière liée à la réalisation de votre projet, il nous semble que le potentiel densifiable au sein de la trame bâtie existante n'a pas suffisamment été identifié. Si le potentiel de densification de la zone urbaine a été sous-évalué, se pose la question du maintien des zones d'ouverture à l'urbanisation pour satisfaire les objectifs démographiques fixés par la commune.

En effet, il y a un décalage entre les objectifs affichés de 75 à 85 logements et le potentiel de logements réalisables dans les espaces mutables qui est de 107 à 122 logements. Soit une différence de plus 1.4 %. Nous n'avons aucune justification sur ce décalage. Il apparaît donc nécessaire que les surfaces urbanisables ouvertes en extension soient revues à la baisse, au regard des besoins indiqués.

D'un point de vue de la méthode, la présentation actuelle du document concernant les espaces mutables est peu lisible. Il serait préférable de bien dissocier les capacités résiduelles dans les espaces densifiables et les besoins en extension.

L'ouverture à l'urbanisation des zones économiques est également faiblement argumentée dans le rapport de présentation. Ce sont tout de même plus de 3 ha qui sont ouverts à l'activité économique qu'il conviendrait d'étayer au regard des besoins pressentis, sachant que ces zones sont l'objet d'OAP.

Pour ce qui est de **l'analyse du plan de zonage du PLU**, nous notons tout de même avec satisfaction que de nombreuses possibilités d'urbanisation du POS n'ont pas été maintenues dans le projet de PLU, permettant, ainsi, à la commune de lutter contre l'étalement urbain.

Cependant, nous observons que le zonage Uh a été largement appliqué et notamment sur des espaces bâtis qui ne peuvent être considérés comme des hameaux suffisamment constitués. Un classement en zone A de certains hameaux nous semble plus adapté, car le recours à la Loi Macron permet de gérer les extensions et les annexes des constructions à vocation d'habitation existantes. Et au vu de la présence des exploitations agricoles dans ces espaces bâtis diffus, le zonage agricole apparaît plus pertinent.

... / ...



Concernant le règlement écrit, quelques points font l'objet de remarques de notre part :

- **Article A-2/ 2.1** : Pour compléter ce point, il faudrait inclure la réserve préalable **de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site**.
De plus, la possibilité d'extension est relativement importante, « les extensions des constructions à usage d'habitations limitées à 50 % d'emprise au sol de la construction initiale et 70 m² maximum d'emprise au sol »
Il serait préférable de réglementer comme suit :
Les extensions mesurées, donc limitées à 20-30 % de la surface de plancher de la construction principale à condition que la surface initiale soit supérieure à 50 m² et que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 15 % de l'unité foncière.
- **Article A-4/ 4.2** : Il serait souhaitable que le recul de 30 mètres par rapport aux espaces boisés classés ne s'applique pas aux constructions agricoles.
- **Article A-8/ 8.19** : Le règlement prévoit l'interdiction des matériaux ondulés métalliques ou plastiques et à base de liants minéraux. Or, ce sont des matériaux largement utilisés pour la réalisation de toitures des bâtiments agricoles qu'il conviendrait d'autoriser.

En conclusion, compte tenu de l'ensemble de ces remarques et plus particulièrement celle liée à la consommation foncière, nous donnons un avis réservé à ce projet de PLU.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir, à la fin du processus de révision, la version définitive et applicable de votre PLU, soit sous forme papier, soit sur CD.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Sébastien LEVASSEUR
Vice-Président de la Chambre d'agriculture
Co-Président de la Commission Territoire