



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
SEINE-MARITIME

MONSIEUR LE MAIRE
PLACE DE LA MAIRIE
76133 MANEGLISE

Siege Social
Chemin de la Breteque - 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

M/Réf : JG/NM
Service Territoires
Dossier suivi par Mme Juliette GIACOMAZZO
Ligne directe : 02.35.59.47.20 - Fax : 02.35.12.21.09
territoires@seine-maritime.chambagri.fr

Bois-Guillaume, le 23 mars 2017

Objet : Avis sur le projet de PLU de MANEGLISE

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis, pour avis après arrêt, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de MANEGLISE reçu en date du 14 janvier 2017. Les documents transmis appellent de notre part les remarques suivantes :

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 objectifs du PLH de la CODAH.

Concernant le plan de zonage et la définition du besoin en foncier pour la réalisation de vos objectifs de construction, nous nous interrogeons sur la non prise en compte de l'opération projetée sur le secteur du Clos Lemaitre, dans le village. En effet, cette opération d'une douzaine de logements sociaux prévue pour 2017-2018 est évoquée à la page 20 du volume 2 du Rapport de Présentation, sans toutefois être comptabilisée dans le tableau de synthèse présenté en page 22.

Or, puisque ce programme n'est pas encore réalisé et ne le sera probablement pas d'ici la date d'approbation du PLU, il nous semble essentiel de l'intégrer dans le projet de PLU.

... / ...



www.afnor.org
Conseil-Formation

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
Siret : 187600077 00015 / APE 9411Z
www.seine-maritime.chambagri.fr

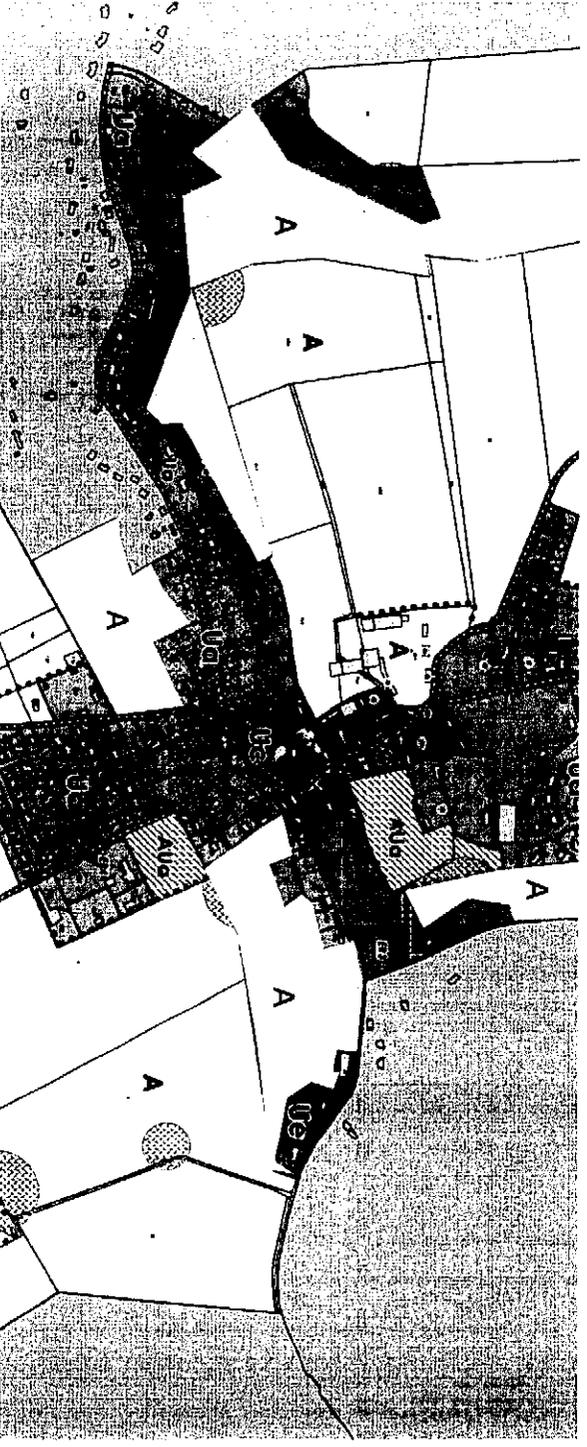
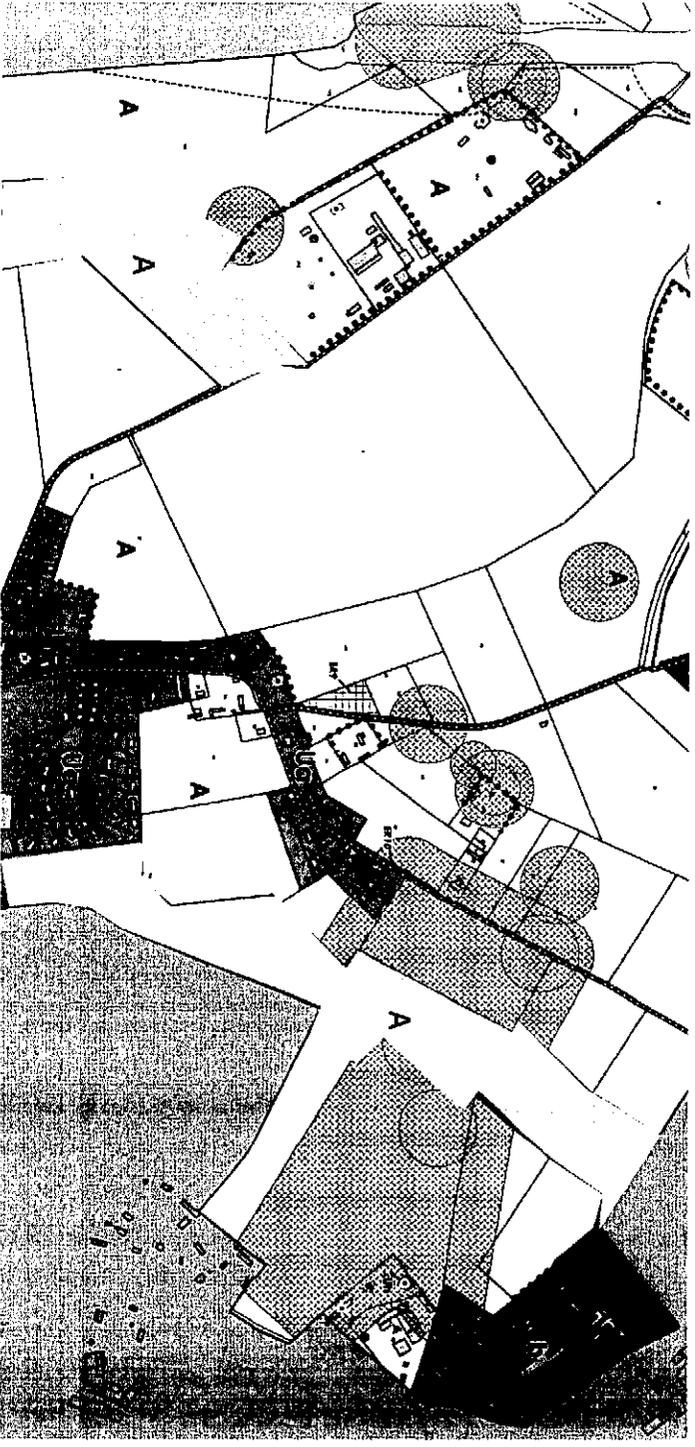


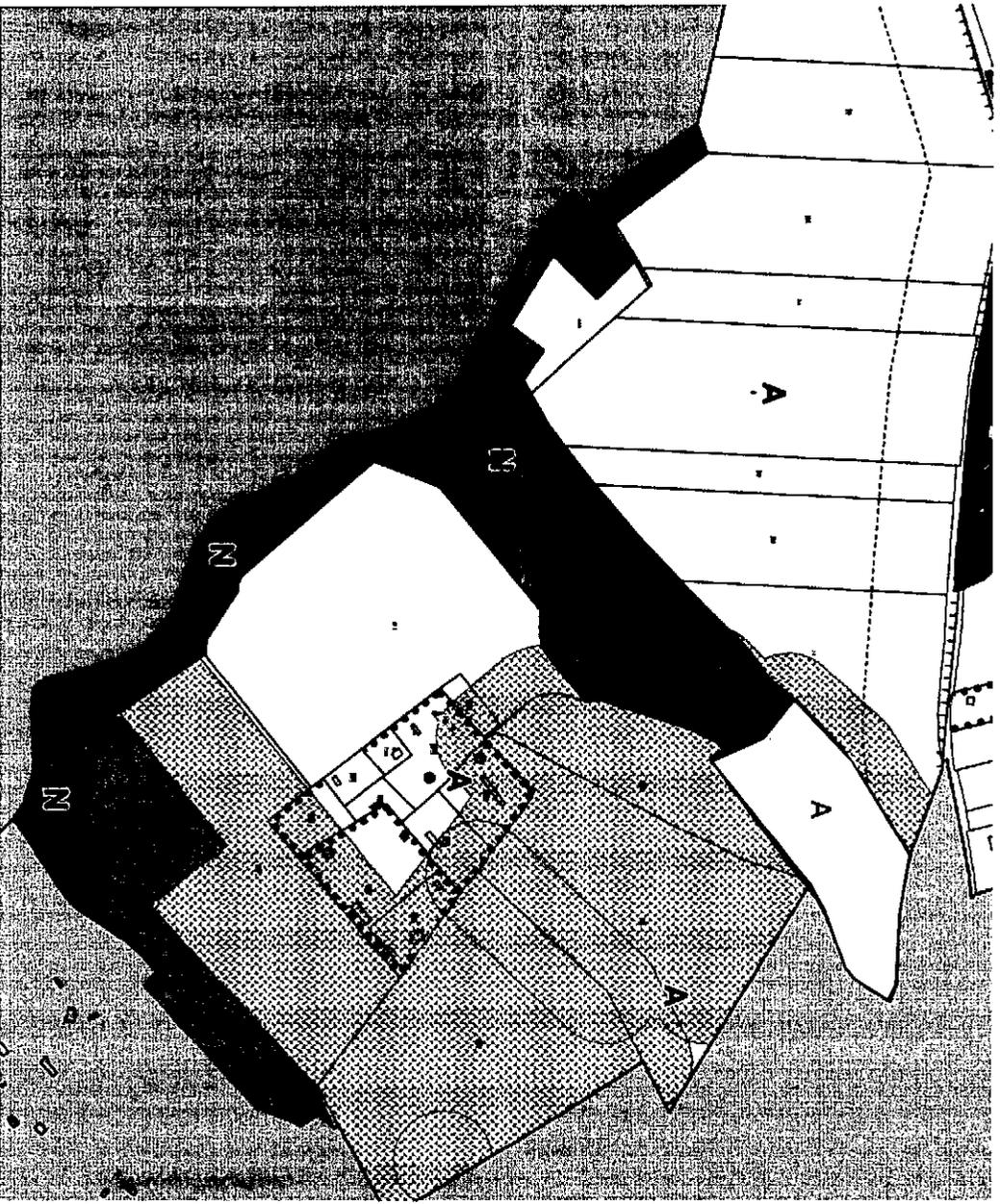
Il en ressort que le potentiel foncier au sein de la zone urbaine semble avoir été sous-estimé.

Ainsi, l'hypothèse totale de 61 logements présentée à la page 42 du volume 2 du Rapport de Présentation peut en réalité être portée à 73 logements, pour un objectif inscrit au PADD de 60 nouvelles constructions à échéance de 10 ans.

En conséquence, la compatibilité entre le projet démographique - conforme aux prévisions du PLH- et le plan de zonage du PLU ne semble plus assurée. Nous nous interrogeons, en outre, sur la nécessité de maintenir la zone AUa de 9 000 m² sur laquelle 10 nouvelles constructions sont prévues dans ce projet de PLU dont l'équilibre actuel semble mis en cause.

S'agissant d'assurer la pérennité de l'activité agricole sur la commune, nous rappelons qu'il est nécessaire et essentiel d'intégrer tout le parcellaire valorisé par l'agriculture en zone agricole :





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

- **Article A.2.6**, depuis peu, de nouveaux éléments de doctrine déterminés par le Bureau des Risques de la DDTM permettent de **réglementer autrement la construction de bâtiments agricoles en zone de risque de cavités**. Ainsi, l'article 2 de la zone agricole devra permettre la réalisation de nouveaux bâtiments et d'extensions souvent non mesurées sous réserve de respecter les 5 critères suivants :
 - *le projet est lié à l'amélioration des conditions d'élevage,*
 - *le projet n'est pas directement au-dessus d'un risque avéré (risque avéré : cavité visitée -in situ ou par passage caméra-, effondrement),*

... / ...



- si le projet est sur l'emprise d'une parcelle napoléonienne, un décapage au droit du projet n'a pas montré la présence d'anomalies,
 - le projet ne présente pas une aggravation des enjeux exposés,
 - le pétitionnaire a produit une note démontrant qu'il a étudié et mis en œuvre toutes les mesures d'évitement/réduction du risque possibles dans le cadre du projet.
- **Article A.6.1** : la règle de recul de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise publique prévue nous paraît trop contraignante. Nous aimerions qu'elle ne s'applique pas aux constructions agricoles.
 - **Article A.11.7**, la règle interdisant le recours aux matériaux ondulés et brillants pour les constructions agricoles nous semble également très contraignante. De surcroît, nous vous rappelons que votre commune abrite des exploitations maraîchères. Cet article pourrait constituer une entrave à de potentiels projets de serres ou tunnels.

Enfin, nous avons relevé beaucoup d'emplacements réservés déterminés sur du foncier agricole, particulièrement pour la réalisation de cheminements piétonniers reliant les hameaux au village. Si nous comprenons ce projet communal, nous vous demandons de veiller à garantir de bonnes conditions de circulations agricoles sur les tronçons routiers concernés ainsi que les accès aux parcelles agricoles.

En conclusion, compte tenu des points relevés ci-dessus, nous donnons un avis favorable à ce projet de PLU, sous réserve de lever nos remarques, notamment celle liée à la prise en compte de l'opération du Clos Lemaître mettant en cause l'équilibre de votre 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 Territoires