



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

MONSIEUR LE MAIRE

PLACE PIERRE DESCÉLIERS

76880 ARQUES LA BATAILLE

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 : JM/NM

Service Territoires

Dossier suivi par M. Jérôme METEL
Ligne directe : 02.35.59.47.20 - Fax : 02.35.12.21.51
territoires@seine-maritime.chambagri.fr

Bois-Guillaume, le 29 juin 2017

Objet : Avis sur le projet du PLU d'ARQUES LA BATAILLE

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis, pour avis après arrêt, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ARQUES LA BATAILLE reçu en date du 04 avril 2017. Les documents transmis appellent de notre part les remarques suivantes :

Concernant les objectifs de développement démographique et de construction de logements, afin de faire face à un vieillissement de la population, votre projet prévoit une croissance moyenne annuelle de la population de 1 % et la construction de 250 logements à l'horizon 2027. Si cet objectif semble en adéquation avec ce que permet le PLH de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise, il semble toutefois légèrement ambitieux par rapport au développement antérieur observé sur votre commune (0,55 % entre 2006 et 2011 puis 0,77 % entre 2006 et 2012).

Concernant le potentiel constructible identifié pour la réalisation de vos objectifs en matière de construction, **nous tenons à souligner la démarche entreprise par la commune en matière de réhabilitation de friches industrielles pour la construction de 150 logements**, nous y sommes tout à fait favorables.



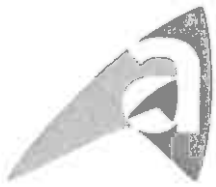
... / ...

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public

Siret 187600077 00015 / APE 9411Z

www.seine-maritime.chambagri.fr



A propos du potentiel de logements identifié en densification (BIMBY ou réhabilitation, au nombre de 47), nous estimons cependant que le taux moyen de rétention appliqué (50 %) est un peu élevé aboutissant à une sous-estimation de ce potentiel.

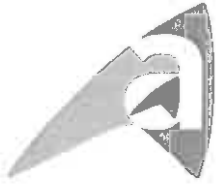
In fine, il nous semble que les surfaces ouvertes en extension de la trame bâtie existante pourraient être revues à la baisse, ce d'autant qu'une deuxième opération à plus long terme sur les zones 1AU1 et 1AU2 (friches industrielles) permettra la réalisation de 100 logements supplémentaires.

Concernant le plan de zonage, en lien avec notre précédente remarque et compte tenu du potentiel constructible observé sur la commune, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU3 (2 ha) pour la réalisation de 33 logements ne nous semble pas justifiée. Celle-ci contribue de plus au développement de l'urbanisation sur une parcelle agricole actuellement vierge de toute construction et relativement éloignée du centre bourg.

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

- **Article AN 2** : 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 AN 6** : la taille des extensions et des annexes devra être plafonnée en retenant un pourcentage de la construction existante (d'environ 20 %) conjugué à un seuil quantitatif exprimé en m² (de l'ordre de 40-50 m²) pour les extensions et de l'ordre de 40 m² pour les annexes.

... / ...



- **Article AN 7** : une hauteur spécifique pour les extensions devra être fixée en retenant un pourcentage de la construction existante (d'environ 20 %) conjugué à un seuil quantitatif exprimé en m² (de l'ordre de 40-50 m²) pour les extensions et un plafond de l'ordre de 40 m² pour les annexes.

En conclusion, compte tenu de l'ensemble de ces remarques et plus particulièrement celle liée à la consommation foncière et à l'extension sur le domaine agricole engendrée par la zone 1AU3, nous donnons un avis réservé à ce projet de PLU. Cet avis pourra évoluer en avis favorable sous réserve de la prise en compte de nos remarques.

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