



MONSIEUR LE PRESIDENT
LE HAVRE SEINE METROPOLE
DIRECTION URBANISME, HABITAT
ET AFFAIRES IMMOBILIERES
19 RUE GEORGES BRAQUE - CS 70854
76085 LE HAVRE CEDEX

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 : accueil76
@normandie.chambagri.fr

N/Réf : JG/NM
Pôle Territoires et Environnement
Dossier suivi par Mme Juliette GIACOMAZZO
Ligne directe : 02.35.59.47.20
amenagement.urbanisme@normandie.chambagri.fr

Bois-Guillaume, le 20 juillet 2020

Objet : Avis sur le projet d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de SANDOUVILLE

Monsieur le Président,

Par courrier reçu en date du 05 mai 2020 et eu égard aux articles L132-7 et L153-16 du Code de l'Urbanisme et L112-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, vous nous soumettez le projet cité en objet et sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture. Nous vous en remercions et vous transmettons, en retour, les remarques appelées par ce dossier.

Après examen de cette version arrêtée du document, cette dernière appelle certaines remarques et vigilances de notre part.

Tout d'abord, concernant le **projet démographique**, nous relevons que la commune a retenu un scénario de croissance annuelle de la population plutôt ambitieux, de l'ordre de 0,6 %. Cette volonté se traduit par l'accueil d'environ 65 habitants de plus qu'en 2015 et la construction de 52 logements (27 pour satisfaire les besoins liés au desserrement des ménages et 25 pour accueillir la population nouvelle). Ces chiffres correspondent au taux de variation de la population moyen, connu depuis 1999, ainsi qu'aux orientations démographiques inscrites au PLH.

Toutefois, nous signalons que les chiffres INSEE indiquent que la commune a connu une croissance démographique annuelle de l'ordre de -0,1 % sur la dernière période de référence (2012-2017). Aussi, nous rappelons que, désormais, la réalité de la croissance démographique de notre département est tout autre et qu'il conviendra davantage de s'y référer à l'avenir.





Pour la **déclinaison du projet communal**, nous notons les efforts consentis par la commune, au regard du contexte territorial (présence de la zone industrialo-portuaire de la région havraise) et de la consommation foncière réalisée sur la période 2008-2017 : 90,6 ha dont, 98 % pour le développement de la ZIP et 4,65 ha pour la réalisation de 35 logements sur la commune (soit une densité moyenne d'environ 7 logements par hectare).

En effet, pour la réalisation du besoin en logements (environ 52), il est prévu de mobiliser d'une part, le tissu urbain existant, à hauteur de 12 logements, puis du foncier communal, en extension du village sur l'espace agricole, pour 40 logements sur 2,4 ha (soit une densité moyenne d'environ 17 logements par hectare).

Néanmoins, concernant l'analyse du potentiel foncier, nous déplorons que celui-ci ait été réalisé en se reposant sur une moyenne parcellaire des futures constructions, en densification du tissu urbain, de 1 250 m² (soit environ 8 logements par hectare). Cela nous semble très peu important pour de futures constructions en plein cœur de village, d'autant que certains lotissements existants admettent des parcelles inférieures à 1 000 m².

Ensuite, nous remarquons que l'analyse de la consommation foncière a été réalisée sur la période 2008-2017. Nous nous interrogeons donc sur la prise en compte des logements réalisés sur la commune depuis 2017, qui doivent être comptabilisés, soit dans la consommation foncière, soit dans le potentiel foncier et donc déduit de l'objectif d'accueil de logements prévu à échéance du PLU.

Compte tenu de ces éléments, il nous semble que le besoin foncier en extension, dédié à l'accueil de logements, peut encore être réduit.

Sur le plan de la **prise en compte des enjeux de développement de la zone industrielle et portuaire**, si nous comprenons les besoins d'extension, nous attendons que ces derniers soient explicitement identifiés et justifiés pour faire l'objet d'une traduction effective dans un document d'urbanisme. Aujourd'hui, ce n'est pas le cas. Les terrains situés entre l'autoroute et le Canal de Tancarville ne sont l'objet d'aucun projet d'aménagement abouti. Par conséquent, nous considérons le zonage 2AU comme irrégulier, son unique objectif étant de préserver une réserve foncière héritée de documents d'urbanisme passés. Nous demandons donc le reclassement de ce secteur en zone A, les terrains étant actuellement valorisés par l'activité agricole, dans l'attente d'un potentiel projet de développement.

Sur ce même plan, nous nous interrogeons aussi sur le classement en zone Ux de terrains semblant non urbanisés, au Sud du Grand Canal du Havre.

S'agissant de la **prise en compte des enjeux de l'activité agricole**, le dossier présenté nous alerte en plusieurs points.

Nous rappelons que le diagnostic agricole doit respecter l'anonymat des exploitants et entreprises agricoles.



Puis, l'analyse de l'espace et des activités agricoles de la commune rapportée dans le Rapport de présentation manque de complétude, de cohérence et de clarté. Ainsi, nous nous interrogeons quant au nombre d'exploitations agricoles réellement en activité sur la commune, sur leur localisation précise, leur caractérisation en termes d'activité et de bâtiments (les ateliers pratiqués par chacune des exploitations, la caractérisation des ateliers d'élevage, la localisation et la caractérisation des bâtiments, les besoins de développement potentiel, etc.).

De fait, les éléments repris dans le PADD ne sont pas cohérents avec les éléments exposés dans le Rapport de présentation. A titre d'exemple, l'objectif de préservation des sites et des espaces agricoles est inscrit au PADD mais un seul site est identifié sur la cartographie associée, tandis que le Rapport de présentation en recense au moins trois.

Le plan de zonage classe un des sites agricoles identifiés en zone urbaine, sans justification. Cela nous interpelle et nous interroge sur la prise en compte effective des enjeux agricoles dans le document d'urbanisme proposé.

Nous remarquons aussi, au plan de zonage, la présence d'éléments paysagers répertoriés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). Nous ne sommes pas favorables à cette disposition quand elle concerne les éléments paysagers situés en pourtour de corps de ferme ainsi que dans l'espace agricole. En effet, la réglementation EBC est très stricte et peut s'avérer contraignante pour le développement des sites agricoles et l'exploitation des parcelles.

Concernant le secteur de développement de l'urbanisme de l'habitat, AUA, nous demandons d'intégrer au PLU le principe d'antériorité vis-à-vis de l'activité agricole et de reconnaître l'existence de cette dernière en :

- intégrant dans l'OAP un emplacement correspondant à la Zone de Non Traitement (ZNT), sans que cela ne se traduise par une nouvelle consommation de foncier. Cette zone tampon, en contiguïté avec l'espace agricole, inconstructible, ne doit pas être un espace de loisirs ou d'agrément des futures habitations. En conséquence, il doit être exclu de la limite de propriétés des futures habitations ;
- mettant en place un traitement paysager adapté sur cet espace en contiguïté de l'espace agricole, par la mise en place de dispositifs homologués, vis-à-vis des épandages (ou des aménagements permettant de limiter l'exposition des riverains) comme la création de haies brise-vent (de 3 ou 4 mètres de hauteur) ;
- implantant les nouvelles habitations en retrait par rapport à la limite entre la parcelle nouvelle créée pour l'habitation et la zone tampon.



Enfin, concernant les dispositions du règlement écrit :

- Page 11 : en secteur de cavités souterraines, nous demandons que soit reprise la doctrine DDTM applicable aux bâtiments agricoles :

"L'amélioration des conditions d'élevage nécessite en général la création de nouveaux bâtiments et d'extensions souvent non mesurées (plus de 20 % de l'existant). Si le projet est situé dans le périmètre de risque appliqué autour d'un indice ponctuel, le pétitionnaire doit lever le risque (en réalisant un décapage au droit de l'indice par exemple). Si un indice de cavité apparaît (puits), il convient d'appliquer l'article R111-2 du code de l'urbanisme comme pour tout autre type de bâtiment. Si le projet est au droit ou en périphérie d'une parcelle napoléonienne (grande majorité des cas), la DDTM/BRN étudiera 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.*

Si ces 5 critères sont remplis, le projet pourra recevoir une suite favorable. 2 cas seront alors à distinguer :

- *les communes RNU : la DDTM propose sa décision au Maire (qui signe alors au nom de l'État), en application de ce guide*
- *les communes compétentes : la DDTM/BRN donnera un avis au Maire après vérification du respect des 5 critères énoncés ci-dessus. Le Maire pourra suivre cet avis ou appliquer strictement l'article R111-2 du code de l'urbanisme et refuser le projet.*

L'arrêté d'autorisation comportera impérativement un nota informant le pétitionnaire d'un risque potentiel. Les fosses à lisier et les fumières (couvertes et non couvertes) des élevages agricoles pourront être autorisées dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction."



- Page 12 : l'inconstructibilité liée à la présence d'un grand axe routier, en l'occurrence l'A29, est mentionnée. Nous souhaitons que soient expressément reprises les dispositions des articles L111-6 et L111-7 du code de l'urbanisme, qui fixent la réglementation en la matière. En effet, s'agissant des constructions agricoles, les textes ne mentionnent pas de « pouvoir permettre des exceptions » mais indiquent qu'elles ne sont tout bonnement pas concernées par cette réglementation ;
- Page 54, article N2 : nous souhaitons que les constructions agricoles soient autorisées en zone N, comme le prévoit les dispositions du code de l'urbanisme (article R151-25) ;
- Page 63, article A2 : compte tenu des évolutions législatives récentes issues de la loi ELAN, modifiant et clarifiant le code de l'urbanisme, il convient d'introduire un article spécifique permettant d'autoriser la diversification au sein des exploitations agricoles : *«les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole) »* ;
- Page 64, article A5.1.3 : l'article est erroné, il mentionne les limites séparatives alors qu'il s'agit ici de dispositions relatives aux limites d'emprises publiques ;
- Page 66, article A11 : nous demandons d'exclure les constructions agricoles du recul de 10 mètres des alignements boisés afin de garantir la constructibilité de bâtiments tout en préservant les alignements ;
- Page 67 : s'agissant de prescriptions pour encadrer le stationnement, nous préconisons d'exclure les constructions agricoles de ces règles ;
- S'agissant des zones urbaines, nous recommandons d'inscrire une règle d'implantation des nouvelles constructions sur les parcelles en limite avec l'espace agricole : 5 mètres de recul et la création d'une plantation à 1 mètre de la limite séparative (haie brise-vent). Il s'agit ici de considérer les attentes sociétales et d'éviter les conflits potentiels de voisinage et d'usage de l'espace.



Aussi, au vu des différents points évoqués, des interrogations persistantes et des points d'alerte posés, **nous ne sommes pas favorables** au projet de PLU présenté en l'état. Cet avis est susceptible d'évoluer en cas de prise en compte des remarques énoncées. Le service Aménagement et Urbanisme de la Chambre d'agriculture reste bien évidemment à votre disposition pour accompagner la suite de la démarche.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir, à la fin du processus d'élaboration, la version définitive et applicable du Plan Local d'Urbanisme, soit sous forme papier, soit sur CD.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

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