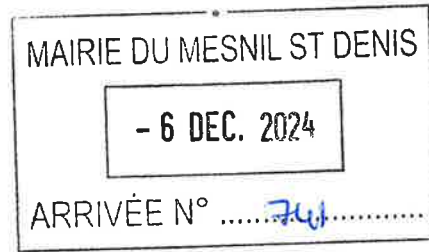


Paris, le 26 novembre 2024



Monsieur Christophe BUHOT
En Mairie
1 rue Henri Husson
CS 60578
78322 LE MESNIL-SAINT-DENIS

N/ Réf. : 2024_ST_274_LM_LB

**Objet : Révision du PLU du MESNIL-SAINT-DENIS
Avis de la Chambre d'agriculture**

Monsieur le Maire,

Notre Compagnie a reçu pour avis, le 6 septembre 2024, le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme révisé de votre commune arrêté le 29 août 2024. Ce projet a été examiné avec attention et suscite de notre Compagnie les observations suivantes :

Nous relevons avec intérêt que l'une des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable vise à « *Encourager le maintien des activités agricoles présentes sur le territoire* ». Cette orientation est tout à fait pertinente au vu de l'étendue des terres agricoles et de la présence de plusieurs exploitations agricoles sur la commune.

Concernant le plan de zonage :

Nous constatons que le projet de Plan Local d'Urbanisme anticipe une consommation foncière maximale de 2,15 ha. Cette modération de la consommation foncière est bienvenue. Nous souhaitons cependant que la création de la zone 2AU soit questionnée au vu du prochain Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF-E) qui inscrit ce secteur dans l'« armature verte à sanctuariser ».

En zone agricole figure un secteur AC pour l'aménagement d'un nouveau cimetière. S'il n'est pas possible de trouver un autre emplacement que sur une parcelle cultivée, il serait alors opportun de configurer l'emprise perpendiculairement au parking (cf. image) pour éviter de créer un angle supplémentaire dans cet îlot de culture.



Également sur le plan de zonage, au hameau du Rodon, la limite entre la zone urbaine et la zone agricole (cf. image) n'est en cohérence ni avec le cadastre, ni avec l'occupation du sol. Il conviendrait d'en revoir la délimitation sur les parcelles cadastrées section X numéros 337, 448, 447, 446 et 123.



Concernant le règlement écrit de la zone agricole :

Une correction est à apporter tableau des destinations autorisées car les nouvelles constructions relevant de la sous-destination « exploitation forestière » ne peuvent pas être autorisées en zone agricole.

A l'article 1.2, au titre des équipements collectifs autorisés en zone agricole, il conviendrait de reprendre les mêmes termes que ceux de l'article L. 151-11, I, 1° du code de l'urbanisme. Il en va de même pour les constructions agricoles qui devraient être autorisées dans les mêmes termes que ceux de l'article R. 151-23, 1°.

Il ne paraît pas opportun de limiter les extensions des constructions existantes à destination agricole à 100 m² d'emprise au sol (article 1.2, troisième alinéa) ni de limiter à 10 % de l'unité foncière l'emprise des constructions à destination d'exploitation agricole (article 2.4.1). Ces règles ne sont pas appropriées à la zone agricole où les constructions (hangars, serres, stabulations, etc.) et la surface des parcelles varient fortement d'une exploitation à l'autre. De plus, elles n'incitent pas à regrouper les constructions.

En conclusion, sous réserve de la prise en considérations de ces observations, la Chambre d'agriculture approuve le parti d'aménagement retenu dans le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Christophe HILLAIRET

✓ Certified by  yosign