

ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE VEULAIS

Association agréée pour l'urbanisme le 15 juin 2007

www.patrimoine-veules.fr

Objet : PLU/ AVAP

Monsieur le Maire,



Votre prédécesseur à la mairie de Veules-les-Roses nous a transmis le projet d'AVAP le 18 mai 2020, puis le projet de PLU nous a été remis début juillet, pour observations, en nous précisant qu'une absence de remarques de notre part vaudrait accord sur le contenu.

ASPV est, en effet, une association agréée pour l'urbanisme et, à ce titre, elle doit être consultée comme personne associée, au même titre que toutes les institutions devant donner un avis avant décision finale du Préfet.

Si nous pouvons constater, notamment pour le PLU, de nets progrès de contenu par rapport aux trois versions précédentes, il demeure néanmoins de sérieuses interrogations sur nombre d'aspects qui font que nous ne pouvons donner notre assentiment à ces projets. Les éléments essentiels en sont résumés ci-après. Ils sont l'objet avec d'autres réserves des documents détaillés joints en annexe.

L'absence de cohérence des plans PLU/AVAP :

Tout d'abord, les plans communiqués pour le PLU et pour l'AVAP ne se recoupent pas. Ils diffèrent sur nombre de points importants.

L'analyse détaillée de ces derniers fait d'ailleurs se demander si ce qui avait été refusé par les administrations à l'occasion des trois précédents projets de PLU refusés par le préfet -notamment l'extension maximum du bâti au détriment des terrains agricoles – ne revenait pas dans le jeu grâce à l'AVAP.

De plus, le zonage détaillé à l'excès dans le projet de PLU n'est pas cohérent avec celui de l'AVAP et des éléments comme : la possibilité de construire en haut de falaise en ignorant la limite des 100 mètres prévus par la réglementation, le classement en zone constructible du cimetière, de même que le passage en zones constructibles de certains terrains propriété d'anciens élus ou de leur parentèle, ne manquent pas d'interroger.

Les manques dans les dossiers :

Rien n'est indiqué dans les documents transmis sur l'articulation juridique entre AVAP et PLU. Il n'est nulle part expliqué aux citoyens, dont certains peuvent être directement concernés, qu'en cas de dispositions contraires dans les deux textes, l'AVAP seule fait foi et l'emporte sur le PLU. Or cette hiérarchie des textes sur le plan juridique ne peut que rendre plus prégnantes les réserves et interrogations évoquées au paragraphe précédent.

Il n'y a, dans les deux dossiers transmis, aucune vision prospective ou évocation du Veules-les-Roses attendu dans 20 ans. Ceci alors que l'objectif principal d'un PLU est de traiter des questions comme : Quel bâti ? Pour quelle société ? Pour quelles activités et, à Veules, quel tourisme ? etc.

De même, l'emploi est le grand absent des deux documents. Alors que l'artisanat est actif tout au long de l'année dans le village (ne serait-ce que pour la maintenance des maisons), aucune zone dédiée n'est prévue pour lui. Le départ hors de la commune des artisans et de leurs salariés avec leurs familles respectives est ainsi avalisé sans autre forme de procès.

La question d'une éventuelle déviation du CD 925 a quant à elle tout simplement été « bottée en touche ». Rien n'est dit sur l'intérêt et l'opportunité d'une telle réalisation qui réduirait les risques d'accident mortel comme ceux liés au transport de matières dangereuses, et limiterait les nuisances sonores dans une commune coupée en deux par ce qui est devenu aujourd'hui une voie de délestage de l'A29. Pourtant la possibilité d'un tracé limitant l'emprise sur les terrains agricoles d'un tel projet serait parfaitement envisageable.

Que dire enfin de l'environnement grand absent des deux textes ? Les trames bleues comme les vertes n'y sont guère évoquées et la mer, quant à elle, est curieusement « passée à la trappe ».

Vous conviendrez qu'il y a là au moins matière à discussion. Pour notre part, nous nous tenons à votre disposition pour examiner point par point l'ensemble de ces deux dossiers et vous commenter chacune des réserves que nous pouvons faire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sincères salutations.

Pour le CA , la présidente : Sylvie Bosquier

Le 13 août 2020



PJ : annexes Plu et AVAP

Copie DRAC, DDTM Chambre d'agriculture

Remarques sur la partie réglementaire et sur les plans de l'AVAP

Dans l'ensemble la partie réglementaire est mieux rédigée que les versions précédentes, avec notamment moins de fautes de frappe et de français. Néanmoins elle recèle toujours des anomalies de fond et de forme qui sont explicitées ci-après.

Les remarques ci-dessous font ceci dit l'impasse sur les points jugés positifs dans cette nouvelle version du texte.

L'imprécision du vocabulaire et des formules-clefs :

Le texte utilise nombre de formules du genre : les « travaux doivent être réalisés avec soin », les formes doivent être des « formes simples », les « aménagement urbains doivent être de qualité », les « espaces circulés par des véhicules » (sic page 34) ; avec des formulations aussi vagues ou dans un français pour le moins approximatif, les citoyens peuvent se trouver à la merci de décisions « à bien plaisir » ou arbitraires qu'elles viennent notamment de la Mairie ou des Bâtiments de France.

De telles formules ne peuvent être créatrices de droit .

Aucun artisan n'est ainsi censé travailler « sans soin » ou avec « des formes complexes » ... pour s'en tenir à ces seuls exemples.

Des lacunes majeures :

Le texte n'établit pas de lien clair entre l'AVAP et le PLU. Ce dernier semble avoir même disparu alors qu'au regard des textes il ne peut y avoir d'AVAP sans PLU. De plus, celui-ci ne nous a été transmis par la municipalité qu'avec beaucoup de retard, à notre grand étonnement.

Nous n'avons pas trouvé non plus de justificatif du découpage en trois zones (centre historique, faubourgs et zone verte). Ceci interroge d'autant plus qu'apparaît dans le texte une référence au découpage par zone du PLU (« zone urbanisable classée 3AU du PLU » page 47) alors que ce dernier n'est pas repris dans l'AVAP.

Notre association est tout à fait opposée à ce type de découpage car il ouvre la voie à la construction de banlieues où le charme spécifique de Veules serait absent .

Les zones de protection des 500 mètres autour des monuments historiques classés sont reportées sur les plans joints mais l'articulation entre les contraintes définies par le texte de l'AVAP et celles portées sur les plans n'est aucunement explicitée, les citoyens auront du mal à s'y retrouver.

Par ailleurs les terrasses végétalisées et les volets roulants (page 15) sont autorisés y compris dans « le Veules historique » ce qui pourrait conduire à dénaturer définitivement certaines villas balnéaires.

Enfin, il est créé pour la zone « Vieux château » une obligation de replanter après abattage. Ceci revient en fait à autoriser celui-ci et ouvre, semble-t-il, la voie à un projet qui semble bien engagé avec de la « création contemporaine » qui fait craindre le pire.

Zone C espaces naturels :

Les zones vertes définies ne sont pas superposables avec celles du PLU.

Il est fait état d'une charte du mobilier communal (pages 52 53) qui « ne manquerait pas d'être communiquée à la population ». Nous aimerions la connaître pour émettre un avis sur elle et ne manquerons pas de la demander en conséquence à la Mairie.

A la page 54, l'usage du conditionnel est malencontreux.

Enfin, il est surprenant de voir citée la cavée de Sotteville (pages 50 et 57) alors que des riverains l'ont massacrée par une coupe sauvage d'arbres. Rappelons qu'il en a été de même de la cavée Saint-Nicolas.

A propos des couleurs et plantations des cavées :

Celles-ci sont simplement « proposés » sans obligation ce qui revient en pratique à faire totalement l'impasse sur le paysage.

Les interrogations sur le contenu des plans :

Les maisons repérées comme présentant un intérêt architectural (fruit du travail conjoint de Dominique Chaignet et de l'architecte Derbane décédé depuis) font l'objet d'un plan digne d'intérêt. Le problème est que son rôle n'est pas défini avec clarté : quels droits ou quelles contraintes génère-t-il ? Quelles sont les modalités d'action et de contrôle associées ?

Par ailleurs la loi qui interdit de construire en bord de mer, sur 100 mètres, ne semble pas connue de la rédactrice ou de ses donneurs d'ordre. De façon étonnante il est ainsi permis dans le plan correspondant, de construire à proximité immédiate de la station d'épuration, sous le vent ou en haut de falaise ce qui serait un défi au bon sens.

Enfin sur les plans, on se doit de constater que le cimetière est de manière surprenante en zone constructible. De même le passage en zones constructibles de certains terrains propriété d'anciens élus ou de leur parentèle ne manque pas d'interroger.

Humour involontaire :

Certains passages méritent d'être retenus en raison de leur humour involontaire :

Sans revenir sur la question du cimetière, en page 63 on voit écrit « il faut préserver :

- la pente des talus
- la végétation actuelle et à venir »

Vouloir préserver la végétation à venir est certes louable mais, à tout le moins, tout à fait étrange.

De telles « pépites » témoignent a minima d'un manque certain de relecture voire sont le signe d'un travail inabouti.

Remarques sur les tomes 1 à 4 du PLU

Dans l'ensemble le document proposé est mieux rédigé que les trois versions précédentes mais il comporte toujours un certain nombre d'anomalies qui sont récapitulées ci après :

Les manques :

La déviation du CD 925 est oubliée (cf. dans le tome 4) le transport de matières dangereuse et le bruit n'introduisent aucune réflexion sur la nécessité d'une déviation laquelle pourrait se faire au moindre coût et en préservant les terres agricoles, à noter : les déviations du CD 925 sont largement engagées à proximité du Havre et en projet tout au long de celui-ci car cet axe est une voie de substitution de l'autoroute .

Aucune zone dévolue à l'artisanat n'est prévue alors que le projet propose de « maintenir l'artisanat local ».

Le vieux château n'est pas considéré comme un espace vert à protéger (un projet destructeur doit exister quelque part !)

Il est constaté un défaut de phase avec les souhaits du président de la République et des propositions avalisée de la commission environnement de sanctuariser les terres agricoles:

Sanctuariser les terres agricoles : trois espaces agricoles sont détruits (un pour habitat 76, l'autre pour réaliser un parking,) sur le plateau dominant la route de Dieppe)

Multiplicité des zones du PLU :

Il n'est pas apporté de justification de la multiplicité des zones, lesquelles sont illisibles pour les citoyens et engendrent de erreurs notamment des non-cohérences entre le plan du PLU et celui de l'AVAP.

Statistiques non mises à jour :

2016 pour les logements 2000 pour les exploitations agricoles, 2018 pour les eaux de baignade

Logements vacants :

44 logements vacants en 2016 : aucune action particulière n'est prévue au-delà du constat. Il s'agit cependant d'un gisement qui conduirait à éviter le mitage du paysage et la destruction des terres agricoles.

Accidents sur le CD :

Un mort a été oublié et aucune réflexion sur la déviation indispensable voire aussi sur les transports de matières dangereuses et le bruit.

Activités culturelles :

ASPV oublié ! malgré les 100 conférences, les publications et les expositions.

Patrimoine archéologique :

Oubli du chemin des chasses marée, voie romaine selon l'abbé Cochet goudronné pour desservir un habitants et un parking.

Stationnement :

Rien sur le stationnement chaotique dans le centre du village et sur les correctifs nécessaires.

Anomalies :

La zone des espaces proches du rivage est « déplacée » sans justification, pour faire en sorte que la projet d'habitat 76 puisse être réalisé .cf. page 111 du tome 2

Tome 3 page 6 le mode de calcul est un pur sophisme car la consultante part d'un chiffre « administratif » de 1138 sans lien avec la population réelle de Veules qui se situe à moins de 600 habitants actuellement pour en faire un élément statistique conduisant artificiellement à un « besoin de logement » .

C'est à partir de ce montage laborieux que l'on détermine un « besoin » de 30 logements et la destruction des terres agricoles qui va en résulter.

Remarques sur le Projet d'Aménagement et de développement Durable:

Le PADD est l'expression politique du projet d'urbanisme.

En fait il s'agit d'un catalogue de bons principes qui sont appliquées à notre commune mais auraient pu être rédigées pour n'importe quel village.

Cependant émergent certains points :

- L'accueil de nouvelles activités artisanales
- le souhait de conserver les zones agricoles
- la gestion du CD 925

L'artisanat :

Rien n'est prévu comme emplacement alors que la demande de localisation des artisans à Veules est forte.

Les zones agricoles :

Le PADD souligne que la conservation des zones dévolues à l'agriculture est essentiel mais en même temps soustrait 9 hectares à cette activité en contradiction formelle avec le souhait du président de la République de « sanctuariser » les zones agricoles.

Le CD 925 :

La gestion de la circulation intense sur le CD 925 est bottée en touche, le principe même d'une déviation n'est même pas évoqué alors qu'une partie du village est isolée en raison de cet axe dangereux et bruyant.

Les lacunes :

La multiplicité des zones n'est nulle part justifiée, or cette complication heurte le bon sens et la nécessité de ne plus constituer autour du village ancien des zones pavillonnaires sans cachet et sans âme.

La gestion s'en trouve compliquée et les citoyens vont se trouver dans bon nombre de cas livrés à l'arbitraire des Bâtiments de France ou au caractère tatillon des services instructeurs.

Les zones dévolues au quad et à la moto sont interdites mais il n'est pas précisé le devenir de la zone existante (voie Charles De Gaulle, vers Dieppe).

La recopie du code civil et du code de l'environnement :

A des nombreuse reprise les codes sont purement et simplement recopiée (exemple : les clôtures végétales doivent se situées à 2 mètres de la limite de propriété en oubliant de préciser que le code civil prévoit cette clause pour les seules haies de plus de 2 mètres de haut)

Le vocabulaire utilisé:

Il est employé des termes comme : « architecture archaïque », « matériaux de qualité médiocre » qui ouvrent des possibilité multiples à l'arbitraire des Bâtiments de France, par contre il n'y a rien sur les toitures en terrasse, les volets roulants etc.

Remarques sur les plans fournis :

Il n'y a pas de cohérence entre le plan du PLU et celui de l'AVAP

Ainsi le « Vieux Château » est son environnement arboré jusqu'à présent préservé est n'est pas considéré comme une zone verte à conserver. Cette présentation offre des possibilités de destruction puisqu'avec l'AVAP « tombent » les protections issues du classement comme monument classé.

Le terrain propriété d'habitat 76 devient constructible sans justification autre que celle de réparer l'erreur d'achat de cet organisme (achat réalisé par cet organisme qui n'a pas assorti son achat de réserve sur la constructibilité)

Les erreurs sont multiples et leur liste devient fastidieuse de les énumérer, il est manifeste que le raccordement plan du PLU / plan de l'AVAP n'a pas été effectué.

Enfin il faut signaler que c'est le plan de l'AVAP qui l' « emporte » en cas de contestation.

Document Orientation d'aménagement et de programmation :

Il s'agit de l'analyse deux projets :

En effet habitat 76 acheté ces terrains à la succession Leclerc sans s'assurer au préalable de leur constructibilité.

lors de l'instruction du dossier l'administration a refusé de permis d'aménager car le terrain se trouvait dans la zone de protection des abords de la mer.

Mais par un tour de passe-passe la frontière de cette zone est modifiée dans le projet de PLU (puis d'AVAP, ce qui permet la construction !!

Celui d'une aire de camping-car à proximité du VVF :

Ce projet n'est en soi pas ridicule car les camping-car sont dans le village, de par leur taille et leur motorisation au diesel une véritable nuisance.

Il y a lieu de s'assurer au préalable que les réseaux d'eaux usées sont en capacité d'absorption de cette nouvelle installation et que les pentes soient suffisantes, un projet précédent de création d'un EPAD sur cet emplacement a été refusé par l'administration pour cette raison.

Il n'existe aucune garantie de voir cet espace maintenu comme aire de camping car et il peut se transformer en zone d'habitation .