

ARRIVÉ LE
28 AOUT 2020
MAIRIE DE
VEULES-LES-ROSES

MAIRIE DE VEULES LES ROSES
7 AVENUE DU DOCTEUR MICHEL
76980 VEULES LES ROSES

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 12 août 2020

Objet : Avis sur le projet d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune de VEULES LES ROSES

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 27 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 dossier cité en objet et sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le PLU et l'AVAP. Nous vous en remercions et vous transmettons, en retour, les remarques appelées par ce dossier.

Tout d'abord, nous notons qu'il s'agit d'un 2^e arrêt de projet de PLU. Suite à une 1^{ère} consultation des Personnes Publiques Associées en 2015, vous avez choisi de retravailler votre projet pour prendre en compte certaines remarques importantes. Nous vous en remercions.

Nous avons noté de nombreuses améliorations apportées au dossier de PLU, notamment sur les choix opérés en termes de développement de l'habitat et des équipements touristiques. Ce nouveau parti de développement démographique et d'aménagement, reflétant un projet d'urbanisme raisonné et modéré, conduit à réduire sensiblement les surfaces ouvertes à l'urbanisation pour les dix prochaines années.

Effectivement, l'accueil de 55 habitants supplémentaires sur la période (soit + 0,45 % de croissance annuelle démographique) se concrétise par le besoin de réalisation de 30 logements supplémentaires, dont la moitié peut être prise en charge par le tissu urbain existant (potentiel foncier).

... / ...



Aussi, 0,62 ha sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU en extension sur de l'espace agricole et naturel et optimisés (projet Habitat 76 pour l'accueil de 13 logements, soit une densité moyenne de 21 logements / ha).

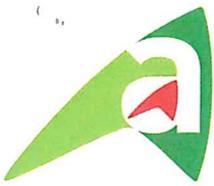
S'agissant du projet de développement des équipements communaux, nous relevons que l'emprise de la zone 3AU a été largement revue. Ce secteur s'étend désormais sur 2,2 ha contre 7,90 ha initialement prévus et à vocation à accueillir du stationnement et des équipements pour l'accueil de camping-cars et véhicules légers. Compte tenu de l'attractivité touristique de VEULES LES ROSES et de la pression touristique pesant sur la commune, nous comprenons ce besoin de gestion et d'organisation du stationnement touristique. Nous entendons également qu'il s'agit d'une solution alternative à l'espace de stationnement existant en bord de falaises, peu compatible avec les enjeux environnementaux en présence.

Ensuite, sur le sujet de la prise en compte de l'activité agricole, même si nous saluons :

- le classement de tous les corps de ferme et des surfaces exploitées en zone A,
- le principe d'inscrire une ceinture verte de 5 mètres entre les futurs projets et l'espace agricole dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des deux zones 1AU et 3AU, comme mesure de protection,

nous demandons :

- dans les OAP :
 - que cette ceinture verte soit réalisée sur l'emprise foncière des zones et non en extension sur l'espace agricole et naturel,
 - que le traitement végétal prévu soit bien adapté 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 (hauteur 3-4 m),
 - que les nouvelles habitations soient implantées en retrait par rapport à la limite entre la parcelle nouvelle créée pour l'habitation et cette ceinture végétale.
- dans le règlement écrit du PLU :
 - Page 10 : concernant les prescriptions relatives à la protection des éléments paysagers, nous relevons que des adaptations sont possibles (abattages) dans le cas d'aménagement. Nous demandons que soit clairement identifiés comme pouvant faire l'objet de cette dérogation, les projets nécessaires à l'activité agricole,



- Page 62, article 2 : dans les vocations autorisées, nous recommandons de reprendre les termes de l'article L151-11 du code de l'urbanisme pour autoriser les constructions et installations prévues par la loi ELAN de 2018, liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles issus de l'exploitation,
- Page 62, article 2 : cet article autorise le changement de destination mais il nous semble qu'aucun bâtiment ne soit identifié au plan de zonage. S'il existe un potentiel, il convient de l'identifier (notamment dans les exploitations agricoles sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole),
- Page 63, article 2 : des prescriptions relatives aux cavités souterraines sont prises. La DDTM a mis au point une doctrine spécifique à l'adaptation des exploitations agricoles situées en zone de risque. Nous demandons qu'elle soit intégrée :

"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 65, article 6 : le PLU prévoit une distance de 10 m pour l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles vis-à-vis de toute zone à urbaniser ou urbaine. Cette disposition ne nous paraît pas opportune dans la mesure où les corps de ferme de la commune se trouvent dans le tissu bâti ou en proximité immédiate. Cela revient donc à contraindre fortement leur possibilité d'adaptation. Nous pensons que les réglementations existantes (règlements sanitaires, réglementation incendie etc.), encadrent de faire l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles,
- Page 65, article 7 : la règle d'implantation des bâtiments agricoles en limite séparative est fixée à une distance de H/2 sans être inférieure à 10 m. Cela est contraignant pour les exploitations qui sont déjà contraintes par leur situation dans le tissu bâti ou à proximité immédiate. Nous préconisons le respect de l'alignement existant s'il existe ou H/2,
- Page 65, article 10 : la règle limitant la hauteur des constructions agricoles est double, limitée à 9 m à l'égout et 15 m au faitage. Nous demandons que soit uniquement maintenue la règle des 15 m au faitage (cela n'a pas grande incidence sur l'aspect extérieur, le volume autorisé restant similaire),
- 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 (hors site d'exploitation) : 5 mètres de recul et la création d'une plantation à 1 mètre de la limite séparative (haie brise-vent). La zone de retrait exigée par sécurité ne doit pas être une zone de loisirs ou d'agrément. Il s'agit ici de considérer les attentes sociétales et d'éviter les conflits potentiels de voisinage et d'usage de l'espace.

Pour ce qui concerne l'AVAP, les dispositions prévues ne nous semblent pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, d'autant que des adaptations sont possibles. Nous demandons néanmoins qu'en cas de projets agricoles nécessaires à l'activité, cette possibilité de tolérance soit accordée pour permettre aux activités de s'adapter et se développer.



Aussi, au vu des différents points évoqués, **nous donnons un avis favorable au projet de PLU, dans l'attente de la prise en compte des remarques relatives aux OAP et au règlement écrit, permettant d'apporter un meilleur soutien aux activités agricoles.**

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir, à la fin du processus de modification, la version définitive et applicable de votre Plan Local d'Urbanisme, 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
Président de la Commission Territoires

Enquête publique