



**PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ARRIVÉ LE
22 SEP. 2020
MAIRIE DE
VEULES-LES-ROSES

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service Connaissance, Aménagement et Urbanisme

Bureau Planification, Urbanisme Opérationnel

Affaire suivie par : Thomas PINET

☎ : 02 35 58 53 90

✉ : thomas.pinet@seine-maritime.gouv.fr

Rouen, le **18 SEP. 2020**

**Le préfet
de la région Normandie,
préfet de la Seine-Maritime**

à

Monsieur le Maire de Veules-les-Roses

OBJET : Avis sur le plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de Veules-les-Roses

La procédure de révision du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Veules-les-Roses a été initiée par votre conseil municipal en décembre 2003.

Le PLU de Veules-les-Roses arrêté, le 23 février 2015, a fait l'objet d'un avis défavorable de l'État en date du 1^{er} septembre 2015. Le 19 décembre 2019, vous avez arrêté votre projet de PLU.

Depuis le 27 mars 2017, le POS de la commune est caduc en application de l'article L174-3 du code de l'urbanisme. La caducité du POS ne remet, toutefois, pas en cause la procédure déjà engagée de révision du POS en PLU.

Le schéma de cohérence territoriale du Pays Plateau de Caux Maritime, approuvé le 24 septembre 2014, considère la commune de Veules-les-Roses comme un pôle secondaire (Groupe 3) et un secteur touristique stratégique. En optant pour une croissance démographique de +0,45 % par an et une production de 30 logements sur 10 ans pour une consommation foncière de 4,2 hectares (extension et densification comprises), le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est en adéquation avec les orientations et objectifs définis par le SCOT.

La remise sur le marché d'une part importante de logements vacants, la densification de la trame bâtie, la construction de logements sociaux ainsi que, dans le même temps, la gestion du stationnement en période estivale et la préservation du patrimoine bâti et environnemental sont autant d'objectifs positifs en faveur du projet équilibré proposé.

Cependant, certains points majeurs demeurent incompatibles avec une approbation en l'état de votre PLU.

Préfecture de la Seine-Maritime

7 place de la Madeleine - CS16036 - 76036 ROUEN CEDEX

Standard : 02 32 76 50 00

Courriel : prefecture@seine-maritime.gouv.fr

Outre, la prise en considération d'éléments assurant l'assise juridique du PLU portant, notamment, sur la loi littoral, la prise en compte des risques naturels ou concernant les servitudes d'utilité publique, deux points retiennent mon attention :

– l'incohérence, bien que certainement involontaire, entre le PADD, fixant un objectif de modération de la consommation de l'espace à 8 hectares, et le rapport de présentation, justifiant un besoin foncier global de 4,2 hectares, peut être lourde de conséquence pour la vie de votre PLU. En effet, au regard de cette divergence entre les pièces du PLU et de cet affichage dans le PADD, pièce centrale du PLU, la commune pourrait doubler la consommation d'espace prévue pour les dix années à venir, uniquement par une procédure de révision selon les modalités simplifiées, sans nécessiter d'évolution du PADD ;

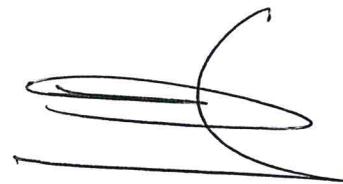
– la zone à urbaniser (3AU) a profondément été remaniée par rapport à la première version arrêtée en 2015, du fait d'une division par quatre de la zone à urbaniser et d'un resserrement des utilisations et occupations des sols autorisées. Néanmoins, la surface de cette zone à urbaniser (3AU) apparaît surdimensionnée. Sans remettre en cause cette zone, dont la localisation apparaît appropriée, il est demandé, dans un objectif de modération de la consommation d'espace de votre PLU, d'en préciser le besoin foncier et le cas échéant d'en réduire la surface.

Ces deux points motivent un avis défavorable de l'État sur le PLU de Veules-les-Roses. L'annexe jointe, partie intégrante de cet avis, précise ces points. Les éléments de complétude détaillés dans l'annexe sont également à prendre en compte, afin de conforter l'assise juridique du dossier de PLU arrêté.

Enfin, je tiens à souligner l'évolution positive du projet communal arrêté aujourd'hui par rapport à la version de 2015, que cet avis défavorable de l'État ne doit pas interrompre. Les modifications majeures demandées peuvent, en effet, être facilement levées pour vous permettre un passage en conseil municipal rapidement et ainsi procéder à un nouvel arrêt de ce document, afin que vous puissiez disposer d'un document d'urbanisme efficient sur votre territoire.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information éventuel à ce sujet.

bien à vous,



Pierre André DURAND

Copie à Monsieur le Sous-préfet de l'arrondissement de Dieppe

Enquête publique

Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de Veules-les-Roses

Argumentaire détaillé

A - Les éléments motivant l'avis défavorable de l'État

a) Un objectif de réduction de la consommation de l'espace dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) incohérent avec le besoin foncier identifié dans le rapport de présentation

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe, conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme (CU), un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain de 50 %¹. Il est, en outre, indiqué que « 8 hectares pourront être ouverts à l'urbanisation »¹.

Pourtant, en accord avec les remarques formulées dans l'avis de synthèse du 1^{er} septembre 2015 et en application de l'article L151-4 du CU, le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2009 et 2019², soit environ 11 hectares, et justifie un besoin foncier global à hauteur de 4,4 hectares³.

Le facteur 2, qui existe entre l'objectif de réduction de la consommation de l'espace du PADD et le besoin foncier identifié dans le rapport de présentation, montre une incohérence entre ces deux pièces du plan local d'urbanisme (PLU).

Cette incohérence entre les pièces du PLU est lourde de conséquence. En effet, après approbation du PLU, une révision selon modalités simplifiées, portant sur l'ouverture d'une zone à urbaniser ou l'extension d'une zone urbaine, pourrait être mise en œuvre sans porter atteinte aux orientations définies dans le PADD, ce dernier prévoyant la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation 8 hectares. Dès lors, la réduction de la consommation de l'espace pourrait n'être que de 28 %.

Pour tendre vers l'objectif de « zéro artificialisation nette », il est donc expressément demandé de mettre en cohérence le PADD avec les éléments de justification du rapport de présentation et de définir, dans le PADD, un objectif de réduction de la consommation de l'espace en cohérence avec les 4 hectares de besoin foncier déterminés dans le rapport de présentation.

b) Des précisions sur la vocation de la zone à urbaniser (3AU)

La commune de Veules-les-Roses, dans le PADD, affiche la volonté de pérenniser le Village - Vacances et le camping « Les Mouettes » en autorisant leur développement et leur extension. Il précise également que le stationnement des camping-cars fera l'objet d'une attention particulière.⁴ Ces objectifs sont en accord avec le statut de « secteur touristique stratégique » identifié par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays Plateau de Caux Maritime.

En cohérence avec le PADD, le diagnostic du rapport de présentation identifie un besoin de 70 places de stationnement à destination des camping-cars⁵, et les justifications de la zone à urbaniser (3AU), dans le rapport de présentation, évoquent une vocation touristique destinée à accueillir un espace de stationnement pour les camping-cars⁶. En revanche, le rapport de présentation ne mentionne, à aucun moment, un besoin en matière d'hébergement touristique⁷. L'objectif du PADD visant à pérenniser et développer le village-vacances et le camping « Les Mouettes » n'est en conséquence pas justifié par un besoin affiché dans le rapport de présentation.

1 PADD p.4 : Projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Veules-les-Roses

2 RP1 p.52 : Rapport de présentation – Tome I Diagnostic du PLU de Veules-les-Roses

3 RP3 p.23 : Rapport de présentation – Tome III Justification du projet du PLU de Veules-les-Roses

4 PADD p.5 : Projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Veules-les-Roses

5 RP1 p.77 : Rapport de présentation Tome I Diagnostic du PLU de Veules-les-Roses

6 RP3 p.13, 16, 18 et 24 : Rapport de présentation Tome III Justifications du projet du PLU de Veules-les-Roses

7 RP3 p.2 : Rapport de présentation Tome III Justifications du projet de PLU de Veules-les-Roses

Le rapport de présentation considérant l'offre en équipements de la commune complète, le besoin en équipements sportifs, de loisirs et les constructions, installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif n'est, ainsi, pas avéré. Il est, en conséquence, demandé, en cohérence avec les différentes pièces du PLU, de ne retenir que les destinations à vocation touristique et de ne pas reprendre les destinations dont le besoin n'est pas démontré par le rapport de présentation.

En outre, la création d'une aire de camping-cars de 70 places ne justifiant pas à elle seule un besoin de 2,2 hectares, correspondant à la zone à urbaniser (3AU), il est, tout d'abord, demandé de justifier ce besoin foncier en relation avec les objectifs affichés dans le PADD. Le cas échéant, il est donc demandé de préciser la programmation, les orientations et le schéma d'aménagement de l'OAP correspondante. Si un tel besoin en foncier n'était pas avéré, il conviendrait alors de réduire la zone à urbaniser (3AU) à la hauteur des besoins préalablement identifiés dans le rapport de présentation pour l'accueil des camping-cars.

B - Les éléments de complétude pour conforter l'assise juridique du dossier

a) Des ajustements pour une meilleure déclinaison de la loi littoral

- *Justifier et motiver la localisation de la zone à urbaniser (1AU) par rapport aux espaces proches du rivage*

Les espaces proches du rivage (EPR) font, dans le rapport de présentation, l'objet d'un paragraphe justifiant l'évolution de la limite des EPR⁸, pour en exclure la zone (1AU). Avant de développer l'analyse réglementaire, il convient de signaler l'incohérence, qui devra être corrigée, entre ce paragraphe du rapport de présentation et le règlement graphique qui inclut la zone (1AU) dans les EPR.

Si la commune souhaite conserver sa position quant à l'exclusion de la zone 1AU des espaces proches du rivage, une étude complémentaire devra venir démontrer le caractère hors EPR de la zone.

Toutefois, certains des éléments avancés sont en contradiction avec les trois critères jurisprudentiels à prendre en compte pour déterminer si une zone doit être qualifiée d'EPR : la distance, la covisibilité et la présence d'un espace à caractère urbanisé entre le projet et le rivage.

L'absence de co-visibilité avancée par le rapport de présentation n'est pas remise en cause. Néanmoins, outre la très grande proximité du rivage (environ 160m), l'argument tendant à démontrer la présence d'un espace à caractère urbanisé entre la zone à urbaniser (1AU) et le rivage apparaît contestable au regard de la jurisprudence.

En effet, le jugement de la cour d'appel administrative (CAA) de Nantes du 30 septembre 2011 montre qu'un terrain séparé du rivage par une urbanisation lâche répartis en bordure du rivage, doit être regardé comme inscrit dans un espace proche du rivage, et ce « alors même qu'il ne bénéficierait pas de vues sur la mer et ne serait pas visible de celle-ci »⁹. Dans ce dossier, l'urbanisation lâche, séparant le terrain envisagé du rivage, se caractérise par plusieurs dizaines de « maisons individuelles et de jardins, répartis en bordure du rivage et sur une voie parallèle à ce dernier »⁹.

La zone à urbaniser (1AU) du PLU de Veules-les-Roses, étant séparée du bord de falaise par une aire de stationnement végétalisée, une station d'épuration et quelques bâtiments, ne peut, ainsi, pas être considérée comme séparée du rivage par une urbanisation suffisamment dense pour constituer une rupture justifiant l'exclusion de la zone à urbaniser (1AU) des EPR.

En conséquence, il apparaît nécessaire de renoncer à exclure la zone à urbaniser (1AU) des EPR. Il est, en plus, demandé comme dans l'avis de l'État du 1^{er} septembre 2015 :

8 RP2 p.100-112 : Rapport de présentation – Tome II État initial de l'environnement du PLU de Veules-les-Roses

9 CAA Nantes 30 juin 2011 : n°10NT00802 : commune d'Arzon

- tout d'abord, de justifier et motiver la zone à urbaniser (1AU) au regard de la configuration des lieux (le relief, la richesse agronomique des sols...);
 - une fois, la zone à urbaniser (1AU) dûment motivée et justifiée, d'explicitier le caractère limité de l'extension de l'urbanisation en fonction de l'importance (surface de plancher et gabarit de la construction), de la destination et du secteur d'implantation des constructions projetées, ainsi que de la densité de l'urbanisation existante, ou encore, de façon plus marginale, en fonction des critères liés à la configuration des lieux et aux caractéristiques de la commune.
- *Apporter de la cohérence à la qualification de « village » et « agglomération » au titre de l'article L121-8 du code de l'urbanisme*

Le bourg dense et regroupé de Veules-les-Roses disposant d'habitat, de commerces, d'activités, de services, d'équipements administratifs et scolaires est, en compatibilité avec le SCOT, qualifié d'agglomération au sens de l'article L121-8 du code de l'urbanisme¹⁰.

Néanmoins, depuis l'approbation du SCOT, le 24 septembre 2014, une hiérarchie entre les notions de « village » et d'« agglomération » semble s'imposer. À ce titre, l'instruction ministérielle de 2015 définit l'agglomération comme « *un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre, présentant une continuité dans le tissu urbain* ».

Sans conséquence en matière de constructibilité au titre de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, ainsi que pour promouvoir un traitement homogène et cohérent du littoral seinomarin, il est préférable de retenir une qualification de village pour le bourg de Veules-les-Roses.

Cette requalification en « village » permettrait d'anticiper la mise en œuvre de la modification simplifiée du SCOT PPCM ainsi que la nécessaire et préalable détermination des « agglomérations », « villages » et « secteurs déjà urbanisés », prévue à l'article 42 de la loi ELAN.

- *Réinterroger le règlement en espaces proches du rivage (EPR)*

Le règlement des zones localisées en tout ou partie dans les espaces proches du rivage, dans le PLU arrêté, autorise « *uniquement les aménagements visés à l'article L121-24 du code de l'urbanisme* »¹¹. Cet article fait référence aux aménagements légers autorisés dans les espaces et milieux remarquables (EMR). Les possibilités de construire offertes en EPR sont, ainsi, très limitées, y compris en zone urbaine où tout renouvellement urbain est en l'état impossible.

Si ce choix ne relève pas d'un choix communal affirmé, il convient alors de définir, pour les zones urbaines situées en EPR, des prescriptions permettant une extension limitée de l'urbanisation, contrairement à celles prévues dans les espaces et milieux remarquables (EMR) à l'article R121-5 du code de l'urbanisme.

De même, dans les zones naturelles et agricoles situées en EPR, la commune choisit d'appliquer l'article R121-5 du code de l'urbanisme ; ce qui n'est pas irrégulier, mais bien plus restrictif que le cadre réglementaire en vigueur. Par contre, « *les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol [...] n'excèdent pas cinquante mètres carrés* » sont autorisés en EMR, mais pas en EPR. Il convient, alors, de bien les interdire en EPR dans le règlement du PLU.

- *Reformuler la prescription autorisant les changements de destination en zone agricole*

Les changements de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines visés à l'article L121-10 du code de l'urbanisme sont, en communes littorales, interdits, sauf si le bâtiment a été construit avant 1943 et que l'usage agricole a depuis longtemps cessé. En zone agricole (A), il convient donc de préciser la prescription autorisant les changements de destination des bâtiments agricoles et, le cas échéant d'autoriser les changements de destination ne correspondant ni à une activité agricole, ni à une activité forestière,

¹⁰ RP2 p.98 : Rapport de présentation – Tome II État initial de l'environnement du PLU de Veules-les-Roses
¹¹ R p.15 : Règlement du PLU de Veules-les-Roses

ni à une culture marine. Pour apprécier l'éligibilité des bâtiments répertoriés, un recensement, dans le rapport de présentation, apparaît, en outre, nécessaire.

- *Réduire les possibilités d'évolution du parc photovoltaïque*

Le secteur de zone agricole (Ap) autorise « les activités et équipements liés à l'exploitation des milieux naturels » ainsi que « les bâtiments et extensions jointives des constructions existantes »¹². Il s'agit donc d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL). Or, les destinations autorisées sont constitutives d'une extension de l'urbanisation et ne font l'objet d'aucune dérogation au principe d'extension en continuité avec les « villages » et « agglomérations » visé à l'article L121-8 et suivants du code de l'urbanisme. Le secteur de zone agricole (Ap) étant en discontinuité avec le bourg de Veules-les-Roses et ne pouvant prétendre à la qualification de secteur déjà urbanisé (SDU), il convient de n'autoriser que des utilisations et occupations des sols ne relevant pas de l'extension de l'urbanisation comme l'agrandissement d'une construction existante, le remplacement d'une construction par une autre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

- *Définir à la parcelle les coupures d'urbanisation*

Le rapport de présentation définit deux coupures d'urbanisation sur la commune de Veules-les-Roses¹³, lesquelles sont circonscrites par la zone agricole (A) et la zone naturelle (NL)¹⁴.

En l'état, la déclinaison des coupures d'urbanisation, dans le PLU, est compatible avec le SCOT PPCM. Le PLU propose, cependant, une lecture large des orientations du SCOT PPCM correspondantes¹⁵. L'outil « coupure d'urbanisation » permettant de distinguer les espaces à préserver et les espaces destinés à être urbanisés au-delà des dix ans du PLU, il conviendrait d'adopter une traduction réglementaire plus proche de celle du SCOT permettant d'envisager le développement du bourg à l'issue des dix ans pour lesquels ce PLU est défini.

En conséquence, il est recommandé de s'inspirer du SCOT PPCM pour décliner à la parcelle les coupures d'urbanisation dans le rapport de présentation. Un tramage, sur le plan de zonage, associé à des prescriptions réglementaires spécifiques, permettrait de mettre en œuvre l'article L121-22 du code de l'urbanisme à condition que les destinations autorisées soient conditionnées à la non-remise en cause de la coupure d'urbanisation.

- *Ajuster la représentation graphique de la bande littorale*

La bande littorale est, sur le plan de zonage, représentée aussi bien en zone agricole (A) et naturelle (N) qu'en zone urbaine (U). Pourtant, l'article L121-16 du code de l'urbanisme précise que l'urbanisation n'est interdite en bande littorale qu'en dehors des espaces urbanisés.

Pour ne pas empêcher le renouvellement urbain des secteurs urbanisés situés à moins de 100 m du littoral, il convient donc de modifier le règlement graphique de la bande littorale avec pour référence les éléments fournis dans le rapport de présentation¹⁶.

À la marge, en l'absence d'enjeux liés à la présence d'un aérodrome, il conviendrait que l'article N 2.4 n'autorise pas les « installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires au fonctionnement des aérodromes ».

c) Des compléments pour une meilleure prise en compte des risques naturels

- *Compléter la traduction réglementaire du risque inondation par ruissellement*

La connaissance de l'aléa inondation par ruissellement se fonde sur une modélisation et sur l'événement météorologique du 6 juin 1983. Cependant, la traduction réglementaire ne tient compte que des axes de ruissellement identifiés dans le schéma de gestion des eaux pluviales (SGEP). Pour tenir compte de l'événement du 6 juin 1983, une zone urbaine (UEi) a été créée.

12 R p.63 : Règlement du PLU de Veules-les-Roses

13 RP2 p.93 : Rapport de présentation Tome II État initial de l'environnement du PLU de Veules-les-Roses

14 RP4 p.20 : Rapport de présentation Tome IV Évaluation environnementale du PLU de Veules-les-Roses

15 DOO p.75 : Document d'objectifs et d'orientations du SCOT Pays Plateau de Caux Maritime

16 RP2 p.92 : Rapport de présentation Tome II État initial de l'environnement du PLU de Veules-les-Roses

Cependant, ce secteur correspondant à des jardins et sous-sols inondés par ruissellement n'est pas le seul secteur d'aléa connu.

Cette zone urbaine (UEi) ne permet donc pas de prévenir le risque sur l'ensemble du bourg. Il est, ainsi, demandé de supprimer cette zone et d'intégrer l'ensemble des secteurs inondés par ruissellement le 6 juin 1983, aux « zones d'expansion des ruissellements » reportées sur le plan des risques, lui-même annexé au plan de zonage. Les justifications des « zones d'expansion des ruissellements »¹⁷ pourront, en outre, utilement être complétées pour tenir compte de cette connaissance de l'aléa.

- *Prévenir le risque submersion marine*

Le risque inondation par submersion marine est un risque naturel identifié sur la commune de Veules-les-Roses¹⁸. Malgré l'absence d'études existantes précisant l'aléa, il convient d'en proposer une traduction réglementaire. Il est, ainsi, recommandé de rappeler l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage et dans le chapeau des zones concernées par ce risque. Présenter la nature du risque, justifier la traduction réglementaire et expliciter les incidences du PLU sur la prise en compte de ce risque permettraient une meilleure information du public.

- *Ajuster la traduction réglementaire de l'aléa inondation par débordement*

Il est rappelé qu'autoriser « les extensions « mesurées » d'une superficie maximale de 30 % de la superficie » est trop ouvert par rapport à la doctrine départementale en matière de risque inondation par débordement¹⁹. En effet, celle-ci préconise, qu'en aléa fort inondation par débordement, et lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, l'extension mesurée des activités soit limitée à 20 % de la superficie du bâtiment et que, pour les habitations, les extensions soient limitées à 20 m². Il convient donc de reformuler les prescriptions en question.

Il est en outre signalé que des prescriptions devraient être édictées pour gérer les accès aux parcelles constructibles lorsque la voirie se caractérise par un aléa fort et que le rapport de présentation²⁰ devrait indiquer que la zone à urbaniser (1AU) est, sur sa frange sud, concernée par un axe de ruissellement sur voirie.

- *Mettre à jour la connaissance de l'aléa effondrement de cavités souterraines*

Depuis 2008, date de réalisation du recensement des indices de cavités souterraines (RICS), sur la commune, plusieurs études complémentaires ont été faites, notamment en ce qui concerne les indices n°4, 42 et 43. Pourtant, ni le tableau de synthèse des indices de cavités souterraines, ni le plan de zonage ne semblent avoir pris en compte ces modifications. Pour mettre à jour la connaissance de l'aléa, il convient de compléter en conséquence les différentes pièces du rapport de présentation.

En outre, pour gagner en lisibilité de l'aléa, il est recommandé de compléter le tableau de synthèse en indiquant pour chaque indice les périmètres de risque associés.

Enfin, conditionner la constructibilité d'une parcelle à la réalisation d'une étude²¹ n'est pas régulier. Il convient, donc, de reformuler les prescriptions correspondantes, d'autant que les précisions concernant la levée du risque sont indiquées dans le rapport de présentation.

- *Prendre en compte le risque éboulement de falaises*

Malgré l'identification du risque éboulement de falaise et les éléments de connaissance disponibles, dans le rapport de présentation, aucun périmètre relatif à ce risque n'est reporté sur le plan des risques annexé au plan de zonage.

Une étude sur le recul du trait de côte a récemment été validée le 29 juin 2020 puis portée à la connaissance de la commune de Veules-les-Roses. Cette étude propose des modélisations de retrait du trait de côte à 20, 50 et 100 ans et un tableau de synthèse des enjeux menacés (Cf. Annexes).

17 RP2 p.28 : Rapport de présentation Tome II État initial de l'environnement du PLU de Veules-les-Roses

18 RP2 p.26 : Rapport de présentation Tome II État initial de l'environnement du PLU de Veules-les-Roses

19 R p.14 : Règlement du PLU de Veules-les-Roses

20 RP4 p.33 : Rapport de présentation Tome IV Évaluation environnementale du PLU de Veules-les-Roses

21 R p.14 : Règlement du PLU de Veules-les-Roses

Suite à cette nouvelle connaissance de l'aléa et pour une bonne prise en compte du risque, il convient de compléter, dans le rapport de présentation, la présentation de l'aléa, et de traduire l'aléa centennal pour la bonne maîtrise de l'urbanisation, dans le règlement.

d) Des ajustements d'ordre réglementaire

- *Mettre en cohérence le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser (1AU)*

Entre le premier et le second arrêt, la délimitation de la zone à urbaniser (1AU) a évolué sur sa partie nord aux abords de la sente à la douane. Ce secteur initialement classé en zone à urbaniser, est, ainsi, désormais classé en zone naturelle (NL), dans laquelle « sont autorisés les aménagements légers visés à l'article R121-5 du code de l'urbanisme »²².

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) correspondante considère, cependant, cette portion de la zone naturelle (NL) comme un secteur dédié à l'accueil de logements locatifs. Il existe donc une incohérence entre le règlement et l'OAP qu'il convient de lever.

Il est, en outre, souligné que l'OAP s'appliquant en compatibilité, il n'est pas régulier d'attribuer une valeur réglementaire aux orientations comme c'est le cas en indiquant que la cavée située au sud de la zone à urbaniser (1AU) est protégée au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme²³, d'autant plus que cette précision apparaît déjà sur le plan de zonage.

- *Articuler les articles 1 et 2 du règlement des zones urbaines*

En interdisant les occupations et utilisations du sol à l'article 1 et en les autorisant sous conditions à l'article 2, le règlement de zone considère que les destinations ne figurant ni à l'article 1 ni à l'article 2 sont implicitement autorisées. Dans le présent règlement, il résulte de l'articulation de ces deux articles que, par exemple, les activités industrielles possiblement dangereuses sont autorisées en zone d'habitat. Il convient donc de reformuler les articles 1 et 2 des zones constructibles concernées.

- *Supprimer le tramage « Espace boisé classé » (EBC) au niveau des corridors calcicoles*

Certains corridors calcicoles identifiés par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et menacés par le reboisement, ont été affectés d'un tramage en espace boisé classé, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, notamment au niveau de la voie communale Charles de Gaulle. Cet outil est contraire à la conservation de ce type d'espaces naturels. Il est, en conséquence, recommandé de renoncer à classer ces secteurs en EBC afin, le cas échéant, de ne pas empêcher la réouverture de ces milieux calcicoles.

- *Ajuster la traduction réglementaire de la zone naturelle (N)*

Le règlement de la zone naturelle (N) autorise « les équipements d'intérêt collectif et services publics »²⁴, ce qui est en accord avec l'article L151-11 du code de l'urbanisme, mais à condition de préciser « qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »²⁵.

Certains espaces boisés sont, en outre, classés en zone agricole, ce qui relève de l'erreur d'appréciation. Pour se prémunir d'une irrégularité au titre des articles R151-22 et R151-24 du code de l'urbanisme, il convient de classer les espaces boisés en zone naturelle (N).

- *Répertorier les bâtiments susceptibles de changer de destination*

En zone agricole (A) et en zone naturelle (N), il est rappelé que les bâtiments susceptibles de changer de destination doivent être répertoriés sur le plan de zonage et qu'ils sont conditionnés à

22 R p.69 : Règlement du PLU de Veules-les-Roses

23 OAP p.3 : Orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Veules-les-Roses

24 R p.69 : Règlement du PLU de Veules-les-Roses

25 Article L151-11 du code de l'urbanisme

ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il convient ainsi de reformuler les prescriptions réglementaires correspondantes.

- *Associer des prescriptions réglementaires aux « éléments de patrimoine protégés au titre de la loi Paysage »*

Les éléments de patrimoine recensés au titre des articles L151-19, L151-23 et L151-38 du code de l'urbanisme ont été définis graphiquement sur le plan de zonage. Néanmoins, les dispositions générales du règlement n'associent aucune prescription de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Pour protéger efficacement ces éléments, il convient de leur associer les prescriptions adaptées.

c) La complétude des servitudes d'utilité publique

En préambule, il paraît regrettable que la liste des servitudes d'utilité publique (SUP) ne soit pas accompagnée d'un plan les cartographiant comme cela était le cas dans le premier dossier arrêté.

- *Annexer le site patrimonial remarquable (SPR) de Veules-les-Roses*

Le 19 septembre 1991, a été approuvée la zone de protection du patrimoine architectural, urbain (ZPPAU). Bien que, en parallèle de la procédure de révision de POS en PLU, la commune de Veules-les-Roses ait engagé une procédure de révision de sa ZPPAU transformée entre temps en site patrimonial remarquable (SPR), il convient en l'état d'annexer au PLU la servitude d'utilité publique (AC4) encore en vigueur. La version révisée du SPR de Veules-les-Roses pourra, si elle est approuvée avant le PLU, être jointe au dossier après enquête publique ou, si elle est approuvée après le PLU, faire l'objet d'une procédure de mise à jour du PLU. Le SPR de Veules-les-Roses révisé et approuvé viendra dès lors se substituer au SPR actuellement en vigueur.

- *Compléter les servitudes d'utilité publique du PLU*

La commune de Veules-les-roses est concernée par la présence de deux captages d'eau potable. L'un est situé sur la commune de Veules-les-Roses et l'autre sur la commune de Blosseville-sur-mer (Cf. Annexes). Ces deux captages ayant fait l'objet tous les deux d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique, ils ont valeur de servitude d'utilité publique (SUP) et doivent à ce titre être annexés au PLU.

Enquête publique