



# COMMUNE DE VEULES LES ROSES

## REVISION DU P.O.S. ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### ARRET DU PROJET CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 24 Juin 2021 arrêtant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

### TOME 3 - EXPLICATION DU PROJET



SARL Espac'urba - Etudes et conseils en Urbanisme  
2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE  
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

## **3EME PARTIE - EXPLICATION DU PROJET**

---

|  |         |
|--|---------|
| <b>III.1- Les éléments d'attractivité et enjeux du territoire de VEULES LES ROSES</b>              | page 2  |
| III.1.1 - Les éléments d'attractivité  | page 2  |
| III.1.2 - Les enjeux   | page 3  |
| <b>III.2 - Le projet communal</b>  |         |
| III.2.1 - Le point mort  | page 5  |
| III.2.2 - Le scénario démographique  | page 6  |
| III.2.3 - Le bilan de la capacité d'accueil  | page 7  |
| III.2.4 - La programmation   | page 7  |
| III.2.5 - Les besoins en logements et en foncier   | page 7  |
| III.2.6 - Le projet d'aménagement et de développement durables                                     | page 8  |
| <b>III.3 - Le projet de territoire : le zonage</b>   | page 10 |
| <b>III.4 - Explication de la délimitation des zones</b>  | page 12 |
| III.4.1 - Les zones urbaines : les zones urbaines figurent au plan de zonage avec l'indice U       | page 12 |
| III.4.2 - Les zones à urbaniser : les zones à urbaniser figurent au plan de zonage par l'indice AU | page 13 |
| III.4.3 - Les zones agricoles dites zones A  | page 13 |
| III.4.4 - Les zones naturelles dites zones N   | page 13 |
| III.4.5 - Justifications des délimitations des zones du PLU par rapport aux enjeux du territoire   | page 14 |
| III.4.6 - Justifications des délimitations des zones du PLU par rapport aux orientations du PADD   | page 15 |
| III.4.7 - Analyse des différentes zones du PLU   | page 17 |
| III.4.8 - La réponse du PLU aux objectifs démographiques et besoin foncier                         | page 30 |
| <b>III.5 - Justifications du règlement</b>   | page 32 |
| <b>III.6 - Autres prescriptions figurant aux documents graphiques</b>                              | page 37 |
| <b>III.7 - Superficie des différentes zones</b>  | page 38 |
| <b>III.8 - Justifications de la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)</b>  | page 40 |

## **TROISIEME PARTIE - EXPLICATION DU PROJET**

### **III.1 - Les éléments d'attractivité et enjeux du territoire de VEULES LES ROSES**

---

#### **III.1.1 Les éléments d'attractivité**

La commune de VEULES LES ROSES dispose de plusieurs atouts. Les points prépondérants sont indiqués ci-après :

➤ **Une localisation centrale par rapport aux pôles d'emplois actuels et futurs**

Les 2 principaux pôles d'emplois des habitants de VEULES LES ROSES sont constitués par l'agglomération dieppoise, d'une part et Saint Valéry en Caux, Luneray, d'autre part.

➤ **Une localisation centrale par rapport aux bassins de vie**

Comme évoqué dans le diagnostic, les principaux bassins de vie des habitants de VEULES LES ROSES se situent à Saint Valéry en Caux (9 km), Luneray (14 km), puis pour des besoins plus spécifiques Dieppe (27 km).

➤ **Un tissu économique présent sur le territoire communal**

Pour mémoire, en 2016, 83 personnes habitaient et travaillaient à VEULES LES ROSES, soit 41 % des actifs de la commune.

Un tissu économique diversifié est identifié à VEULES LES ROSES puisque l'on retrouve aussi bien des commerces de proximité, des activités artisanales, commerciales et de services mais également beaucoup de structures liées au tourisme. A cela s'ajoute également les exploitations agricoles implantées sur le territoire.

➤ **Une offre d'équipements complète**

VEULES LES ROSES est dotée d'un niveau d'équipements satisfaisant au regard des caractéristiques communales et adaptés à une population résidentielle ou estivale (exemple le cinéma).

➤ **Une offre de transports alternatifs à la voiture individuelle**

La commune bénéficie de divers moyens de transports en commun afin de se rendre sur les bassins de vie et d'emplois, mais également sur les lieux de loisirs : Transports scolaires, Transport à la demande (Minibus 76), Ligne de car n°61, Gare de Saint Valéry en Caux (7 km), Covoiturage, lignes de ferries.

➤ **Un maillage de liaisons douces dans le centre bourg**

Le maillage de liaisons douces identifiées au niveau du diagnostic, permet de desservir les divers quartiers du pôle construit, les équipements publics mais aussi les activités économiques implantées à VEULES LES ROSES.

D'une façon plus large, les sentiers de randonnées, cavées et sentes permettent également de parcourir le territoire et découvrir le site.

➤ **Un cadre de vie de qualité**

Enfin la commune de VEULES LES ROSES offre un cadre de vie de qualité de par les caractéristiques spécifiques du bâti, de son patrimoine architectural et historique mais aussi grâce à son patrimoine végétal et paysager. La présence d'une ZPPAU (en consultation au moment de l'arrêt du projet) a permis de préserver le patrimoine bâti et végétal de la commune, rendant le centre très attractif pour le tourisme.

➤ **Un potentiel touristique très intéressant**

Une commune connue comme station balnéaire, la présence du plus petit fleuve de France, la plage, le front de mer, des cheminements doux, des structures culturelles, des structures d'accueil en hébergement et restauration sont des éléments très attractifs pour la commune.

Le SCOT a inscrit 5 secteurs stratégiques notamment au regard de l'accueil touristique dont la commune de VEULES LES ROSES (et Veulettes, Saint Valéry en Caux, Sotteville sur Mer, Saint Aubin sur Mer). Des points de vue ont aussi été identifiés sur la commune de VEULES LES ROSES :

### **III.1.2 Les enjeux**

La commune de VEULES LES ROSES accuse une hausse démographique depuis 2011 malgré une baisse pendant plusieurs décennies. Cette tendance est optimiste et sa pérennité permettrait aux commerces de « vivre » économiquement toute l'année et non pas période estivale ou week-ends. Un accueil de nouveaux habitants permettra également d'assurer le bon fonctionnement des équipements publics, des commerces et des associations.

Le parc immobilier compte une majorité de résidences secondaires ainsi que des logements vacants au nombre de 20 selon les données de la mairie (50% de moins que les données de l'INSEE), phénomène dû à des problèmes de succession, de logements vétustes, impropres à la location, non adaptés au mode de vie actuel, .... L'enjeu de ce document d'urbanisme sera de proposer une offre alternative de résidences principales satisfaisante pour l'ensemble de la population permettant ainsi d'assurer une mixité sociale et générationnelle.

La commune de VEULES LES ROSES possède en effet un profil atypique du fait de sa situation littorale : elle est apparentée à une commune de 1000 habitants selon les chiffres pris en références pour la dotation générale de fonctionnement (DGF).

La population de VEULES LES ROSES fluctue ainsi selon les saisons (été et hiver), les week-ends et les vacances scolaires. En atteste le fonctionnement de la station d'épuration dont l'utilisation varie suivant la saison : 3600 en été et 800 en hiver ainsi que le nombre de résidences secondaires (481 en 2016) largement plus important que les résidences principales (316 en 2016).

Les activités économiques présentes doivent être pérennisées pour le maintien des emplois sur la commune et la limitation des déplacements à l'extérieur du territoire. Le volet touristique, acteur principal économique communal, devra être soutenu dans les objectifs de développement.

Concernant l'enjeu environnemental, l'état initial a permis de dresser l'état des lieux des principales dimensions de l'environnement, sur la base des données existantes et des observations effectuées sur le terrain. VEULES LES ROSES est caractérisée et conditionnée par la présence de la Veules, fleuve côtier qui marque le fond de la vallée. La présence du littoral est associée à des milieux naturels d'intérêts présentant de grandes richesses écologiques : on note ainsi son appartenance au réseau Natura 2000 avec les sites « le littoral cauchois » et « Littoral Seino-marin ».

La partie centrale (vallée) du territoire est également associée au risque inondation par débordement du cours d'eau : risque lié au débordement du fleuve.

Dans la partie Nord, l'importance du littoral et des falaises se mesure non seulement en raison de son étendue sur le territoire, mais aussi par le cumul des mesures de protection qui la concerne : espaces naturels sensibles mais aussi zone d'inventaire (découpage en Z.N.I.E.F.F. de type I et II). La présence de périmètres de protection de captage pour l'Alimentation en Eau Potable est également à l'origine d'un fort enjeu de préservation de la qualité des eaux sur le territoire communal. Il convient en effet de préserver la ressource en eau de toute forme de pollution accidentelle.

**Ainsi, les principaux enjeux environnementaux vis-à-vis de la réalisation du PLU sont :**

- la préservation des milieux naturels d'intérêt (trame verte et bleue, littoral, falaises),
- la préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques,
- la prise en compte du risque inondation,
- la rationalisation de la consommation d'espace.

## **III.2 - Le projet communal**

---

### **III.2.1 - Le point mort**

Les hypothèses de calcul retenues pour le calcul du point de mort sont les suivantes :

- un ralentissement du renouvellement du parc par rapport à la décennie passée car le potentiel de renouvellement est désormais probablement faible. Sur la période 2007 - 2017, la création de logements par renouvellement a été importante et le potentiel semble moins important sur la future décennie.
- une stabilisation voire une légère baisse du nombre de logements vacants par rapport à 2017 étant donnée la remise récente sur le marché d'un nombre important de logements vacants. Il semble cohérent que la stabilisation des logements vacants se fasse autour d'une trentaine de logements.
- une poursuite de la tendance en matière de captation des résidences principales par les résidences secondaires compte tenu de l'identification de la commune comme pôle touristique par le SCOT Pays Dieppois Terroir de Caux. Le pourcentage des résidences secondaires progresse à chaque recensement et le phénomène ne semble pas s'atténuer.
- une stabilisation du desserrement des ménages étant donné la zone à urbaniser (1AU) dédiée à des logements sociaux. La volonté des élus de VEULES LES ROSES est d'accueillir des familles pouvant rajeunir la population, pérenniser les services et équipements, maintenir les commerces, ...

Le projet de PLU doit permettre d'encourager l'arrivée d'une population constituée notamment de jeunes ménages afin de lutter contre le phénomène de vieillissement de la population, mais également permettre à une population âgée de rester sur le territoire, et enfin d'intégrer une part de logements sociaux dans les opérations futures.

Ainsi, le nombre de logements, estimés pour la prochaine décennie et destinés à maintenir la population, s'élève à une douzaine.

### III.2.2 - Le scénario démographique

Le groupe de travail a analysé plusieurs scénarii d'évolution démographique correspondant à la capacité des équipements publics présents et à son statut de station balnéaire lui permettant d'être identifiée pour la dotation générale de fonctionnement (DGF) commune une commune d'environ 1000 habitants.

| Population 0,45% par an       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  | Nombre Habitants en plus | Nombre logements | Population totale |
|-------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|--------------------------|------------------|-------------------|
| INSEE 2017 - 1er janvier 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |  |                          |                  |                   |
| 605                           | 608  | 610  | 613  | 616  | 619  | 622  | 624  | 627  | 630  | 633  |  | 28                       | 14               | 633               |
| Nombre d'habitants            | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    |  |                          |                  |                   |
| Nombre de logements           | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |  |                          |                  |                   |
| Population 0,5% par an        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  | Nombre Habitants en plus | Nombre logements | Population totale |
| INSEE 2017 - 1er janvier 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |  |                          |                  |                   |
| 605                           | 608  | 611  | 614  | 617  | 620  | 623  | 626  | 630  | 633  | 636  |  | 31                       | 15               | 636               |
| Nombre d'habitants            | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    |  |                          |                  |                   |
| Nombre de logements           | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    |  |                          |                  |                   |
| Population 0,6% par an        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  | Nombre Habitants en plus | Nombre logements | Population totale |
| INSEE 2017 - 1er janvier 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |  |                          |                  |                   |
| 605                           | 609  | 612  | 616  | 620  | 623  | 627  | 631  | 635  | 638  | 642  |  | 37                       | 19               | 642               |
| Nombre d'habitants            | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    |  |                          |                  |                   |
| Nombre de logements           | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    |  |                          |                  |                   |
| Population 0,8% par an        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  | Nombre Habitants en plus | Nombre logements | Population totale |
| INSEE 2017 - 1er janvier 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |  |                          |                  |                   |
| 605                           | 610  | 615  | 620  | 625  | 630  | 635  | 640  | 645  | 650  | 655  |  | 50                       | 25               | 655               |
| Nombre d'habitants            | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    |  |                          |                  |                   |
| Nombre de logements           | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    |  |                          |                  |                   |
| Population 0,9% par an        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  | Nombre Habitants en plus | Nombre logements | Population totale |
| INSEE 2017 - 1er janvier 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |  |                          |                  |                   |
| 605                           | 610  | 616  | 621  | 627  | 633  | 638  | 644  | 650  | 656  | 662  |  | 57                       | 28               | 662               |
| Nombre d'habitants            | 5    | 5    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    |  |                          |                  |                   |
| Nombre de logements           | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    |  |                          |                  |                   |

Ce seuil démographique communal de 633 habitants reste cohérent avec les structures publiques scolaires et autres, les réseaux, les services et la pérennité des commerces. L'ensemble de la capacité d'accueil d'une commune littorale.

### **III.2.3 - Le bilan de la capacité d'accueil**

L'analyse foncière a permis d'identifier la capacité d'accueil de la trame urbaine de VEULES LES ROSES : 15 logements réalisables dans les dents creuses et/ou espaces mutables, représentant une surface totale de 1,42 hectare.

### **III.2.4 - La programmation**

Les élus ont réfléchi à la mixité dans leur projet de développement en s'orientant vers une répartition des logements. Ainsi, la simulation d'accueil en logement reprend la programmation suivante :

- 80% de logements individuels purs, pavillonnaire,
- 20% de logements de formes urbaines denses : habitat individuel groupé, intermédiaire, locatif, petit collectif et collectif.

### **III.2.5 - Les besoins en logements et en foncier**

Comme indiqué précédemment, la capacité d'accueil s'élève à 15 logements à l'intérieur de la trame bâtie, sur une surface totale de 1,42 hectare.

#### **Rappel du scénario démographique :**

L'objectif affiché dans les orientations du PLU fixe à environ 633 habitants le seuil démographique d'ici 10 ans. L'augmentation programmée représente environ 28 habitants supplémentaires répartis jusqu'à 2030 ce qui semble être un objectif acceptable compte tenu du profil de VEULES LES ROSES et de son niveau d'équipements. Aussi à l'horizon du PLU, les objectifs renvoient donc à la réalisation d'environ 14 logements. La densification ainsi que des aménagements d'ensemble sont deux volontés communales, sachant que les élus souhaitent avant tout préserver leur cadre de vie, en intégrant le végétal dans l'aménagement urbain.

#### **Rappel de la réponse au desserrement des ménages et du renouvellement du parc :**

La réponse au desserrement des ménages est de construire 12 logements sur la prochaine décennie.

Ainsi, sur les 26 logements à créer, 15 sont réalisables dans les dents creuses et les espaces mutables. Le PLU doit donc s'attacher à ouvrir des zones de développement, à hauteur de 11 logements, afin de poursuivre et respecter les perspectives d'urbanisation et d'accueil de VEULES LES ROSES.

La densité prise en référence pour la zone de développement 1AU est de 21 logements à l'hectare suivant le projet étudié par le bailleur « Habitat 76 ». La programmation répond aux enjeux d'attirer une population de familles et de résidences principales en proposant des logements denses et locatifs avec 11 logements locatifs et 2 logements PSLA (prêt social location-accession). Sur le reste du bourg, dans les dents creuses, la densité s'élève à environ 12 logements à l'hectare afin de préserver les espaces naturels de la trame urbaine (jardins, ...).

**Le besoin foncier est estimé donc à environ 2,20 hectares (comprenant la capacité de la zone urbaine et la surface de la zone de développement).**

### **III.2.6 - Le projet d'aménagement et de développement durables**

A travers le diagnostic et des enjeux définis, le projet d'aménagement et de développement durables se décline comme suit :

#### **1. Maintenir un équilibre entre le développement de l'urbanisation et le caractère patrimonial communal**

---

- 1.1 - Renouvellement urbain et renforcement du centre bourg
- 1.2 - Développement modéré et raisonné
- 1.3 - Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

#### **2. Pérenniser les activités**

---

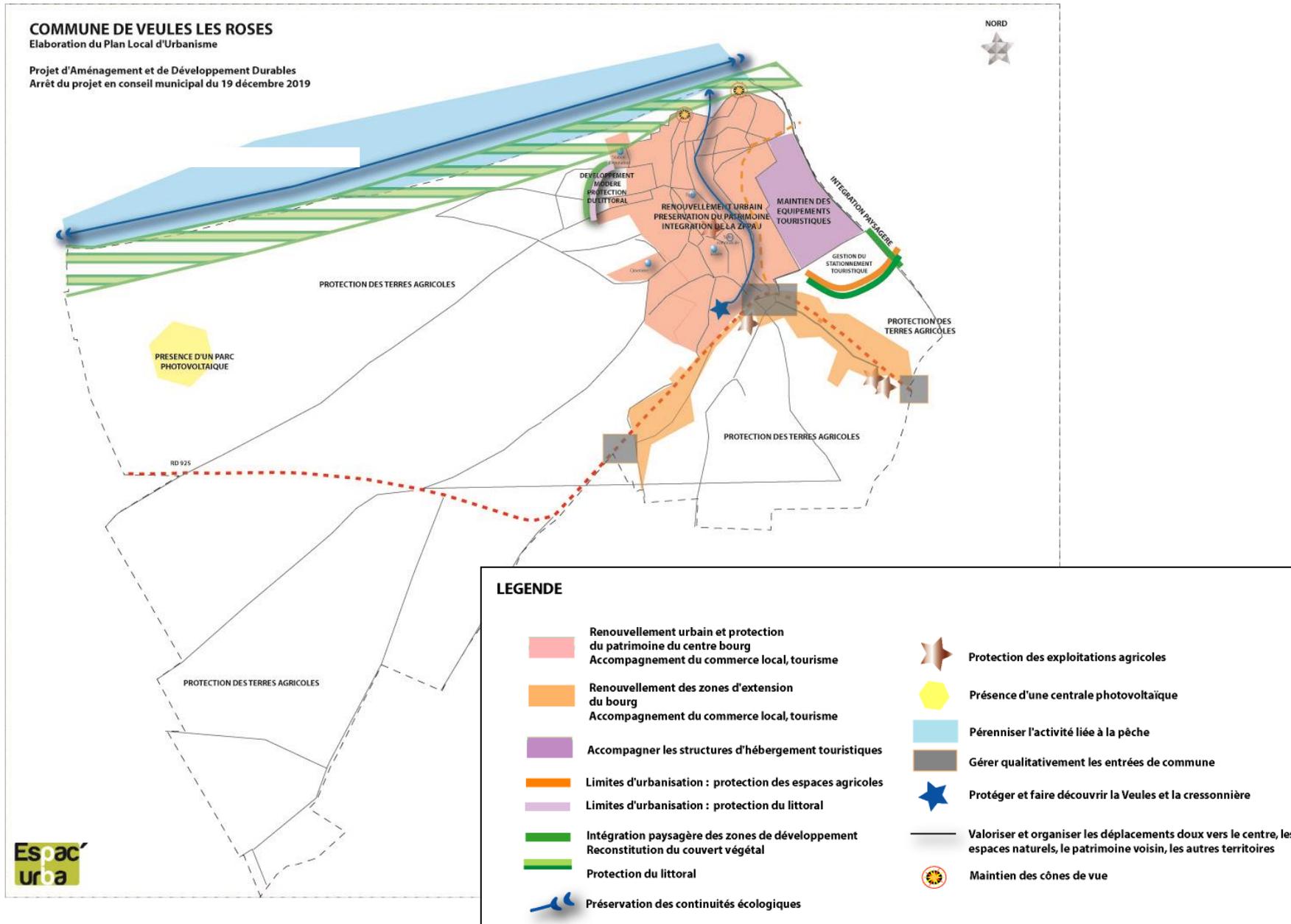
- 2.1 - Pérennisation des activités économiques
- 2.2 - Pérennisation des exploitations agricoles

#### **3. Préserver le cadre de vie**

---

- 3.1 - Préservation des espaces à enjeu écologique et des paysages
- 3.2 - Gestion et développement des équipements publics
- 3.3 - Mise en valeur et développement des cheminements piétonniers
- 3.4 - Protection du patrimoine et du cadre de vie
- 3.5 - Gestion des entrées de commune
- 3.6 - Prise en compte des risques naturels
- 3.7 - Prise en compte des techniques s'inscrivant dans un principe d'habitat durable et économe en énergies
- 3.8 - Prise en compte du développement des communications numériques

Une notice explicative et un document graphique sont joints à ce rapport de présentation (cf. PADD).

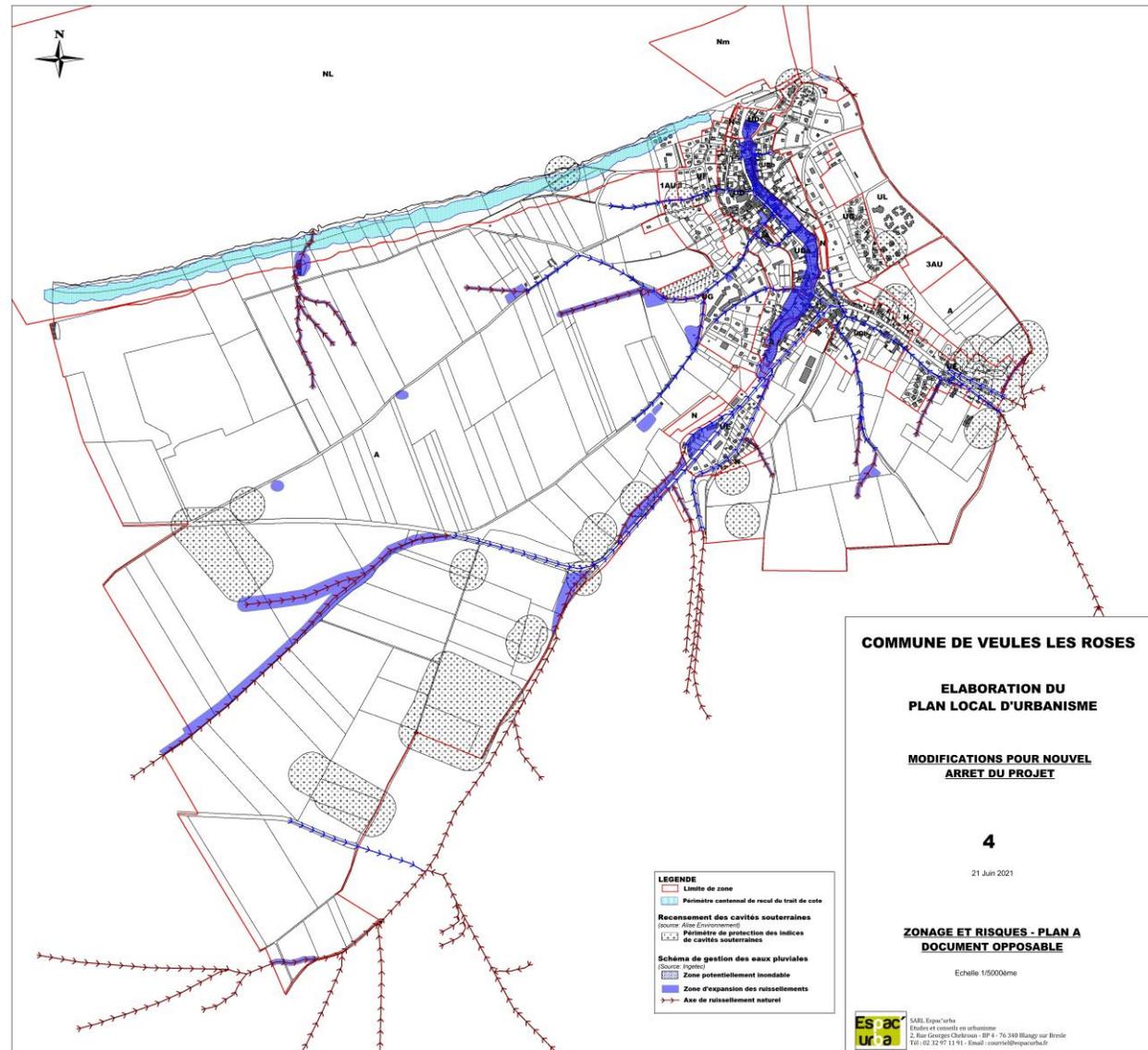




Le tissu économique touristique, commercial et artisanal est également inscrit dans le projet de territoire : pérenniser l'existant et permettre l'implantation de nouvelles activités, compatibles avec le voisinage d'habitations. La renommée de la commune balnéaire occasionne des flux de véhicules de tourisme légers mais aussi des camping-cars. Afin de gérer de manière cohérente et sécuritaire pour tous et l'environnement, une réflexion a été engagée pour créer un espace de stationnement en dehors de tout enjeu environnemental.

Le paysage de VEULES LES ROSES et ses composantes paysagères doivent être préservés : cela a conduit la réflexion du projet de PLU. VEULES LES ROSES veut se développer mais veut conserver son cadre de vie. Des orientations d'aménagement et de programmation seront définies pour les zones de développement.

Enfin, l'aspect réglementaire découlant des richesses ou contraintes environnementales du territoire a été intégré et traduit à travers différents zonages de la zone naturelle : présence de ZNIEFF, NATURA 2000, espaces boisés classés, ... Les risques naturels ont également été traités à travers une légende spécifique suivant le risque ruissellement et cavités souterraines.



### **III.4 - Explication de la délimitation des zones**

---

En traduction du PADD, le plan local d'urbanisme de VEULES LES ROSES se décompose ainsi :

#### **III.4.1 - LES ZONES URBAINES : Les zones urbaines figurent au plan de zonage avec l'indice U**

Elles déterminent les terrains suffisamment desservis en voirie, eau, électricité, assainissement, pour qu'ils aient une vocation immédiatement constructible, sous la forme de lotissements ou d'opérations individuelles. Ainsi, la commune ne peut en aucun cas demander au constructeur ou au lotisseur de participer financièrement à la création ou au renforcement éventuel des réseaux. Le classement des terrains en zone U implique qu'ils soient desservis par des réseaux ou que la commune les réalise (article R.123-5 du code de l'urbanisme). Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation doivent permettre d'admettre immédiatement les constructions ; en conséquence, il conviendra de limiter l'extension de l'urbanisation dans les secteurs où ces conditions ne sont pas remplies.

Dans le PLU de VEULES LES ROSES, la zone urbaine se décompose en CINQ zones :

- **LA ZONE UD** : Zone urbaine de forte densité, à vocation principale d'habitat, où les commerces, les équipements et les activités d'accompagnement sont admis.
  - o Trois secteurs de zone ont été créés en respect avec le périmètre de la ZPPAU / futur SPR : UDa, UDb et UDC.
- **LA ZONE UE** : Zone urbaine de moyenne densité, à vocation principale d'habitat, où les commerces, les équipements et les activités d'accompagnement sont admis.
- **LA ZONE UF** : Zone urbaine de moyenne densité, à vocation principale d'habitat, où les commerces, les équipements et les activités d'accompagnement sont admis.
- **LA ZONE UG** : Zone urbaine de moyenne densité, à vocation principale d'habitat, où les commerces, les équipements et les activités d'accompagnement sont admis.
- **LA ZONE UL** : Zone urbaine accueillant les équipements de loisirs, tourisme.

### **III.4.2 - LES ZONES A URBANISER : Les zones à urbaniser figurent au plan de zonage par l'indice AU**

Elles délimitent des zones éventuellement constructibles sous certaines conditions. Dans le PLU de VEULES LES ROSES, les zones à urbaniser se décompose en DEUX zones :

- **LA ZONE 1AU** : Zone d'urbanisation future qui sera urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble, à vocation principale d'habitat, compatible avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.
- **LA ZONE 3AU** : Zone d'urbanisation future à vocation touristique destinée à accueillir un espace de stationnement pour les camping-cars....

### **III.4.3 - LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES « A »**

*Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme : « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».*

Sur la commune de VEULES LES ROSES, la zone A englobe une large partie du territoire, en dehors de la partie urbanisée du bourg ; elle est très étendue. Elle entoure ainsi l'urbanisation de la commune.

Les corps de ferme en activité ont été repris dans ce classement afin d'assurer la pérennité de l'outil agricole économique.

Afin de protéger le paysage de cette zone, les constructions autorisées devront respecter les prescriptions indiquées dans le règlement : article 10 pour les hauteurs et l'article 11 pour l'aspect des constructions. A propos des installations classées qui pourraient être construites dans cette zone, la distance minimale à respecter entre les zones construites et les bâtiments entre eux, qu'elle qu'en soit l'affectation, est déterminée par le Règlement Sanitaire Départemental ou bien la réglementation liée aux Installations classées ; le principe de réciprocité doit ainsi être respecté.

### **III.4.4 - LES ZONES NATURELLES DITES ZONES « N »**

La zone N est destinée à assurer la protection des sites, tout en y permettant certains aménagements compatibles avec cette protection. Elle correspond aux zones naturelles à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique et écologique, historique et archéologique ou en raison de l'existence de risques. Sont concernées les zones à caractère patrimonial et préservation du cadre de vie de la commune : les ZNIEFF, le littoral, la zone NATURA 2000.

L'article R. 151-25 du Code de l'Urbanisme : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

Cette zone N est présumée inconstructible sous réserve d'exceptions : création de sous-secteur de zone. Sur la commune de VEULES LES ROSES, la zone N reprend les zones à caractère patrimonial, des espaces naturels à préserver.

Dans le PLU de VEULES LES ROSES, DEUX secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur NL** reprend les espaces remarquables du littoral (ERL) et les sites NATURA 2000 présents sur le territoire,
- **le secteur Nm** reprend les 12 miles marins des eaux territoriales.

#### **III.4.5 - Justification des délimitations des zones du PLU par rapport aux enjeux du territoire**

Comme évoqué dans le diagnostic communal et l'état initial de l'environnement, le territoire de VEULES LES ROSES est soumis à divers enjeux (risques naturels, préservation des espaces naturels, prise en compte de l'activité agricole, ...). Plusieurs de ces enjeux ont un impact sur le développement de l'urbanisation.

- Les inondations : ce risque est identifié à VEULES LES ROSES sous 2 formes : ruissellements et débordements du fleuve. Les constructions sont interdites dans les zones impactées par les phénomènes de ruissellement. Des prescriptions spécifiques sont définies pour les espaces concernés par les problématiques de débordements du fleuve et notamment l'interdiction des sous-sols.
- Les cavités souterraines : ce risque est identifié à VEULES LES ROSES sous 2 formes : cavités souterraines et éboulement de falaises maritimes et intérieures. Les constructions doivent respecter les prescriptions reprises dans le règlement écrit et graphique.
- Les activités agricoles ont été identifiées dans un souci de pérennité de ces activités et de préservation des terres attenantes.
- Les données environnementales : il s'agit d'un élément réglementaire destiné à protéger des espaces naturels remarquables. A VEULES LES ROSES, les espaces concernés par les ZNIEFF de types I et II, le littoral et NATURA 2000 ont été classés en zone N (et sous-secteurs) du P.L.U. afin de garantir leur préservation.

### **III.4.6 - Justification des délimitations des zones du PLU par rapport aux orientations du PADD**

Les objectifs et grands principes d'aménagement définis dans le PADD ont été traduits à travers différents outils sur le plan de zonage. Bien entendu, le document graphique est complété par le règlement permettant de mettre en œuvre d'autres aspects des objectifs communaux.

- **Renouvellement urbain et densification :**
  - Gestion cohérente du tissu bâti existant grâce aux réhabilitations : évolution du parc de logements existants : cet objectif est traduit à travers les zones UD, UE, UF, UG car bien sûr le renouvellement urbain constitue un enjeu de ces zones. Des prescriptions adaptées sont définies dans le règlement afin de permettre l'évolution du parc de constructions implantées au cœur du bourg.
  - Densification : La délimitation des zones urbaines répond pleinement à cet objectif. En effet, de par son règlement, ces zones permettent l'accueil de nouvelles habitations dans les dents creuses et espaces mutables face à un bâti déjà existant (sauf contrainte ou enjeu spécifique).
  
- **Accueil d'habitat**
  - La zone 1AU est une zone d'urbanisation à court terme en cours de réflexion (HABITAT 76), le projet est connu et permettrait de répondre à l'objectif démographique fixé à 2029.
  
- **Gestion et développement des équipements publics :**
  - Pérennisation et développement des équipements publics existants : cet objectif est traduit à travers les zones urbaines UD, UE, UF, UG et UL puisqu'il s'agit de l'une des vocations de ces zones.
  
- **Préservation de la ressource en eau** : les périmètres de protection du captage d'eau potable ont été inscrits en zone A du projet de PLU.
  
- **Pérennisation des activités économiques :**
  - Pérenniser les activités artisanales, commerciales et de services existantes : le règlement des zones urbaines UD, UE, UF, UG permet de pérenniser les activités économiques existantes.
  - Permettre l'accueil de nouvelles activités (artisanat, commerces, services) : le règlement des zones urbaines UD, UE, UF, UG permet l'accueil de nouvelles activités, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec un tissu bâti déjà présent.
  
- **Pérennisation des exploitations agricoles** : les sites d'exploitations agricoles, les bâtiments agricoles, les cressonnières et activités horticoles ainsi que les terres attenantes ont été classées en zone A du PLU qui est vouée à cette activité.

- **Gestion des déplacements sur le territoire communal :**
  - Protection des cavées : les cavées ont été identifiées sur le plan de zonage afin de les protéger. Elles sont protégées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
  - Gestion du stationnement des véhicules de tourisme : La zone 3AU a pour objectif d'accueillir de manière sécuritaire les véhicules de tourisme tels que les camping-cars afin de désengorger le centre bourg et les espaces littoraux.
  
- **Protection du patrimoine, de l'identité patrimoniale naturelle et du paysage :**
  - Protection des éléments caractéristiques du paysage de VEULES LES ROSES : les masses boisées sont recensées sur le plan de zonage au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Des prescriptions spécifiques sont définies dans le règlement.
  - Protection du patrimoine vernaculaire et des caractéristiques architecturales : la thématique de la préservation des caractéristiques architecturales est abordée dans le diagnostic et est en cours de réglementation à travers l'élaboration d'une AMVAP / SPR. Cette aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine était en cours d'élaboration au moment de l'arrêt du projet de PLU. Des éléments de diagnostic ont été repris dans le diagnostic du PLU. Lorsque le SPR aura fait l'objet d'un classement par arrêté du Ministère de la Culture, il conviendra de l'annexer au PLU dans les servitudes d'utilité publique.
  - Prise en compte des mesures de protection environnementales et des continuités écologiques : ces zones naturelles remarquables répertoriées (ZNIEFF, NATURA 2000, SRCE) ont été inscrites en zone N (et sous-secteurs) du projet de PLU afin de garantir leur préservation. Les zones urbaines existantes concernées par des enjeux environnementaux ont été maintenues. De plus, l'ensemble des éléments boisés et linéaire de haies, ..., repérés sur le plan de zonage participe au maintien des continuités écologiques.
  
- **Prise en compte des possibilités de loisirs, promotion du tourisme :**
  - Pérennisation des structures existantes : l'identification sur le plan de zonage des équipements touristiques (camping, VVF, ...) à travers la zone UL contribue à la valorisation et au développement des équipements de tourisme et loisirs, culturels.
  - La zone 3AU contribue également à la promotion du tourisme grâce à un accueil qualitatif des véhicules de camping-cars.
  
- **Prise en compte des risques naturels** : comme évoqué précédemment, 2 risques inondation sont recensés sur la commune de VEULES LES ROSES : les zones parcourues par des ruissellements ont été inscrites en zone A ou N, selon leur localisation, sur le plan de zonage. La problématique des débordements du fleuve est abordée dans le règlement par l'interdiction de réalisation de sous-sols. Les effondrements de sol sont aussi importants à gérer dans l'occupation du sol : effondrement des falaises et cavités souterraines.
  
- **Prise en compte des communications numériques** : cet objectif n'est pas traduit graphiquement sur le plan de zonage.
  
- **Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain** : La définition des zones urbaines au pourtour des enveloppes urbaines du bourg permet de répondre à cet objectif en fixant clairement des limites aux pôles construits, notamment au niveau des entrées et sur les arrières de parcelles. La création des zones 1AU et 3AU s'est faite dans le respect de la gestion économe de l'espace.

### **III.4.7 - Analyse des différentes zones du PLU**

De multiples paramètres ont été intégrés aux réflexions du groupe de travail afin d'aboutir au projet de zonage du PLU de VEULES LES ROSES :

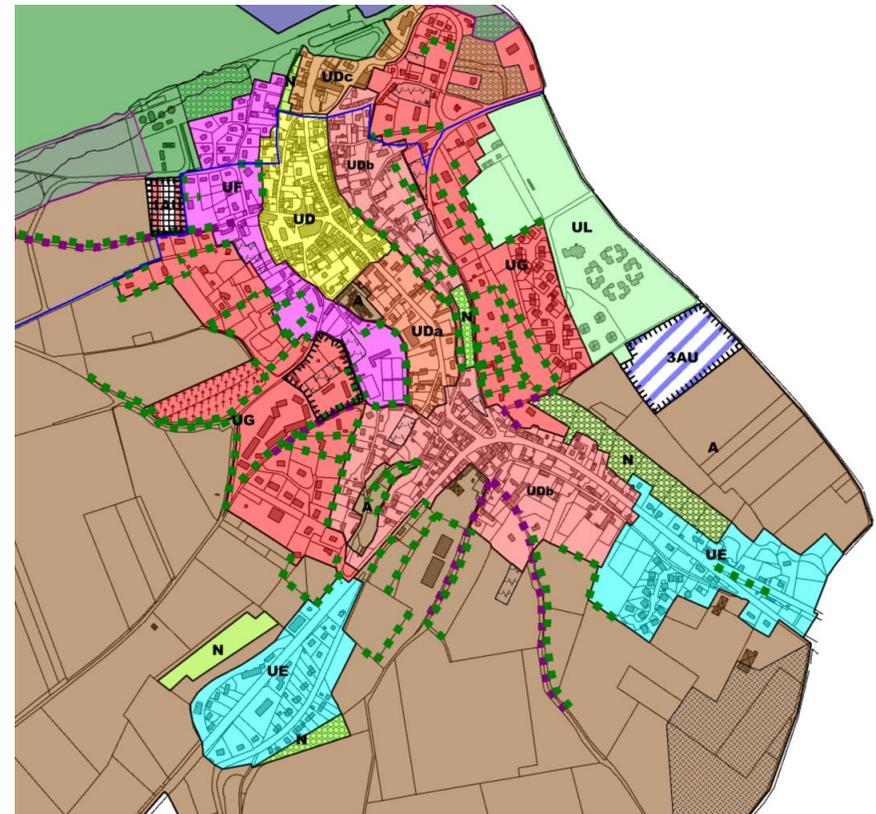
- une réglementation forte : la loi SRU de décembre 2000, la loi Urbanisme et habitat de juillet 2003, la loi MAP de juillet 2010, les lois de Grenelle 1 et 2, la loi ALUR du 24 Mars 2014...
- des contraintes et enjeux sur le territoire communal,
- les objectifs communaux et grands principes, déclinés précédemment,
- le SCOT.

Dans les pages suivantes, nous allons nous attacher à expliquer les choix retenus par les élus pour définir le zonage du PLU.

#### **III.4.7.1 - Les zones urbaines**

Les zones urbaines UD, UE, UF, UG et UL reprennent l'enveloppe des constructions existantes ainsi que quelques dents creuses et espaces mutables.

Les élus ont également souhaité réfléchir sur les entrées de commune en limitant l'extension et consolidant l'enveloppe urbaine existante : définition de la limite d'urbanisation à la dernière construction existante pour les différentes entrées. Ce point reprend un aspect de la réglementation demandant aux communes de limiter la consommation d'espace et de lutter contre l'étalement urbain.



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



### **La zone à urbaniser à vocation d'habitat**

La localisation de cette zone 1AU au sein des espaces proches du rivage (EPR) est motivée et justifiée pour plusieurs raisons :

- le centre bourg situé en fond de vallée de la Veules dispose d'une trame urbaine très dense au caractère patrimonial remarquable (ZPPAU) laissant très peu de possibilités de construire ;
- l'urbanisation du bourg atteint désormais le rebord du plateau. Les opportunités foncières se situent désormais sur le plateau ;
- le plateau ouest offre le plus de potentiel foncier pour le développement de la commune ;
- le secteur visé est contigu à une trame urbaine composée de résidences principales réalisées dans des opérations de lotissements antérieures et se situe par conséquent en continuité du « village » de Veules-les-Roses au sens de l'article L121-8 du CU ;
- la localisation de ce secteur en bordure de plateau permet de s'affranchir du risque inondation par débordement, submersion marine ou ruissellement ;
- ce secteur est situé à proximité immédiate des commerces du centre-bourg et facilement accessible par les véhicules motorisés via une voirie communale ;
- la parcelle AD 124 est une prairie où paissent de temps à autre des chevaux. Cette parcelle n'est plus déclarée comme étant exploitée par l'agriculture depuis 2019 (recensement parcellaire graphique) contrairement aux autres opportunités foncières situées sur le plateau ouest de la commune.
- le terrain et les bâtiments ne seront visibles ni depuis le front de mer, ni depuis le cœur de bourg (cf. page suivante), l'impact paysager de cette opération est donc moindre par rapport à d'autres endroits de la commune ;
- la haie boisée caractéristique des villages cauchois est détériorée, à ce niveau. Le traitement paysager envisagé par l'OAP permettra de restaurer la perception paysagère du bourg.

La zone 1AU est incluse dans les espaces proches du rivage (EPR). Il s'agit toutefois d'une extension limitée :

- le projet comprend la réalisation de 13 logements locatifs sociaux sur une parcelle de 6200 m<sup>2</sup>. La surface de plancher engendrée par le projet devrait être d'environ 1 200 m<sup>2</sup>. Les formes urbaines proposées par le projet auront le même gabarit que les constructions existantes (R+c), le long de la sente à la douane, et pourront atteindre des hauteurs supérieures suivant la déclivité de la parcelle.

Pour favoriser l'insertion urbaine et paysagère, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévoit la création de structures paysagées sur les pourtours nord et ouest de l'opération et le confortement des éléments végétaux à l'est et au sud de l'opération et ceci d'autant plus que les éléments de paysage situés en haut du talus de la cavée, c'est-à-dire au sud de l'opération, seront protégés. En outre, l'instauration d'une coupure d'urbanisation, dans le PLU, permet de se prémunir d'une poursuite de l'urbanisation sur le reste de la parcelle AD 124.

Absence de visibilité de la future zone depuis le front de mer



A partir de ces prises de vue, on remarque la forte présence des espaces boisés venant affirmer l'horizon des coteaux. A l'arrière de ces coteaux, les constructions ne sont pas visibles depuis le large.

Sur les coteaux, les constructions se mélangent au végétal et s'intègrent harmonieusement dans le site.

Les coteaux boisés entourent ainsi le centre bourg et masquent certaines habitations ou les intègrent visuellement.

### **Absence de covisibilité de la future zone entre le rivage et la terre**

Le critère de la co-visibilité est certainement l'un des critères les plus utilisés. En effet, il s'agit d'un critère qualitatif dont la subjectivité est moindre. De plus, la jurisprudence a déterminé ce critère comme l'un des critères majeurs.

Dans ce chapitre, seule la co-visibilité sur le coteau Ouest a été étudiée puisque :

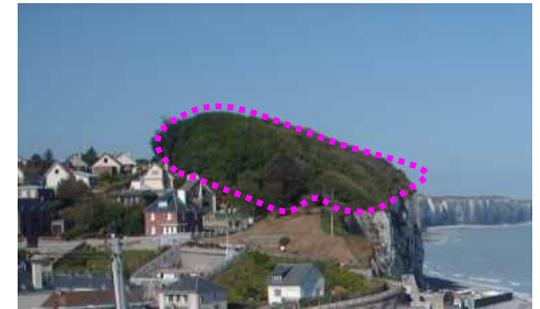
- le fond de vallée et le coteau Est sont déjà urbanisés, sont bien intégrés visuellement et n'ont pas pour sujet un développement urbain,
- le plateau Est n'est administrativement pas sur le territoire de VEULES LES ROSES mais sur celui de SOTTEVILLE SUR MER.

**Concernant le coteau Ouest** : Sur cet espace Ouest, on retrouve des équipements tels que la station d'épuration et un parking dédié aux visiteurs (camping-cars essentiellement) mais également des habitations réalisées sous la forme d'un lotissement ou aménagées individuellement. Ces installations ne sont pas visibles depuis le rivage ; et depuis la terre, la mer n'est pas visible. En effet, la commune de VEULES LES ROSES, soucieuse de préserver son écrin, a engagé un travail de plantations afin de dissimuler les aires de stationnement des camping-cars présentes sur la falaise. Ces dispositifs végétaux viennent ainsi cacher l'urbanisation et rendent non perceptibles les constructions existantes et futures. Pour preuve, la station d'épuration n'est pas visible depuis le rivage. Le relief descendant confirme d'autant plus l'absence d'impact visuel.





 Bande paysagée située en bordure du littoral bloquant la covisibilité Terre/Mer et Mer/Terre.



Depuis l'autre versant du front de mer, vue sur la bande paysagée située en bordure du littoral bloquant la covisibilité Terre/Mer et Mer/Terre.

Cette bande paysagée s'étend sur une surface d'un hectare.



### La distance au rivage des éléments étudiés

La distance au rivage est l'un des critères qui a également été mis en avant par la jurisprudence. La distance au rivage peut-être assez variable en fonction du caractère bâti ou non et de la morphologie urbaine associée. Le critère de la distance permet d'apprécier de manière quantitative le recul du tracé dessiné pour délimiter les EPR.

Concernant VEULES LES ROSES, par rapport au rivage, le parking se situe en bordure tout comme la station d'épuration. Quant aux habitations, elles ont été implantées à des distances différentes suivant les époques de construction : soit 35 mètres pour les plus proches, soit 160 mètres pour celles situées de l'autre côté de la sente à Douane.



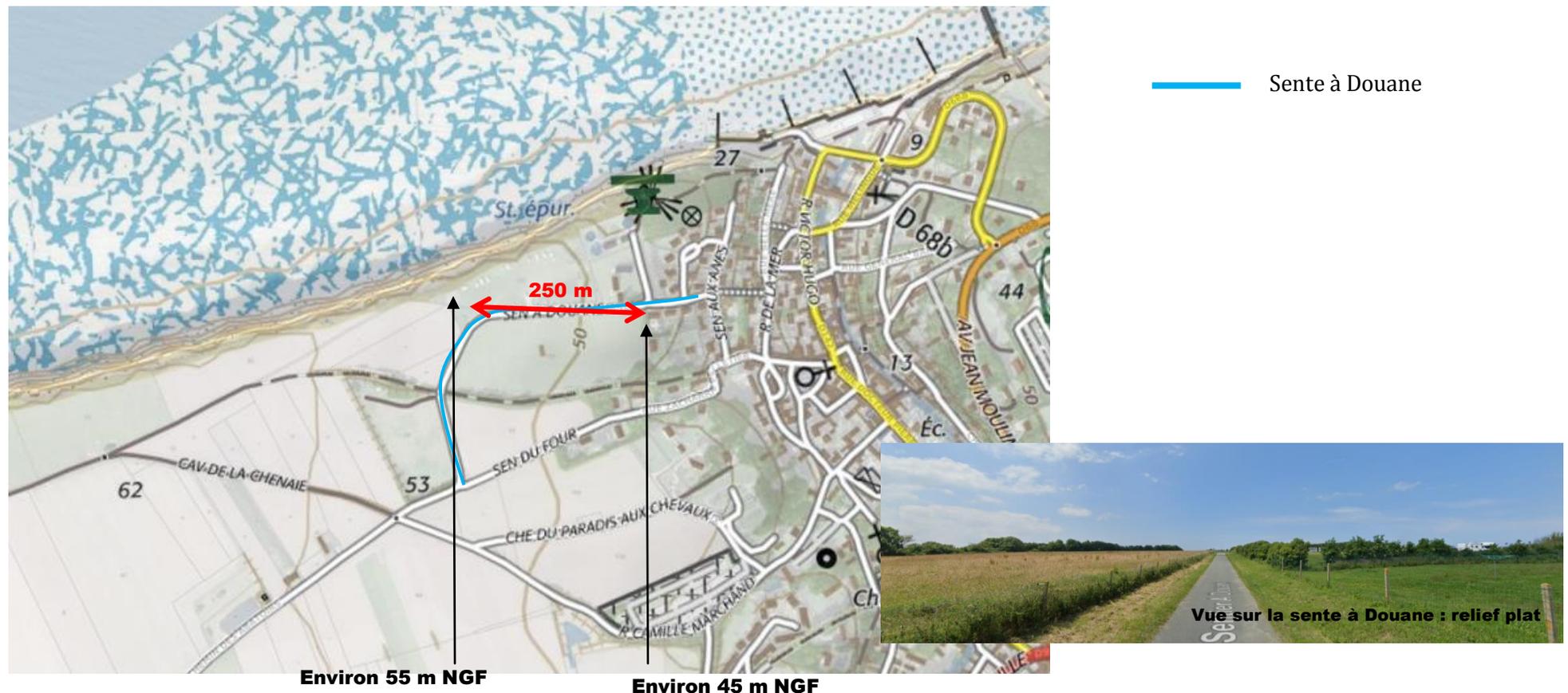
-  Limite de la trame urbanisée du bourg de VEULES LES ROSES accueillant les équipements (STEP) et principalement des habitations.
-  Présence d'un aménagement léger accueillant un parking pour visiteurs dont des camping-cars
-  Sente à Douane

### Le relief

Le relief est un critère déterminant pour l'application des espaces proches du rivage. Il peut faire varier certains critères plus ou moins fortement. En effet, le critère de la co visibilité peut être totalement effacé si le relief n'est pas marqué par exemple.

Sur la commune de VEULES LES ROSES, les ouvrages marquants ont été déterminés tels que la voirie, le front bâti. La sente à Douane constitue une limite physique desservant des espaces différents mais suivant l'absence de relief marqué, la co visibilité n'est pas vérifiée.

La ligne de crête se situe en bordure du rivage haut et le relief est descendant progressivement vers le fond de vallée. L'extrémité du parking des camping-cars est à une altitude d'environ 55 mètres et la limite d'urbanisation à environ 45 mètres. Nous constatons donc une différence, un dénivelé de 10 mètres sur une distance d'environ 250 mètres. Le relief descendant vers la partie urbanisée, la ligne de crête identifiée sur le rivage haut constitue des critères de non co visibilité de la terre vers la mer et vice versa.



### L'ambiance maritime et les éléments du patrimoine maritime

Certains espaces d'une commune littorale peuvent ne pas être marqués par une co-visibilité et une réflexion quant à leur intégration dans la limite des espaces proches du rivage sera portée à leur sujet.

A VEULES LES ROSES, il y a l'entité urbaine du centre bourg qui jouxte le littoral et qui occupe la majeure partie du front de mer. L'influence maritime est dominante par le biais de la typologie des maisons balnéaires et d'éléments ancrés dans les façades.

En accédant au coteau Ouest, la végétation présente n'est pas significative des milieux marins à l'exception de 2 pins implantés dans une propriété voisine de la station d'épuration. Le reste de la végétation, originelle et plantée par la collectivité, est classique à la région et non spécifique du littoral. Sur le coteau Ouest, les habitations sont constituées de pavillons sans modénatures de type balnéaires.



### Le caractère urbanisé ou non et les coupures physiques

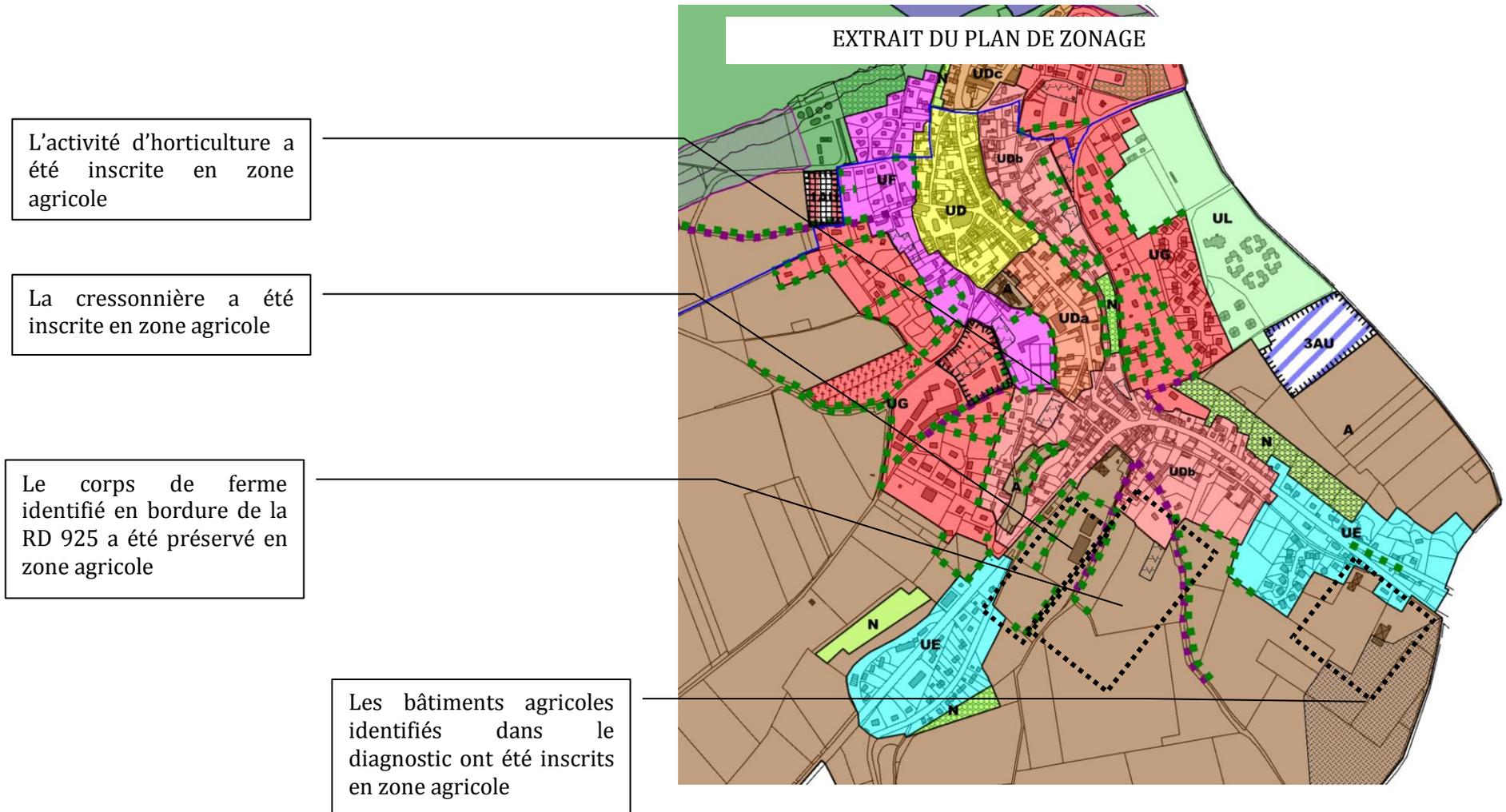
Les espaces d'une commune se différencient par leur caractère urbanisé ou non. S'il s'agit d'une zone urbanisée les entités urbaines se distinguent par leur différente typologie mais également par les coupures physiques qui les séparent.

Sur VEULES LES ROSES, le coteau Ouest est urbanisé comme nous avons pu le constater précédemment dans les thématiques traitées. Il se détache de l'organisation de l'espace urbanisé et des coupures physiques végétales une capacité à pouvoir aménager une partie de ce territoire. En effet, des constructions ont été réalisées de manière linéaire le long des voiries existantes pouvant servir de support à un aménagement cohérent de part et d'autre de la sente à Douane en profitant des réseaux présents et en imposant la plantation d'une structure végétale pour l'instant inexistante. Cette ceinture verte pourra ainsi intégrer visuellement les futures constructions et de fait celles existantes aujourd'hui et constituer un maillage végétal à l'image de ce que la collectivité a engagé (création d'un talus planté).



### III.4.7.3 - La zone agricole

Les exploitations agricoles, (cressonnière, horticulteur, corps de ferme et bâtiments situés en entrée Est) ainsi que les terres agricoles ont été inscrites en zone A. Cette zone dédiée permettra aux exploitations agricoles de faire évoluer leurs activités.



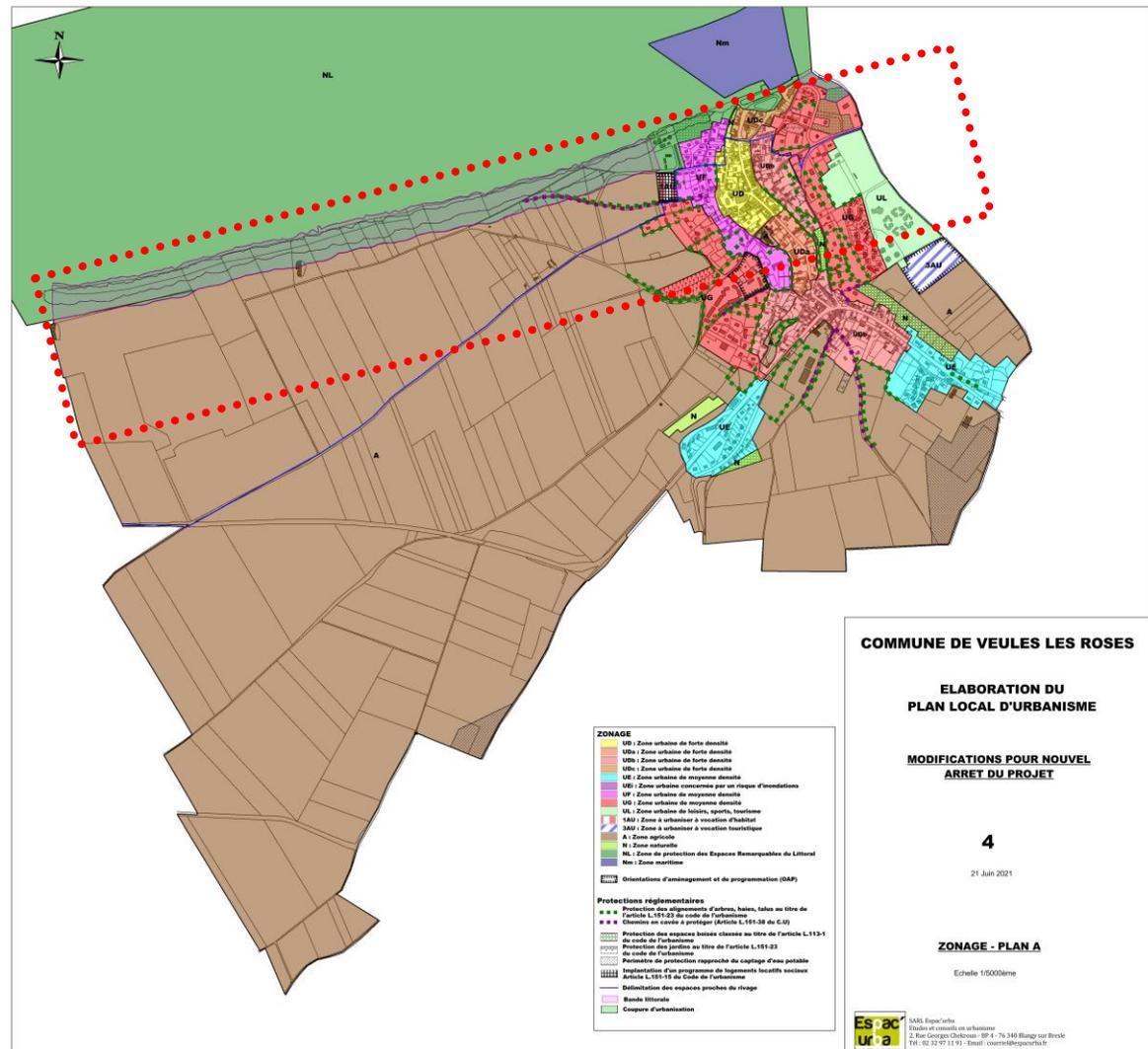
### III.4.7.4 - La protection des espaces naturels et paysagers

Comme évoqué précédemment dans le présent rapport, le territoire de VEULES LES ROSES fait l'objet de nombreux enjeux environnementaux : ZNIEEF de type 1 et 2, littoral, NATURA 2000, périmètre de protection du captage d'eau potable, ... C'est pourquoi une partie du territoire communal est classée en zone N et sous-secteurs N afin de garantir leur préservation.

Des sous-secteurs ont été créés :

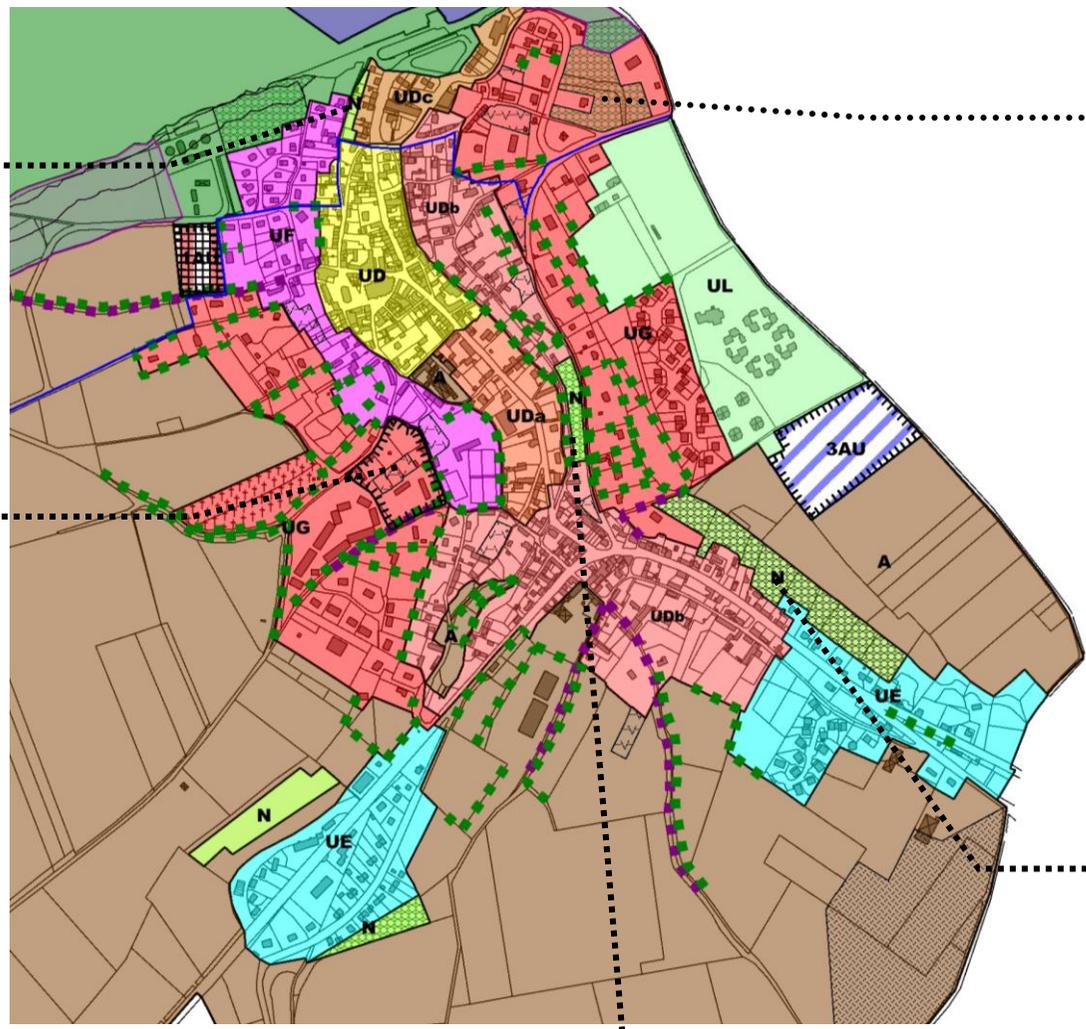
- **le secteur NL** reprend les espaces remarquables du littoral (ERL) et les sites NATURA 2000 présents sur le territoire,
- **le secteur Nm** reprend les 12 miles marins des eaux territoriales.

Le but de ces classements est de permettre une protection du site.



Cet espace a été inscrit en zone naturelle suite à des effondrements de sol. Le talus est en effet fragilisé. Les élus ont donc souhaité interdire de nouvelles constructions.

Dans la trame urbaine, de nombreux jardins ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme de manière à préserver le cœur du bourg. La densité du centre ancien mérite la préservation des jardins et aussi du patrimoine naturel lié aux belles demeures.



Cet espace naturel a été maintenu en zone urbaine complétée d'une trame de protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme de manière à préserver ces jardins privés ainsi qu'une zone tampon avec l'aire de stationnement touristique créée sur la commune voisine de SOTTEVILLE SUR MER et dans le respect des espaces proches du rivage.



Cet espace boisé inscrit dans le coteau a été protégé en zone naturelle N. Cette zone N constitue également une zone tampon vis-à-vis de la zone de développement 3AU.



Cet espace boisé inscrit dans la vallée a été protégé en zone naturelle N complétée d'une trame de protection des espaces boisés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

### **III.4.8 - La réponse du PLU aux objectifs démographiques et besoin foncier**

Rappel des objectifs démographiques et du besoin foncier :

- construction de 14 logements provenant du scénario démographique retenu définissant une progression annuelle de 0,45%, soit 28 habitants supplémentaires ou une population totale de 633 habitants à 2030,
- construire 12 logements sur la prochaine décennie en réponse au desserrement des ménages,
- besoin foncier global estimé à 2,20 ha.

Comme vu dans le diagnostic, l'enveloppe urbaine de VEULES LES ROSES permet de répondre à l'accueil de 15 logements (1,42 ha).

Le projet de zonage crée une zone de développement sur environ 6 200 m<sup>2</sup> et pouvant accueillir 13 logements (0,62 ha).

Le projet de PLU répond ainsi aux objectifs fixés par les élus en terme de nombre et de surface.

**Le projet de PLU tel que défini répond pleinement aux objectifs fixés par les élus à l'horizon 2030 et de fait est compatible avec le SCOT.**



Localisation des dents creuses, espaces mutables et de la zone de développement 1AU



La zone 3AU a été ouverte à l'urbanisation pour répondre à un projet de création de stationnements pour les camping-cars.

Les équipements liés au tourisme sont ainsi prévus dans cette zone. Cela répond au SCOT : la commune de VEULES LES ROSES est en effet aussi définie comme « secteur stratégique » dans la partie « application de la loi littoral » du SCOT. Sa capacité d'hébergement est donc à privilégier pour assurer et promouvoir le tourisme et les loisirs.

La zone 3AU est déconnectée du bourg, mais des sentes piétonnes (cavées) existent pour s'y rendre de manière douce. Le terrain est un terrain agricole fauché 1 fois par an pour l'entretien. Créer cette zone 3AU est cohérent avec la situation communale mais également le SCOT et répond à l'enjeu de gestion des flux de véhicules touristiques dans un espace sécuritaire pour les usagers et l'environnement. La commune de VEULES LES ROSES a besoin de conserver sa population pour préserver ses commerces et services. Ces derniers servent aussi bien aux veulais qu'aux habitants des communes voisines.

D'un point de vue du tourisme, le VVF existant a réalisé un projet d'extension sur son site, inscrit dans le cadre du contrat de Pays.



-  Projet VVF réalisé
-  Projet de parc de stationnement



### **III.5 - Justification du règlement**

---

#### **Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations des sols**

Ces articles permettent d'introduire ou de soumettre à conditions les occupations du sol qui sont compatibles avec la vocation de la zone.

En zones urbaines, ils permettent une mixité des fonctions urbaines : des restrictions sont édictées pour les activités industrielles, artisanales et les installations classées afin d'éviter tout conflit avec la fonction d'habitat.

Les terrains de camping et de caravanes sont interdits en zone urbaine sauf UL car non compatibles avec la densité urbaine des zones.

Les sous-sols sont interdits en raison du phénomène de débordements du fleuve.

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

C'est pourquoi, seuls sont autorisés les équipements d'infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie, et les équipements d'intérêt général, les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et les ouvrages hydrauliques.

Des prescriptions spécifiques ont été définies en zone NL et Nm afin de permettre la gestion et l'évolution du bâti existant tout en respectant l'application de la loi littoral.

En zone A, vouée à l'agriculture, les occupations ou utilisations du sol autorisées doivent être liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Les constructions nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics sont également autorisées.

#### **Article 3 - Conditions de desserte et d'accès aux voiries.**

Cet article régleme les accès et voiries qui doivent desservir les parcelles à construire. Les règles de l'article 3 organisent les accès sur les voies de manière à préserver la sécurité. Tout projet ne doit pas nuire à la bonne circulation.

En zones urbaines et à urbaniser, il est recommandé d'implanter les portails avec un recul de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain sur l'espace public. Cette recommandation s'inscrit dans une optique de sécurisation des accès à la parcelle. Elle permet également de gérer un stationnement sur la parcelle pouvant être destiné aux habitants de l'habitation ou aux visiteurs.

#### **Article 4 - Conditions de desserte par les réseaux.**

Cet article détermine les conditions de raccordement aux réseaux indispensables à la constructibilité des terrains.

Bien entendu, toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable et doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel.

En zones urbaines, à urbaniser et agricole, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement

En zone A et N, l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

### **Article 5 - Caractéristique des terrains**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR. Aucun COS n'a donc été fixé dans les différentes zones du projet de PLU.

### **Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

Cet article permet de maintenir ou de modifier les caractéristiques morphologiques des zones.

Ainsi en zone urbaine UD, l'implantation des habitations est fixée à l'alignement de fait. En zone UE, UF, en retrait de 3 mètres minimum, constitué par la limite de l'espace public. En zone UG, UL, 3AU, A, 5 mètres. En zone 1AU, les constructions ont le choix de s'implanter en alignement ou en retrait minimum de 5 mètres.

Cette prescription est, pour certaines zones, dans le prolongement de la recommandation de l'article 3, demandant un recul de 5 mètres pour l'implantation des portails.

Les annexes pourront être implantées à l'alignement.

Des dérogations sont possibles pour le bâti existant : Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme au retrait demandé ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux

En zone N, les constructions et extensions autorisées devront respecter une distance minimale des emprises publiques de 5 mètres, dans un souci de gestion de l'impact visuel.

### **Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Cet article permet de maintenir ou de modifier les caractéristiques morphologiques des zones.

En zones UD, UE, UG, UF, 1AU, 3AU, , les constructions d'habitation devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 m.

L'implantation en limite séparative permet la mitoyenneté des habitations que l'on retrouve par exemple dans le cœur du bourg. Dans le cas d'un recul, une distance de 3 mètres a été définie par les élus afin de permettre une circulation aisée autour des habitations.

Des dérogations seront possibles dans le cas de bâtiments existants, des constructions annexes et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les prescriptions d'implantation définies permettent de garantir des principes de bon voisinage et de maintenir le couvert végétal dans une commune comme VEULES LES ROSES.

Suivant la ZPPAU, la zone UD a été déclinée en sous-secteurs. Suivant certaines rues, les prescriptions ne sont pas les mêmes.

En zone UL, l'implantation en limite séparative n'est pas autorisée, un recul de 5 mètres minimum doit être respecté.

En zone A, les constructions d'habitations doivent être à une distance minimale de 3 mètres. Les constructions agricoles présentant des gabarits plus volumineux et pouvant générer des nuisances pour le voisinage, les prescriptions sont différenciées. Ainsi, ce type de construction devra être implanté à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives. Des dérogations sont prévues pour les constructions existantes.

Pour la zone N, La réhabilitation des constructions existantes devra respecter l'emprise d'origine. Les extensions devront respecter une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m ; sauf adaptations mineures.

### **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les dispositions de cet article permettent d'imposer un espacement entre deux bâtiments pour assurer l'éclaircissement des locaux. Pour les zones urbaines, 1AU et A, aucune prescription n'a été définie.

En revanche, en zone 3AU, N, un même terrain, les constructions doivent être implantées soit jointivement, soit avec un espacement de 5 mètres minimum dans un souci de prise en compte du site.

### **Article 9 - Emprise au sol des constructions**

Cette disposition permet de limiter la partie de terrain utilisée pour les constructions dans le souci de maintenir le cadre de vie et les surfaces imperméabilisées.

En zone UDa, la projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 50 % du terrain d'assiette.

En secteurs UDb et UDC, UE, UF, UG, UL, 1AU, 3AU et A, il n'est pas fixé de prescriptions spéciales

En zone N, la projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 20 % du terrain d'assiette. La station d'épuration (NL) doit pouvoir en effet être mise aux normes.

### **Article 10 - Hauteur maximale des constructions**

La limitation de la hauteur des constructions permet de s'assurer de l'harmonie des silhouettes bâties avec le cadre environnant.

En zones urbaines UD, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable. L'idée directrice est de permettre des typologies similaires au bâti ancien que l'on retrouve sur la commune.

En zone UE, UF, UG, UL, 1AU, 3AU, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable. Cela correspond aussi à la typologie des constructions présentes en périphérie du cœur de bourg.

En zone A, la hauteur des établissements industriels et commerciaux, dont l'activité est liée à l'agriculture, et des constructions agricoles ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage. Cette hauteur permet aux engins agricoles de manœuvrer à l'intérieur des bâtiments, tout en donnant un cadre afin de conserver des gabarits en adéquation avec le site.

### **Article 11 - Aspect extérieur des constructions**

Cet article permet de définir les règles destinées à harmoniser l'aspect des bâtiments entre eux. Les thèmes suivants peuvent être abordés :

- Généralités
- Toitures
- Ouvertures en toiture
- Façades, matériaux, ouvertures en façades
- Volumes et terrassements
- Matériaux de couverture
- Les capteurs solaires, vérandas et antennes
- Clôtures

Les principes définis ont pour objectif de préserver le cadre de vie de la commune de VEULES LES ROSES, dans un principe de développement durable. Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Cet article a été traité plus précisément dans l'AMVAP (en cours d'élaboration au moment de l'arrêt du projet de PLU). Lorsqu'elle sera approuvée, elle constituera une servitude qui s'imposera au PLU.**

### **Article 12 - Aire de stationnement**

Le nombre de place de stationnement exigé par cet article est fonction de la destination de la construction. Ainsi, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles en zone UE, UF, UG, 1AU des espaces de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement, aménagées sur le terrain d'assiette.

En outre, la réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Des déshuileurs seront à installer et ensuite à entretenir. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m<sup>2</sup>. Les portails seront installés en retrait de 5 m de l'alignement. Les aires de circulation des parcs de stationnement devront permettre l'infiltration maximale des eaux pluviales.

En zone UL, un arbre devra être planté toutes les 3 places de stationnement : ces végétaux viendront en accompagnement du stationnement, seront de moyen développement. Ils seront répartis de façon homogène sur la zone consacrée au parking. Des espaces verts devront être créés, en retour, au maximum toutes les 10 places de stationnement afin de casser le linéaire. Dans la zone UL, 1 plan de stationnement devra être prévue par hébergement. Pour les restaurants, la capacité de stationnement devra être adaptée aux besoins de l'établissement.

En zone 3AU, la capacité de stationnement devra être adaptée aux besoins de la commune d'accueillir les camping-cars. Enfin, en zones A et N, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

### **Article 13 - Espaces libres et plantations**

Afin de préserver les caractéristiques végétales et paysagères de la commune, cet article impose aux constructeurs la préservation des plantations existantes, le traitement paysager des espaces libres, ...

Les espaces boisés classés et cavées figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Ces mesures s'inscrivent dans une logique de préservation du patrimoine végétal, de l'identité paysagère et de la préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue. Enfin, en zone UE afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 25% de l'unité foncière ; en zones UG et 1AU, elle est de 40%..

D'une manière générale, les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus...

**Article 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR. Aucun COS n'a donc été fixé dans les différentes zones du projet de PLU.

**Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Cet article permet d'imposer des règles constructives pour les bâtiments, en respect avec les lois Grenelle et la réglementation thermique en vigueur. Dans le règlement du PLU, il a été indiqué les éléments déclinés ci-dessous. Toutefois, les prescriptions reprises dans l'AMVAP s'imposeront au PLU lorsque celle-ci sera approuvée.

Ainsi, les équipements, utilisés dans le cadre des performances énergétiques et environnementales, peuvent être tolérés s'ils ne sont pas visibles de la rue. En effet, ils ne doivent pas pervertir le caractère naturel et urbain des lieux. Pour cela, ils ne devront pas être posés en façade et pourront être installés sur des consoles dans le jardin. Concernant l'isolation thermique par l'extérieur, le projet, situé dans le périmètre de la ZPPAU en vigueur, sera étudié au cas par cas par l'Architecte des Bâtiments de France :

- le caractère architectural du bâtiment ne devra pas être bouleversé,
- le projet ne devra pas porter atteinte au paysage et au bâti environnant,
- suivant l'intérêt architectural du bâtiment, l'isolation thermique par l'extérieur pourra être refusée après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans l'ensemble des zones, pour les constructions neuves, des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## **III.6 - Autres prescriptions figurant aux documents graphiques**

---

### **III.6.1 - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés sont délimités en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Cette prescription concerne des espaces boisés existants et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations. VEULES LES ROSES compte plusieurs espaces boisés. Dans le PLU, ces éléments ont été repris en zone naturelle N ou U en fonction de leur localisation. Une trame spécifique a été appliquée pour identifier les zones boisées protégées au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

### **III.6.2 - Emplacements réservés**

Aucun emplacement réservé n'a été créé dans le projet de PLU de VEULES LES ROSES.

### **III.6.3 - La protection du patrimoine**

La protection du patrimoine reprend aussi bien le patrimoine végétal que le patrimoine bâti.

#### **III.6.3.1 - Le patrimoine bâti**

Le patrimoine bâti est déjà protégé par la ZPPAU et future AMVAP / SPR.  
Les élus ont souhaité protéger certaines cavées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

#### **III.6.3.2 - Le patrimoine végétal**

Les éléments naturels ont été préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ainsi les haies, talus, alignements d'arbres mais également les jardins identifiés sur les plans de zonage sont protégés.

### **III.6.4 - Les secteurs de risques naturels**

VEULES LES ROSES est parcouru par plusieurs axes de ruissellements. Un schéma de gestion des eaux pluviales a été réalisé par le bureau d'études INGETEC pour localiser ces problématiques. En fonction de leur localisation, les espaces concernés ont été classés en zone A ou N. Une trame spécifique a été appliquée sur les documents graphiques.

### **III.6.5 - Les secteurs de risques technologiques**

Il n'existe pas d'installations polluantes à VEULES LES ROSES. Aucune prescription particulière n'a été prise dans le P.L.U.

### **III.6.6 - Le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable**

Deux captages d'eau potable alimentant VEULES LES ROSES sont situés sur le territoire communal, à l'Est du territoire. Afin de préserver la ressource en eau potable, le périmètre de protection a été inscrit en zone A. Une trame a été appliquée sur les plans de zonage.

### **III.6.7 - Le droit de préemption urbain**

Le droit de préemption urbain est un mode public d'acquisition foncière très finalisé. En application des articles L.210.1 et L.300.1, il peut être exercé en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement tendant à : Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat ; Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ; Promouvoir les loisirs ou le tourisme ; Réaliser des équipements collectifs ; Lutter contre l'insalubrité ; Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ; Créer ou aménager des jardins familiaux (article L.126.1). Le droit de préemption urbain ne peut être institué que dans certains secteurs seulement (article L.211.1). Ces secteurs sont tout ou partie :

- Des zones urbaines (U) ou d'urbanisation future (AU), délimitées par le plan local d'urbanisme ;
- Des territoires couverts par un plan d'aménagement de zone (PAZ) approuvé en application de l'article L.311.4 ;
- Des territoires couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), rendu public ou approuvé en application de l'article L.313.1.

La délibération du conseil municipal instituant le droit de préemption urbain peut être prise le même jour que la délibération rendant public ou approuvant le P.L.U.. Mais, tant que le P.L.U. ne sera pas exécutoire et opposable aux tiers, le droit de préemption urbain n'entrera pas en vigueur. Le périmètre de préemption doit être reporté sur des documents graphiques, en annexe du P.L.U., par une procédure de mise à jour si nécessaire. L'exercice de ce droit devra être motivé et appuyé sur une volonté communale d'aménagement.

Le conseil municipal pourra décider d'instaurer un droit de préemption urbain sur ses zones U et AU. Le cas échéant, ce D.P.U. fera l'objet d'une délibération du conseil municipal à l'approbation du P.L.U..

## **III.7 - Superficie des différentes zones**

---

Le territoire de VEULES LES ROSES s'étend sur une superficie totale d'environ 519 hectares, répartis suivant le plan local d'urbanisme conformément au tableau ci-contre.

Le projet de PLU de VEULES LES ROSES permet de renforcer le centre bourg et de conforter, développer les équipements touristiques, en corrélation avec les objectifs communaux, dans un souci de préservation du site.

Ainsi l'urbanisation des espaces mutables et les projets autorisés ou en cours de réflexion permettront de répondre aux besoins et objectifs d'accueil de population définis par les élus à moyen et court terme.

|                             |                                |     |                         |
|-----------------------------|--------------------------------|-----|-------------------------|
| <b>ZONES URBAINES</b>       | <b>U</b>                       | UD  | 4 ha 49 a 43 ca         |
|                             |                                | UDa | 2 ha 72 a 85 ca         |
|                             |                                | UDb | 13 ha 73 a 23 ca        |
|                             |                                | UDc | 1 ha 62 a 86 ca         |
|                             |                                | UE  | 10 ha 61 a 12 ca        |
|                             |                                | UF  | 5 ha 89 a 38 ca         |
|                             |                                | UG  | 23 ha 68 a 91 ca        |
|                             |                                | UL  | 7 ha 94 ca 66 a         |
| <b>TOTAL ZONES URBAINES</b> |                                | /   | <b>70 ha 72 a 44 ca</b> |
| <b>ZONES A URBANISER</b>    | <b>AU</b>                      | 1AU | 62 a 00 ca              |
|                             |                                | 3AU | 2 ha 22 a 09 ca         |
|                             | <b>TOTAL ZONES A URBANISER</b> |     | /                       |
| <b>ZONES NATURELLES</b>     | <b>A</b>                       | A   | 394 ha 18 a 00 ca       |
|                             | <b>N</b>                       | N   | 2 ha 32 a 56 ca         |
|                             |                                | NL  | 48 ha 92 a 91 ca        |
|                             | <b>TOTAL ZONES NATURELLES</b>  |     | /                       |

A noter que la surface de la zone Nm s'élève à environ 9,98 hectares.

### III.8 - Justification de la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le SCOT du Plateau de Caux Maritime a été approuvé lors du conseil communautaire du 24 septembre 2014. Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) se divise en quatre parties déclinées ci-dessous.

❖ **L'organisation de l'espace :**

| Grands objectifs du SCoT  | Particularité de VEULES LES ROSES  | Compatibilité SCoT - PLU   |
|---|--|--|
| <b>Structurer un territoire équilibré, attractif et solidaire qui repose sur une croissance interne maîtrisée</b> | Appartient à la catégorie des "pôles secondaires"  | Les nouveaux logements sont prévus dans l'enveloppe urbaine pour moitié en zone de développement pour la 2 <sup>nd</sup> e moitié.<br>Pas d'extension de l'urbanisation au-delà des dernières constructions.<br>Respect des enjeux environnementaux.<br>Tous les acteurs économiques sont pris en considération dans le PLU : domaine agricole, artisanal, commercial, touristique, les équipements également.   |
| <b>Les objectifs de développement</b>   | VEULES LES ROSES appartient au « Groupe 3 » : les communes doivent construire 29 logements par an, soit 6,5 logements par an pour 1000 habitants et par commune. | 26 logements sont à créer à l'horizon 2030 : 14 logements issus du scénario de 0,45% par an et 12 logements en réponse au desserrement des ménages.<br>Une modération de la consommation puisque seulement 2,84 ha sont ouverts à l'urbanisation en zone de développement 1AU et 3AU.  |
| <b>Les infrastructures, les équipements et les transports</b>   | <b>VEULES LES ROSES est identifiée « secteur stratégique »</b> dans la partie « application de la loi littoral » du SCOT.  | Les déplacements doux ont été pris en compte ainsi que les flux de véhicules de tourisme liés à la renommée de la station balnéaire. Des aires de stationnement sont présentes pour l'accueil des visiteurs et touristes. Les cavées sont protégées.<br>Une nouvelle aire est inscrite dans le PLU à travers la création de la zone 3AU.<br>Les équipements ont été intégrés dans la réflexion ainsi que leur capacité dans le respect de la Loi littoral. |

❖ **La gestion de l'environnement, des paysages et de la qualité du cadre de vie**

Les espaces naturels ont été protégés en zone naturelle, le littoral également suivant les spécificités environnementales N, NL et Nm. Les périmètres de protection du captage ont été signalés sur le plan de zonage. Les cavées ont été classées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Les paysages urbains sont préservés dans le cadre de la ZPPAU et future AMVAP / SPR.

❖ **La promotion d'une stratégie partagée du développement des activités économiques sur le territoire**

La zone 3AU concourt à l'accueil sécuritaire des véhicules de tourisme en dehors de tout enjeu environnemental. VEULES LES ROSES ne s'oriente pas vers la création d'une zone d'activité, elle fait partie des communes littorales et donc tournée vers le tourisme, les loisirs, ...

❖ **Le SCOT et le littoral : orientations spécifiques aux communes littorales**

Le PLU de VEULES LES ROSES a protégé les espaces naturels littoraux. Les espaces proches du rivage et espaces remarquables ont été intégrés dans la réflexion du développement communal. Les coupures d'urbanisation sont peu perceptibles car le bourg est soudé de son cœur historique jusqu'à ses extrémités. La capacité d'accueil du PLU répond à la vocation littorale de la commune : promouvoir le tourisme, accueillir les vacanciers et les saisonniers.