

CDPENAF du 7 septembre 2021 / Avis des membres de la commission

Document d'urbanisme : PLU de Veules-les-Roses

Procédure			Éléments d'information	Points considérés positifs	Points considérés négatifs	Avis de la CDPENAF	Observations liées à l'avis de la CDPENAF
Arrêt PLU	Réduction NAF	Zone 1AU	Surface : 0,6 ha Cette zone pour l'accueil d'habitat fait l'objet d'un projet d'aménagement avec un bailleur social HABITAT 76 Éléments de présentation dans le diaporama joint	Le secteur se situe en continuité du village de Veules-les-Roses Il concerne des parcelles non exploitées par l'agriculture . Il permet la fermeture de l'enveloppe urbaine La densité retenue est importante Le projet traduit la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat	Consommation nouvelle de plus de 0,5 ha	Avis favorable	Cf. commentaires ci-dessous adossés à l'avis de la CDPENAF
Arrêt PLU	Réduction NAF	Zone 3AU	Surface : 2,2 ha La zone 3AU accueillera du stationnement réservé aux camping-cars mais également un parcours de santé et des jardins partagés Éléments de présentation dans le diaporama joint	L'aire de camping cars répond à un besoin bien identifié et la densité a été augmenté pour accueillir une centaine de véhicules L'utilisation du terrain est optimisé avec en sus l'accueil de jardins partagés sur environ 6 000 m ² et un parcours de santé, sur environ 5 000 m ²	Consommation nouvelle de plus de 2 ha	Avis favorable	Cf. commentaires ci-dessous adossés à l'avis de la CDPENAF
Arrêt PLU	Gestion des habitations existantes	En Zone A (secteurs de risques) En Zone N (secteurs de risques)	Les règlements NAF applicables pour la gestion des habitations existantes : éléments de présentation dans le diaporama joint		Les extensions et annexes des habitations existantes prévues dans les zones de risque ne sont pas encadrées par des règles de plafonnement, d'implantation, de hauteur et d'emprise ad hoc.	Avis défavorable	La CDPENAF recommande la mise en place du dispositif de gestion des habitations existantes en zone agricole et naturelle, en cohérence avec la doctrine CDPENAF et les dispositions de la loi littoral.

Commentaires adossés à l'avis de la CDPENAF sur PLU arrêté :

En ce qui concerne les 2 zones 1AU de 0,6 ha et 3 AU de 2,2 ha :

- Si la surface de la zone 3 AU est maintenue à 2,2 ha, sa vocation est étendue. Il est toujours prévu une aire d'accueil de campings cars, mais aussi des jardins partagés sur environ 6 000 m² et un parcours de santé, sur environ 5 000 m², comprenant des espaces de jeux pour enfants et tables de pique-nique. De plus, l'accueil est désormais estimé à 100 emplacements de campings cars au lieu des 70 initiaux. Enfin, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui s'imposera aux autorisations d'urbanisme décline spatialement ces différentes vocations. L'OAP prévoit aussi une ceinture verte à créer et préserve un chemin piétonnier.
- La zone 1AU est de surface modérée avec une densité significative et l'OAP intègre la volonté d'une d'insertion urbaine de l'opération et de limiter l'impact visuel depuis l'espace public : les constructions longeant la sente à douane auront ainsi une forme urbaine similaire à celle des bâtiments existants (R+C). Pour profiter de la topographie et de manière à réduire l'impact des volumes bâtis, les constructions les plus hautes (R+2) seront préférentiellement construites sur la partie sud de la parcelle.

En ce qui concerne la gestion des habitations existantes :

- La commune de Veules-les-Roses se caractérise par la présence de trois bâtiments d'habitation en zone agricole et trois autres en zone naturelle. Aucun d'entre eux n'est situé en zone d'expansion des ruissellements.
- Antérieurement, le dispositif de gestion des habitations existantes en zone agricole et naturelle avait fait l'objet d'observations en ce qui concerne la hauteur des extensions et annexes, ainsi qu'une alerte sur les possibilités d'annexes en commune littorale.
- Compte tenu des faibles enjeux, la commune a préféré supprimer les dispositions relatives à la gestion des habitations existantes en zones NAF. Dans le même temps, la commune a instauré des dispositions dans les zones d'expansion des ruissellements situées en zones NAF, prévoyant notamment la possibilité de construire des extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations. En conséquence, la possibilité de réaliser des extensions mesurées dans les zones d'expansion de ruissellement n'est plus encadrée par des règles d'implantation, de plafonnement, de hauteur et d'emprise ad hoc.
- En dépit des faibles enjeux relatifs à la gestion des habitations existantes sur Veules-les-Roses, les membres de la commission recommandent la mise en place du dispositif de gestion des habitations existantes en zones NAF sur la base des dispositions examinées lors de la commission du 6 octobre 2020, et ceci en cohérence avec la doctrine CDPENAF et les dispositions de la loi littoral.

La commission relève qu'il n'y a aucun bâtiment agricole identifié dans le PLU, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. La commission attire donc l'attention de la commune sur le fait que, en commune littorale, l'interdiction du changement de destination prévue à l'article L121-10 du code de l'urbanisme ne concerne que « les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines » dérogeant au principe d'urbanisation en continuité des villages et agglomérations prévu à l'article L121-8 du code de l'urbanisme et, que cette interdiction ne concerne pas les bâtiments agricoles remplissant la double condition suivante :

- édification du bâtiment avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943 ;
- abandon de l'usage agricole depuis longtemps.

04 OCT. 2021

P. BERNAT / V. CEVUS

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
de la Seine-Maritime
Cité administrative - 2 rue Saint-Sever
BP 76001
76032 Rouen Cedex