

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

Siège Social
Chemin de la Bretèque - CS 30059
76237 Bois-Guillaume cedex
Tél. : 02 35 59 47 47
Fax : 02 35 12 21 08
Email : accueil76
@normandie.chambagri.fr

N/Réf : DOL/NM
Pôle Territoires et Environnement
Dossier suivi par Mme Delphine OMNÈS-LEBLANC
Ligne directe : 02.32.78.80.59
amenagement.urbanisme@normandie.chambagri.fr

Bois-Guillaume, le 05 octobre 2021

Objet : Avis sur le projet d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de VEULES LES ROSES

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 19 juillet 2021 et eu égard aux articles L132-7 et L153-16 du Code de l'Urbanisme et L112-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, vous nous soumettez le dossier cité en objet et sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le PLU. Nous vous en remercions et vous transmettons, en retour, les remarques appelées par ce dossier.

Tout d'abord, il s'agit d'un 4^{ème} arrêt de projet de PLU et suite à une 1^{ère} consultation des Personnes Publiques Associées en 2015, vous avez choisi de retravailler votre projet pour prendre en compte certaines remarques importantes. Nous vous en remercions.

Nous n'avons pas noté d'améliorations en matière de prise en compte de l'agriculture dans ce dernier dossier de PLU arrêté. En effet, lors de la dernière consultation, nous avons notamment porté à votre connaissance un certain nombre de remarques relatives à la rédaction du règlement, œuvrant en faveur d'un soutien à l'activité agricole de la commune. Nous relevons aussi avec étonnement que l'indication des changements de destination de bâtiments agricoles n'est d'ailleurs plus portée au zonage.

Le présent avis reprend donc, dans les grandes lignes, nos remarques antérieures.





Le parti de développement démographique et d'aménagement pris lors des arrêts précédents, reflétant un projet d'urbanisme raisonné et modéré, a conduit à réduire sensiblement les surfaces ouvertes à l'urbanisation pour les dix prochaines années. Cet arrêt ne modifie pas les surfaces à urbaniser et, a priori, prend en compte les logements déjà commencés.

Effectivement, l'accueil de 28 habitants supplémentaires sur la période (soit + 0,45 % de croissance annuelle démographique) se concrétise par le besoin de réalisation de 26 logements supplémentaires (14 pour répondre au scénario démographique et 12 logements pour compenser le desserrement des ménages), dont plus de la moitié peut être prise en charge par le tissu urbain existant (potentiel foncier).

Aussi, 0,62 ha sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU en extension sur de l'espace agricole et naturel et optimisés (projet Habitat 76, pour l'accueil de 11 logements, soit une densité moyenne plus proche de 18 logements à l'hectare et non de 21 logements / ha comme annoncé).

Le projet de développement des équipements communaux (aire de stationnement) est inchangé depuis le dernier arrêt. L'emprise de la zone 3AU est restée de 2,2 ha (contre 7,90 ha initialement prévus dans l'arrêt de 2019) et a vocation à accueillir dorénavant que du stationnement et des équipements pour l'accueil de camping-cars, et peut-être un parcours sportif et des jardins partagés. Compte tenu de l'attractivité touristique de VEULES LES ROSES et de la pression touristique pesant sur la commune, nous comprenons ce besoin de gestion et d'organisation du stationnement touristique. Nous entendons également qu'il s'agit d'une solution alternative à l'espace de stationnement existant en bord de falaises, peu compatible avec les enjeux environnementaux en présence.

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

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



nous constatons que nos remarques précédentes n'ont que très partiellement été prises en compte et nous réitérons nos demandes :

- dans les OAP :

- que cette ceinture verte soit réalisée sur l'emprise foncière des zones et non en extension sur l'espace agricole et naturel,
- que les nouvelles habitations soient implantées en retrait par rapport à la limite entre la parcelle nouvelle créée pour l'habitation et cette ceinture végétale.

- dans le règlement écrit du PLU :

- Page 10 : concernant les prescriptions relatives à la protection des éléments paysagers, nous relevons que des adaptations sont possibles (abattages) dans le cas d'aménagement. Nous demandons que soient clairement identifiés comme pouvant faire l'objet de cette dérogation, les projets nécessaires à l'activité agricole ;
- Page 66, article A2, pour les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole, précisez « *sous réserve de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole, d'être situées à moins de 100 m des installations nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée.* » ;
- Page 66, article A2 : dans les vocations autorisées, nous recommandons de reprendre les termes de l'article L151-11 du code de l'urbanisme pour autoriser les constructions et installations prévues par la loi ELAN de 2018, liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles issus de l'exploitation ;
- Page 66, article A27 : des prescriptions relatives aux cavités souterraines sont prises. La DDTM a mis au point une doctrine spécifique à l'adaptation des exploitations agricoles situées en zone de risque. Nous demandons qu'elle soit intégrée :



"L'amélioration des conditions d'élevage nécessite en général la création de nouveaux bâtiments et d'extensions souvent non mesurées (plus de 20 % de l'existant). Si le projet est situé dans le périmètre de risque appliqué autour d'un indice ponctuel, le pétitionnaire doit lever le risque (en réalisant un décapage au droit de l'indice par exemple). Si un indice de cavité apparaît (puits), il convient d'appliquer l'article R111-2 du code de l'urbanisme comme pour tout autre type de bâtiment. Si le projet est au droit ou en périphérie d'une parcelle napoléonienne (grande majorité des cas), la DDTM/BRN étudiera les 5 critères suivants :

- le projet est lié à l'amélioration des conditions d'élevage,*
- le projet n'est pas directement au-dessus d'un risque avéré (risque avéré : cavité visitée -in situ ou par passage caméra-, effondrement),*
- si le projet est sur l'emprise d'une parcelle napoléonienne, un décapage au droit du projet n'a pas montré la présence d'anomalies,*
- le projet ne présente pas une aggravation des enjeux exposés,*
- le pétitionnaire a produit une note démontrant qu'il a étudié et mis en œuvre toutes les mesures d'évitement/réduction du risque possibles dans le cadre du projet.*

Si ces 5 critères sont remplis, le projet pourra recevoir une suite favorable. 2 cas seront alors à distinguer :

- les communes RNU : la DDTM propose sa décision au Maire (qui signe alors au nom de l'État), en application de ce guide,*
- les communes compétentes : la DDTM/BRN donnera un avis au Maire après vérification du respect des 5 critères énoncés ci-dessus. Le Maire pourra suivre cet avis ou appliquer strictement l'article R111-2 du code de l'urbanisme et refuser le projet.*

L'arrêté d'autorisation comportera impérativement un nota informant le pétitionnaire d'un risque potentiel. Les fosses à lisier et les fumières (couvertes et non couvertes) des élevages agricoles pourront être autorisées dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction."



- Page 66, article A6 : le PLU prévoit une distance de 10 m pour l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles vis-à-vis de toute zone à urbaniser ou urbaine. Cette disposition ne nous paraît pas opportune dans la mesure où les corps de ferme de la commune se trouvent dans le tissu bâti ou en proximité immédiate. Cela revient donc à contraindre fortement leur possibilité d'adaptation. Nous pensons que les réglementations existantes (règlements sanitaires, réglementation incendie, etc.) encadrent de faire l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles ;
 - Page 67, article A7 : la règle d'implantation des bâtiments agricoles en limite séparative est fixée à une distance de H/2 sans être inférieure à 10 m. Cela est contraignant pour les exploitations qui sont déjà contraintes par leur situation dans le tissu bâti ou à proximité immédiate. Nous préconisons le respect de l'alignement existant s'il existe ou H/2 ;
 - Page 67, article A10 : la règle limitant la hauteur des constructions agricoles est double, limitée à 9 m à l'égout et 15 m au faitage. Nous demandons que soit uniquement maintenue la règle des 15 m au faitage (cela n'a pas grande incidence sur l'aspect extérieur, le volume autorisé restant similaire) ;
 - S'agissant des zones urbaines, nous recommandons d'inscrire une règle d'implantation des nouvelles constructions sur les parcelles en limite avec l'espace agricole (hors site d'exploitation) : 5 mètres de recul et la création d'une plantation à 1 mètre de la limite séparative (haie brise-vent). La zone de retrait exigée par sécurité ne doit pas être une zone de loisirs ou d'agrément. Il s'agit ici de considérer les attentes sociétales et d'éviter les conflits potentiels de voisinage et d'usage de l'espace.
- dans le zonage du PLU :
 - Les bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne sont plus reportés au plan de zonage. Nous nous demandons si cela est lié à une préoccupation particulière ou un oubli.
 - Sur le plan de zonage, l'aplatissement de couleur affecté à la zone agricole n'apparaît pas de façon homogène. Nous vous invitons à corriger cet effet de couleur, qui peut nuire à la compréhension du document.



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

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir, à la fin du processus de modification, la version définitive et applicable de votre Plan Local d'Urbanisme, soit sous forme papier, soit sur CD.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Sébastien LEVASSEUR
Vice-Président de la Chambre d'agriculture
Président de la Commission Territoires