



**PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Service Connaissance, Aménagement et Urbanisme

Rouen, le

22 OCT. 2021

Bureau Planification, Urbanisme Opérationnel
Affaire suivie par : Thomas PINET
☎ : 02 35 58 53 90
✉ : thomas.pinet@seine-maritime.gouv.fr

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

à

**Monsieur le Président
de la communauté de communes
Côte d'Albâtre**

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

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

Après deux premiers arrêts, en 2015 et 2019, ayant fait l'objet d'un avis défavorable de l'État, le nouveau conseil municipal de Veules-les-Roses a souhaité, en 2020, poursuivre la procédure de PLU en cours, dans l'optique d'une approbation rapide, ce qui a permis d'aboutir à un nouvel arrêt du PLU, le 24 juin dernier.

Depuis le 1^{er} juillet 2021, le conseil communautaire de la Côte d'Albâtre a pris la compétence « PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » et est donc chargé d'approuver cette procédure.

Le POS de la commune est caduc, depuis le 27 mars 2017, en application de l'article L.174-3 du code de l'urbanisme. Les utilisations et occupations du sol sont, ainsi, depuis cette date, gérées via le règlement national d'urbanisme (RNU). Pour une commune considérée comme pôle secondaire et site touristique stratégique par le schéma de cohérence territoriale du Pays Plateau de Caux Maritime (SCOT PPCM), disposer d'un PLU est, dans l'attente de l'approbation d'un plan local d'urbanisme intercommunal, particulièrement souhaitable.

Le PLU arrêté par la commune de Veules-les-Roses et proposé aux personnes publiques associées affiche un projet de territoire durable et équilibré. Un grand nombre des remarques formulées, notamment lors de l'accompagnement assuré par les services de la direction départementale des territoires et de la mer, a été intégré.

Ainsi, en optant pour une croissance démographique de +0,45 % par an et une production d'environ 27 logements sur 10 ans pour une consommation foncière de 4,2 hectares (extension et densification comprises), le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est en adéquation avec les orientations et objectifs définis par le SCOT PPCM.

En outre, la commune prévoit une réduction de la consommation d'espace globale de 60 % par rapport à 2009 – 2019, en envisageant la remise sur le marché d'une part importante des logements vacants, mais aussi la densification de la trame bâtie. Le projet communal est, ainsi, en phase avec l'objectif fixé par la loi « Climat et Résilience », correspondant à une division par deux, à l'horizon 2031, de la consommation d'espace par rapport à celle de la décennie passée.

Néanmoins, le PLU de Veules-les-Roses devra être complété sur certains points et faire l'objet de modifications, notamment pour en conforter l'assise juridique. Les observations de l'État sont retranscrites dans l'argumentaire détaillé, annexé à ce courrier.

Quelques points d'ordre réglementaire nécessitent, ainsi, des ajustements afin de satisfaire pleinement aux objectifs de la loi Littoral, de mixité sociale dans l'habitat, de maintien de l'activité agricole et, enfin, de protection du patrimoine culturel et naturel.

Concernant le risque éboulement de falaise, je souhaite saluer l'intégration dans le PLU des éléments de connaissance de l'aléa, issus de l'étude sur le recul du trait de côte, menée par le centre d'études et d'expertise des risques, de l'environnement, de la mobilité et de l'aménagement (CEREMA). Pour ce qui concerne la traduction réglementaire de cet aléa, je vous invite, cependant, à vous rapprocher de mes services, afin de définir des prescriptions réglementaires, en concordance avec votre territoire et en cohérence avec les travaux sur le recul du trait de côte de la mission inter-services de l'aménagement (MISA).

En conclusion, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté le 24 juin 2021. Je vous invite, toutefois, vivement à faire évoluer votre document d'urbanisme sur les points figurant en annexe.

Les services de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) restent à votre disposition pour tout complément d'information.

Bien à vous,



Pierre-André DURAND

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

Argumentaire détaillé

Le projet démographique et sa déclinaison en matière de production de logements apparaissent comme compatibles avec le cadre supra-communal. Grâce à la mobilisation de la trame urbaine, le projet communal est, en outre, économe en foncier. Le respect des principes généraux d'aménagement explique ainsi un avis favorable. Néanmoins, les éléments suivants constituent des vecteurs d'amélioration, qui permettront de conforter l'assise juridique du document d'urbanisme.

A - Traduire réglementairement le risque éboulement de falaise

Dans le cadre des travaux de la mission inter-services de l'aménagement (MISA) sur le recul du trait de côte, l'État a publié, en juillet 2020, une étude réalisée par le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) Normandie Centre, caractérisant l'aléa éboulement de falaise sur le littoral seinomarin selon trois occurrences d'aléa 20 ans, 50 ans et 100 ans.

Sur la commune de Veules-les-Roses, sont affectés par cet aléa, une station d'épuration des eaux usées (STEU), un blockhaus, des prairies et des terres cultivées. Les enjeux communaux sont donc limités.

Toutefois, pour réduire l'exposition aux risques des biens et des personnes, il est demandé d'intégrer, au règlement écrit, les prescriptions traduisant cet aléa, notamment au regard des dispositions introduites par la loi « climat et résilience » du 22 août 2021.

B - Poursuivre la déclinaison de la loi littoral

a) Les espaces proches du rivage (EPR)

Pour la définition des EPR, le rapport de présentation fait référence à une proposition du CEREMA¹ et au document d'objectifs et d'orientations (DOO) du schéma de cohérence territoriale Pays Plateau de Caux Maritime (SCOT PPCM)², soit deux tracés différents. Le premier est une information mise à disposition par l'État et n'a, à ce titre, pas de valeur réglementaire. Le second est opposable en compatibilité au plan local d'urbanisme, et requiert une déclinaison à la parcelle, dans le PLU.

Le plan de zonage localise la limite EPR proposée par le CEREMA en 2014, sans justifications particulières. Cette option retenue dans le PLU, bien que n'étant pas incompatible avec le SCOT, nécessite d'être explicitée, dans le rapport de présentation.

b) Les espaces et milieux remarquables (EMR)

En accord avec l'article R.121-4 du code de l'urbanisme (CU) et la jurisprudence, la délimitation des espaces et milieux remarquables (EMR), dans le rapport de présentation, s'appuie sur le périmètre de la zone spéciale de conservation (ZSC) « Littoral cauchois »,

1 RP2 p.113 : Rapport de présentation du PLU de Veules-les-Roses – Tome II

2 RP2 p.114 : Rapport de présentation du PLU de Veules-les-Roses – Tome II

de la zone de protection spéciale (ZPS) « Littoral seinomarin » et des trois zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I³:

D'après le rapport de présentation, « le secteur NL reprend les espaces remarquables du littoral » (EMR)⁴. Or, sur le plan de zonage, la zone naturelle (NL) ne correspond pas sur sa partie sud à l'emprise de la ZSC « Littoral cauchois ».

Dans un souci de cohérence entre les différentes pièces du PLU, il convient donc d'ajuster, sur le plan de zonage, la délimitation de la zone naturelle (NL) sur la base des éléments fournis dans le rapport de présentation.

Ensuite, sur le plan de zonage, la zone naturelle (NL) correspondant aux EMR englobe la station d'épuration des eaux usées (STEU) de la commune, ainsi que trois bâtiments d'habitation. Ce type d'occupation des sols ne correspond pas aux milieux naturels susceptibles d'être retenus au titre de l'article R.121-4 du code de l'urbanisme. Maintenir ces parcelles en EMR relève donc de l'erreur manifeste d'appréciation.

Par ailleurs, ces bâtiments sont situés en continuité du « village », au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, de Veules-les-Roses et constituent, donc, des espaces urbanisés. À ce titre, ils ne peuvent être incorporés à la bande littorale des 100 m.

Il conviendrait, donc, de classer la STEU en zone urbaine indicée et de classer les trois bâtiments d'habitation en zone urbaine (UF).

c) Le changement de destination en espace diffus

Par dérogation au principe d'urbanisation en continuité des villages et agglomérations (Art. L.121-8 du CU), l'article L.121-10 du code de l'urbanisme autorise « *les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines* » et interdit les changements de destination de ces mêmes bâtiments s'ils ont été construits après 1943 et ont conservé leur caractère agricole.

Dans le précédent PLU de Veules-les-Roses arrêté le 18 décembre 2020, cinq changements de destination de bâtiments agricoles⁵ étaient identifiés sur le plan de zonage. Pour satisfaire à l'interdiction des changements de destination des bâtiments agricoles au titre de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme, les cinq bâtiments identifiés ont été supprimés du plan de zonage.

Néanmoins, cet article ne concerne que les secteurs agricoles et naturels diffus de la commune. Or, parmi les bâtiments visés ci-dessus, certains sont enclavés dans la zone urbaine et ne se situent donc pas dans les secteurs agricoles et naturels diffus.

La possibilité de mobiliser, dans le règlement, le changement de destination des cinq bâtiments agricoles doit, ainsi, être réexaminée à l'aune de leur localisation au sein des espaces naturels et agricoles diffus et des deux critères cumulatifs de dérogation, que sont la construction du bâtiment avant 1943 et l'abandon de l'activité agricole.

Les deux bâtiments agricoles situés dans la trame bâtie et identifiés, dans le précédent PLU arrêté, comme susceptibles de changer de destination semblent, ainsi, pouvoir être maintenus sur le plan de zonage.

3 RP2 p.107 : Rapport de présentation du PLU de Veules-les-Roses – Tome II

4 RP3 p.14 : Rapport de présentation du PLU de Veules-les-Roses – Tome III

5 PZ : Plan de zonage du PLU de Veules-les-Roses arrêté le 18 décembre 2020

d) Les espaces boisés significatifs

La commune de Veules-les-Roses se caractérise par la présence de plusieurs espaces boisés⁶. Certains d'entre eux font l'objet d'un classement en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Néanmoins, le rapport de présentation ne précise pas si, au vu de la configuration des lieux et de la qualité des boisements, certains d'entre eux pourraient être considérés comme « significatifs » au titre de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme.

Le cas échéant, selon le choix communal, il conviendra que le rapport de présentation distingue les espaces boisés significatifs (EBS) des espaces boisés classés (EBC).

Cette qualification en tant qu'espaces boisés significatifs (EBS) nécessitera une saisine de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

C - Affecter un pourcentage de logements aidés respectant la mixité sociale dans l'habitat

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) affiche la volonté de diversifier l'offre de logements, et en particulier d'intégrer une part de logements sociaux dans les opérations futures⁷.

En cohérence avec le PADD, le plan de zonage délimite, dans la zone à urbaniser (1AU), un secteur au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme⁸, dans lequel il est prévu la réalisation d'un programme de logements, comprenant 100 % de logements sociaux⁹.

Néanmoins, dans un arrêt de la cour d'appel administrative de Marseille (CAA Marseille, 16 décembre 2016, Epoux A. et D. c/ Commune de Saint-Jean-de-Fos, req. n°16MA01501), le juge administratif a estimé qu'une disposition de ce type était entachée d'erreur manifeste d'appréciation, compte tenu de la méconnaissance de l'objectif de mixité sociale dans l'habitat, défini à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Sans renoncer à l'utilisation de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme et pour conforter l'assise juridique du document, cette prescription réglementaire pourrait instaurer un taux minimal de logements sociaux, en lieu et place du taux maximal de 100 % de logements sociaux, inscrit dans le règlement écrit. Cette prescription réglementaire pourrait, en plus, être justifiée dans le rapport de présentation, au regard de l'ambition affichée dans le PADD et, notamment, de l'évolution de la part des logements locatifs sociaux dans le parc communal global et du renchérissement de l'immobilier sur la commune.

D - Mettre en œuvre le dispositif de gestion des habitations en zone naturelle et agricole

Dans l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 2 mars 2021, la mise en place du dispositif de gestion des habitations existantes en zone naturelle et agricole dans le précédent PLU de Veules-les-Roses, arrêté le 18 décembre 2020, avait fait l'objet d'un avis favorable. Celui-ci était assorti de simples observations, portant sur la hauteur des extensions et des annexes, ainsi que d'une alerte sur la possibilité de construction d'annexes en loi « Littoral ».

6 RP2 p.97 : Rapport de présentation du PLU de Veules-les-Roses – Tome II

7 PADD p.3-4 : Projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Veules-les-Roses

8 PZ : Plan de zonage du PLU de Veules-les-Roses

9 R p.51 : Règlement du PLU de Veules-les-Roses

Dans la dernière version du PLU arrêté du 24 juin 2021, étant donné les faibles enjeux en présence (trois bâtiments d'habitation en zone naturelle (N) et trois autres en zone agricole (A)), il a été choisi de ne plus autoriser, dans le règlement écrit, la construction d'extensions et d'annexes pour les habitations existantes, excepté dans les secteurs de protection des cavités souterraines et les zones d'expansion des ruissellements, qui se caractérisent pourtant par l'absence d'habitation.

L'incohérence des prescriptions réglementaires correspondantes a conduit la CDPENAF à émettre un avis défavorable sur la mise en place du dispositif de gestion des habitations existantes. Malgré les faibles enjeux en présence, la CDPENAF estime, cependant, qu'il convient de proposer une gestion des habitations existantes en zone naturelle et agricole.

Il conviendrait de reprendre les modalités d'application de ce dispositif, issues du PLU arrêté du 18 décembre 2020, en les adaptant aux dispositions de la loi littoral et aux possibilités de construction en zone de risque naturel.

E - Définir des prescriptions réglementaires protégeant les éléments de patrimoine

Les articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du code de l'urbanisme offrent la possibilité d'identifier certains éléments patrimoniaux ou voiries dans le rapport de présentation, de les localiser sur le plan de zonage et de définir les prescriptions de nature à les protéger dans le règlement écrit.

Néanmoins, leur recensement et leur identification sur le plan de zonage ne sont pas suffisants pour protéger ces secteurs.

En conséquence, il convient, dans les dispositions générales du règlement écrit, de définir des prescriptions réglementaires spécifiques, destinées à protéger, conserver et mettre en valeur les éléments concernés, si tel est le choix de la collectivité.

F - Expliciter le besoin en logement pour maintenir la population

La production de logement totale prévue par le plan local d'urbanisme se compose, de manière classique, du besoin en logement pour maintenir la population, aussi appelé point mort, et du besoin en logement pour accueillir les nouveaux arrivants, aussi appelé effet démographique.

Pour répondre à l'objectif de croissance démographique de +0,45 % par an, pendant les dix ans à venir, le rapport de présentation justifie la production de 14 logements¹⁰, auxquels il faut ajouter le besoin en logement permettant le maintien de la population, soit une douzaine de logements¹¹.

Le besoin en logement pour le calcul du point mort est désormais décrit, mais sans aucune donnée chiffrée permettant d'illustrer clairement les quatre composantes de ce calcul : renouveler le parc de logement, résorber la vacance des logements, tenir compte de l'évolution du nombre de résidences secondaires et compenser le desserrement des ménages.

Ainsi, pour justifier l'objectif de production de logement du plan local d'urbanisme, estimé à 26-28 logements, et ainsi asseoir le projet communal sur des bases solides, il convient d'enrichir de données chiffrées les hypothèses relatives aux justifications du point mort.

10 RP3 p.6 : Rapport de présentation du PLU de Veules-les-Roses – Tome III

11 RP3 p.5 : Rapport de présentation du PLU de Veules-les-Roses – Tome III

G - Compléter la connaissance de l'aléa inondation par ruissellement

Le rapport de présentation fait état de neuf arrêtés de catastrophes naturelles (CATNAT)¹². D'après les informations parues au journal officiel, disponibles en ligne (<https://catastrophes-naturelles.ccr.fr/les-arretes#>), et pour une bonne connaissance de l'aléa, le rapport de présentation devrait être mis à jour.

En outre, la carte du schéma de gestion des eaux pluviales (SGEP), annexée au rapport de présentation, indique les pièces à vivre, caves, sous-sols et jardins inondés par ruissellement, lors de l'événement du 6 juin 1983.

Les jardins inondés lors de cet événement ont été reportés sur le plan de zonage. Ce n'est, en revanche, pas le cas des bâtiments, dont les pièces à vivre, caves et sous-sols ont été inondés.

Ces inondations localisées peuvent être dues aux ruissellements des eaux pluviales sur voirie ou à des débordements de réseaux, c'est-à-dire à un défaut de l'aménagement public, qui ne peut engendrer de fortes contraintes réglementaires sur la constructibilité de ces secteurs. Si, en revanche, l'inondation de ces secteurs est due à un phénomène de remontée de nappe, les sous-sols pourraient être interdits et une cote plancher pourrait être demandée.

Pour clarifier la traduction réglementaire de ces éléments de connaissance de l'aléa, il convient, donc, d'explicitier, dans le rapport de présentation, la méthode utilisée par le schéma de gestion des eaux pluviales (SGEP) pour les déterminer. Une telle information, apportée par le rapport de présentation, permettrait de justifier le choix de leur traduction réglementaire, ou non.

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

Dans le rapport de présentation, il est précisé que des études complémentaires ont été réalisées par Alise Environnement concernant les indices n°4, 42 et 43¹³. L'indice n°5 ayant lui aussi fait l'objet d'une étude complémentaire, il convient de compléter le rapport de présentation sur ce point.

Pour faciliter la prise en compte de cette connaissance de l'aléa, au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il convient de reporter les nouveaux périmètres de risques sur le plan de zonage et de faire apparaître ces modifications dans le tableau de synthèse des indices de cavités souterraines, annexé au rapport de présentation.

Si pour des raisons techniques, la prise en compte de cette connaissance de l'aléa sur le plan de zonage et dans le tableau de synthèse des indices n'était pas possible, il conviendrait alors d'intégrer une alerte, dans ces deux pièces du PLU.

De plus, il serait nécessaire de fournir au service instructeur les études complémentaires menées par Alise Environnement, afin que cette connaissance de l'aléa puisse être pleinement prise en compte lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

12 RP2 p.18-19 : Rapport de présentation du PLU de Veules-les-Roses – Tome II

13 RP2 p.22 : Rapport de présentation du PLU de Veules-les-Roses – Tome II

I - Compléter les annexes du PLU

a) Classement sonore des infrastructures terrestres de transport

D'après l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, le classement sonore des infrastructures terrestres doit, en plus d'apparaître dans l'état initial de l'environnement du rapport de présentation¹⁴, figurer dans les annexes du PLU.

En outre, la version apparaissant dans le rapport de présentation fait référence à un arrêté préfectoral de 1996 alors que l'arrêté préfectoral en vigueur a été approuvé par arrêté préfectoral du 27 mai 2016.

Il convient, ainsi, d'introduire, dans les annexes, un extrait de la cartographie en ligne disponible à l'adresse suivante : http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=CLASSEMENT_SONORE_76&service=DDTM_76.

b) Servitude « Périmètres de protection des eaux potables et minérales » (AS1)

D'après la liste des servitudes d'utilité publique annexée au plan local d'urbanisme (PLU), il existe deux servitudes AS1 sur la commune de Veules-les-Roses, correspondant au captage de « La Chapelle du Val » à Veules-les-Roses et au captage du « Font Tumpot » à Blossville.

Pour préserver la ressource en eau, à chaque arrêté préfectoral de protection de captage est associé un tableau gérant les différents types d'occupation du sol interdits et autorisés au cas par cas.

Pourtant, le rapport de présentation¹⁵ et les annexes du PLU¹⁶ ne font référence qu'à un seul captage. Il convient, ainsi, de compléter le rapport de présentation et les annexes du PLU en y intégrant les arrêtés préfectoraux correspondant aux deux captages cités précédemment.

c) Servitude d'utilité publique (SUP) « Secteur Patrimonial Remarquable (AVAP) » (AC4)

En parallèle de l'élaboration du PLU de Veules-les-Roses, le conseil municipal a également engagé la révision de l'aire de mise en valeur de l'architecture et des paysages (AVAP).

L'enquête publique a eu lieu du 29 mai au 30 juin 2021. L'AVAP de Veules-les-Roses devrait donc être approuvée avant le PLU. Il conviendra alors d'annexer au PLU la servitude « secteur patrimonial remarquable » (AC4). Si tel n'était pas le cas, une fois le PLU approuvé, il conviendrait alors de procéder à une mise à jour du PLU pour rendre cette servitude d'utilité publique opposable aux autorisations d'urbanisme.

22 OCT. 2021

14 RP2 p.51 : Rapport de présentation du PLU de Veules-les-Roses – Tome II

15 RP2 p.11 : Rapport de présentation du PLU de Veules-les-Roses – Tome II

16 ANNEXES : Annexes du PLU de Veules-les-Roses