

Cany-Barville, le 3 août 2020

Le Président de la Communauté de  
Communes de la Côte d'Albâtre

à

Monsieur le Maire  
MAIRIE  
7 avenue du Docteur Michel  
76980 VEULES LES ROSES



**Direction juridique et système d'information**  
**Service autorisation droit des sols**  
Affaire suivie par Marie Hépineuze  
Tél: 02 35 57 85 00  
Mél : [ads@cote-albatre.com](mailto:ads@cote-albatre.com)  
Réf : KDK D2002215 KFK

**Objet : Arrêt du projet du PLU et de l'AMVAP de Veules les Roses**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 18 mai dernier, vous sollicitez l'avis de la Communauté de communes, au titre des personnes publiques associées, pour l'arrêt de votre PLU et de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP).

Vous trouverez, en annexe de ce courrier, les éléments que je souhaite porter à votre connaissance.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.



Le Président

Jérôme LHEUREUX

**ANNEXE**  
**ARRET PLU - AMVAP**  
**VEULES LES ROSES**

**Service voirie :**

AMVAP : la mise en place des pavés dans le cadre des travaux de réfection de voirie reste à la charge de la commune.

PLU : la voirie pour le futur parking des camping-cars sur la zone 3 AU (chemin des chasses marées) est trop étroite pour le croisement de deux camping-cars.

Un élargissement total ou des zones de croisements devront être envisagés.

L'aménagement de l'accès à cette zone 3AU est lié à la compétence urbanisme qui est du ressort de la commune. Tous les frais nécessaires à la réalisation de cette zone seront à la charge de la commune.

**Service eau et assainissement :**

Les 2 futures zones d'aménagement 3AU et 1AU posent interrogations.

La zone 3AU (70 camping-cars) n'est desservie par aucun réseau, ni en eau potable ni en assainissement collectif. Une future extension des réseaux les plus proches nécessiterait une étude préalable, surtout au niveau de l'eau. En effet, la commune connaît des problèmes de pression d'eau à certains endroits qui ont nécessité la mise en place d'au moins un surpresseur.

La zone 1AU (13 pavillons) n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif ni par le réseau d'eau potable. Une future extension des réseaux les plus proches nécessiterait une étude préalable, surtout au niveau de l'eau. En effet la commune connaît des problèmes de pression d'eau à certains endroits qui ont nécessité la mise en place d'au moins un surpresseur.

Pour ces 2 zones il n'y a aucune garantie quant à leur possible future desserte pour les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

L'aménagement de ces deux zones est lié à la compétence urbanisme qui est du ressort de la commune. Tous les frais nécessaires à la réalisation de ces zones seront à la charge de la commune.

**Service tourisme :**

Il est à noter quelques remarques dans le rapport de présentation Tome 1 :

Page 4 : Il est mentionné concernant le Pays : « *Ses compétences de base sont le tourisme, l'aménagement du territoire, l'environnement et le cadre de vie, la mise en place des programmes de....* »

Or la compétence « Tourisme » ne figure plus dans statuts du PETR depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 – la compétence a été restituée à la CCCA.

Page 39 : « Un office du tourisme est implanté dans le centre bourg et permet de guider le visiteur.

Un réseau varié de structures permet d'accueillir les touristes :

- Restaurants,
- Hôtel, Chambres d'hôtes,
- Camping « Les Mouettes » : 152 emplacements sur 3,50 hectares,
- Locations touristiques : plus de 30 adresses
- Village vacances VVF Côte d'Albâtre de 72 logements pour 2 à 8 logements soit 364 lits. 12 nouveaux pavillons ont été réalisés en 2018-2019. »

Il ne s'agit pas d'un office de tourisme mais d'un bureau d'accueil de l'office de tourisme.

Actuellement, sont recensés 68 meublés et non 30 comme indiqué (taxe de séjour) ; et 304 lits pour le VVF et non 364 lits.

#### **Service environnement :**

Il est suggéré de retirer, dans la liste des végétaux d'essences locales, le Prunus mahaleb et le laburnum anagyroides, car il ne s'agit pas vraiment d'espèces locales et qui peuvent devenir très envahissantes.

Les itinéraires de randonnées ont évolué : les nouveaux plans peuvent être transmis par la CCCA.

#### **Service ADS :**

Les plans du PLU :

- Il est souhaitable d'annexer, au PLU, le plans des servitudes d'utilité publique ainsi que celui du zonage archéologique.
- Le plan des cavités ainsi que le plan de zonage où sont repérés les périmètres de sécurité des cavités ne sont pas mis à jour suite aux diverses études réalisées de cavités soulevées ou à la mise en place de nouveaux périmètres.
- Le Schéma de gestion des eaux pluviales n'a pas non plus été mis à jour suite aux différentes problématiques rencontrées sur des dossiers d'urbanisme.
- Les documents du PLU devront être prévu en format CNIG afin d'être transmis sur le site Géoportail.

Le règlement :

- Page 17 : « 7.3 - Dans le cas d'implantation en limite séparative, aucune ouverture directe ne sera autorisée. Toutefois, en cas de création, les châssis seront fixes et devront contenir des produits verriers opaques. »

L'autorisation d'ouvrir en limite séparative engendrera des complications puisqu'il est autorisé de construire en limite sur deux parcelles voisines :

Que se passe – t- il si une personne construit en limite alors que le bâtiment du voisin possède une ouverture ?

- Page 36 : « 2.3 - Les constructions seront implantées de manière à garantir un ensoleillement maximal. »

De quelle manière cela doit être retranscrit dans un dossier d'urbanisme ?

- Page 69 : « 2.2 - *Dans le secteur NL, sont autorisés les aménagements légers visés par l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.* »

La Communauté de communes implante, en période estivale, sur le front de mer, des cabanons utilisés pour les activités sportives proposées par la CCCA. Ces cabanons sont des constructions saisonnières. L'article précité interdit ce type d'installation.

Enquête publique