ARRIVÉ LE
09 SEP. 2020
MAIRIE DE
VEULES-LES-ROSES

Rouen, le

01 SEP. 2020

DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE
AMÉNAGEMENT ET MOBILITÉ
DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT
SERVICE AMÉNAGEMENT, URBANISME ET HABITAT

Dossier suivi par : Marie Odile DUPERRON
Tél. : 02.35.03.51.71
mél : marie-odile.duperron@seinemaritime.fr

OBJET : PLU – AVAP Veules-les-Roses

REF. : A20011048

P.J. : annexes

MONSIEUR YVES TASSE
MAIRE
MAIRIE
7 AVENUE DU DOCTEUR MICHEL
76980 VEULES-LES-ROSES

Cher Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu votre courrier sollicitant l'avis du Département sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi que sur celui de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ayant vocation à s'appliquer sur le territoire de votre commune, le 15 juin 2020 et vous en remercie.

Ces documents ont été transmis, pour avis technique, aux différentes directions départementales compétentes.

En tenant compte des remarques, jointes en annexe, de la direction des routes, de la direction de l'environnement ainsi que de la direction de l'aménagement, de l'habitat et du logement, le Département émet un avis favorable à ce projet.

Je vous remercie de m'adresser l'ensemble des documents, dès qu'ils seront approuvés, sous forme dématérialisée et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le président du Département,

Bertrand

Bertrand BELLANGER

Enquête publique

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VEULES LES ROSES

Présentation voirie & travaux :

Veules-les-Roses est une commune littorale située à l'Est de Saint-Valéry-en-Caux. Elle appartient à la Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre et dépend du Pays du Plateau de Caux Maritime.

Lors du dernier recensement de 2016, Veules-les-Roses comptait 602 habitants. Cependant, il convient de noter la situation atypique de la population de ce village touristique qui fluctue beaucoup en saison estivale, les week-ends et les vacances scolaires. Ainsi, le chiffre de la population est multiplié par 5, environ, lors de ces périodes. De plus, le nombre des résidences secondaires (481 en 2016) dénombrées est supérieur à celui des résidences principales (316 en 2016).

Le territoire communal est, principalement, desservi par les RD 925 et 142. Les RD 69A, 68B, 68, 37 et 4, à vocation plus locale, complètent le réseau départemental.

Deux procédures concomitantes :

La présente procédure concerne, outre l'élaboration du plan local d'urbanisme, l'établissement d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) qui est une servitude d'utilité publique issue de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et qui a pour objectif de protéger et mettre en valeur un patrimoine exceptionnel, bâti ou pas.

L'AVAP de Veules-les-Roses ne concerne que le centre-ville historique urbanisé et ses abords proches et ne comporte pas d'impact direct sur la voirie.

Diagnostic préalable au projet de PLU :

Au moment de la réflexion préalable à l'élaboration du PLU, les élus ont fait plusieurs constats qui conditionnent leurs choix à venir.

Veules-les-Roses s'est constituée autour du seul centre bourg et ne compte pas de hameaux.

Elle a connu une baisse démographique pendant plusieurs décennies et une hausse régulière depuis 2011. Cette tendance encourageante devra être pérennisée par l'accueil de nouveaux habitants afin de permettre aux commerces et aux équipements publics de mieux fonctionner hors périodes estivales. En effet, de par sa caractéristique touristique et balnéaire, le dimensionnement est davantage celui d'une commune de 1 000 habitants (RPIII pages 3 & 6). Le scénario démographique retenu, dans le respect des objectifs du SCoT, est de 0,45% l'an. Ce scénario se traduit par la réalisation de 30 logements et l'accueil de 55 habitants supplémentaires, soit une population totale de 1 138 habitants à terme, en 2030.

Les élus ont noté la vacance de 20 logements, en 2016, fait à considérer pour les constructions à prévoir mais compensé par le phénomène de desserrement des ménages.

Ils notent, également, la pratique de vitesses élevées des véhicules sur la RD 925, malgré les panneaux signalant la présence d'une agglomération, en raison de la configuration de la voirie (large gabarit, ligne droite, visibilité lointaine).

Les déplacements, au sein de la commune, s'opèrent principalement par un réseau de voiries locales qui permet aussi les circulations piétonnes grâce à la réalisation d'aménagements. Les modes doux sont aussi facilités par l'entretien de plusieurs sentes piétonnes et de chemins de randonnées.

Un autre enjeu sur le territoire communal concerne le stationnement des visiteurs en véhicules légers ou en camping-cars.

Urbanisation :

Pour l'urbanisation, les élus ont prévu 30 logements à créer, dont 15 réalisables dans la trame urbaine (*dents creuses et espaces mutables*). Le PLU doit donc permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone de développement résidentiel, à hauteur de 15 logements.

Cette zone, 1AU, est située à l'écart de toutes voiries départementales.

Il est également prévu une zone de développement touristique, 3AU, non desservie par la voirie départementale (*OAP page 4*). Il s'agit de la création d'un espace de stationnement qualitatif et végétalisé pour environ 70 camping-cars et véhicules de tourisme. Cet espace sera complété par une liaison piétonne permettant de diriger les visiteurs vers le reste du territoire et le centre-bourg.

Remarques :

Il n'y a pas d'emplacements réservés au bénéfice du Département.

La voirie départementale n'est pas directement impactée par les projets d'urbanisation précités.

Cependant, il est à noter plusieurs risques sur la commune soit une zone potentiellement inondable au centre-ville impactant la RD 142 et plusieurs indices de cavités souterraines sur le domaine public routier départemental, soit les RD 925 et 37.

A Veules-les-Roses, la voirie principale du territoire n'est pas concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Il n'y a donc pas de prescriptions spéciales à prévoir pour le bruit sur les futures constructions.

De manière générale, l'attention des aménageurs est attirée sur le fait qu'ils doivent obtenir l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie pour les accès et l'évacuation des eaux pluviales, afin de conformer leurs travaux aux dispositions du règlement départemental de voirie de la Seine-Maritime, si une ou plusieurs routes départementales sont impactées.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VEULES LES ROSES

Volet déchets, risques et aménagement foncier

- Rapport de présentation (tome 2 – alinéa « le risque nucléaire »)

En Seine-Maritime, deux centres nucléaires de production d'électricité (CNPE) sont en activité, à Paluel et à Penly

La commune de Veules les Roses est concernée par le risque nucléaire car elle se situe dans le périmètre du **plan particulier d'intervention (PPI) du CNPE de Paluel**, adopté par la Préfète de Seine Maritime le 12 février 2019. En effet, la prise en compte du retour d'expérience de l'accident de Fukushima a conduit à faire évoluer le rayon des PPI de 10 à 20 km afin d'**étendre la sensibilisation et la préparation des populations à un éventuel accident nucléaire majeur**.

Lorsque l'accident est susceptible d'avoir des répercussions à l'extérieur de la centrale nucléaire, le préfet déclenche le **plan particulier d'intervention (PPI)** qui prévoit l'organisation des secours, les moyens à mettre en œuvre, et les mesures à prendre telles qu'une éventuelle **mise à l'abri, l'évacuation des populations**, ou encore la **prise de comprimés d'iode**.

Pour information : en cas d'accident nucléaire majeur, les risques liés à un relâchement important de substances radioactives dans l'environnement sont de deux ordres :

- un risque d'**exposition externe**, à distance ou au contact, dû au rayonnement émis par le nuage radioactif et par le dépôt au sol de ce nuage.
- un risque de **contamination interne** en cas d'inhalation d'air contaminé au passage du nuage radioactif, d'ingestion de produits alimentaires contaminés ou de transfert de produits radioactifs au travers d'une blessure cutanée.

Les conséquences pour l'individu sont fonction de la dose absorbée (durée d'exposition, nature et proximité des substances radioactives, conditions météorologiques...).

Volet gestion des espaces naturels

- L'AVAP de Veules-lès-Roses

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a mis en évidence, au-delà du zonage réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU, des secteurs dits « naturels » importants classés en secteur « C » dans le document.

Le règlement associé à ce secteur renseigne un certain nombre de suggestions pertinentes d'un point de vue paysager, et renforce le caractère naturel important de ces espaces.

Les secteurs « A » et « B » relèvent plus spécifiquement du bâti.

- PLU de Veules-lès-Roses

- Rapport de présentation

Aucun espace naturel sensible (ENS) n'est présent sur le territoire de la commune. Trois ZNIEFF de type 1 et deux ZNIEFF de type 2 sont présentes sur le territoire de la commune ainsi qu'un site Natura 2000 directive Habitats en front de mer (Littoral Cauchois).

Une petite zone humide a été inventoriée à l'emplacement des cressonnières de la Veules selon l'inventaire de la DREAL Normandie.

L'évaluation environnementale et l'analyse des incidences ont été développées en tome 4 du document. La description et prise en compte du schéma régional de cohérence écologique (notamment la trame verte et bleue) est décrite page 9. L'analyse des incidences du projet de PLU sur l'Environnement est présentée pages 36 et suivantes.

- Zonage

L'ensemble des secteurs faisant l'objet d'une ZNIEFF et les parcelles concernées par le site Natura 2000 ainsi que l'unique zone humide recensée sont classés en zones naturelles et agricoles.

La préservation des haies, fossés et mares est rappelée sur la cartographie.

Le document a bien pris en considération les recommandations relatives à la sauvegarde de la trame verte et bleue, grâce à une volonté affichée de respecter au mieux le schéma régional de cohérence écologique.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VEULES LES ROSES

ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX DE CONTEXTE

Intercommunalité : communauté de communes Côte d'Albâtre

Principales caractéristiques démographiques et du parc de logement (INSEE 2016)

602 habitants, évolution négative de la croissance démographique depuis les années 90.

Vieillesse de la population: prédominance des 45-59 ans et augmentation des 60-74 ans. Néanmoins, les moins de 30 ans représentent 26%.

Profil atypique de la commune de part sa position littorale : jusqu'à 3 600 habitants l'été et 800 l'hiver.

Une vacance permettant une bonne rotation : 5,2% (soit 44 logements vacants). Seulement la moitié serait réellement en capacité d'être remis sur le marché (succession, logement dégradé).

Le parc locatif : 33 % dont 9,6 % de logement locatif social

Le parc de résidences principales de la commune est individuel à 77,6 % et à 67,5 % de plus de 4 pièces.

ENJEUX DU PLU EN MATIÈRE D'HABITAT

Le scénario démographique retenu est de **0,45 % de croissance annuelle, pour atteindre 1 138 habitants en 2029, représentant 55 habitants supplémentaires et environ 30 logements, soit 3 logements par an.**

Trois axes pour le PADD :

1. Maintenir un équilibre entre le développement de l'urbanisation et le caractère patrimonial communal
2. Pérenniser les activités
3. Préserver le cadre de vie

Deux OAP sont prévues au PLU :

- opération de logements sociaux réalisée par Habitat 76. Cette opération prévoit 11 logements locatifs et 2 PSLA (a priori projet retenu à la programmation 2020 avec 12 LLS et sans PSLA).
- Une zone de stationnement pour camping-cars.

AVIS DU SAUH

Concernant l'habitat, les orientations du PADD sont en accord avec le Plan Départemental de l'Habitat 2013-2019, document non opposable.

Depuis le 1er janvier 2019, l'État délègue au Département de la Seine-Maritime l'attribution de ses aides à la pierre en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé.

Le périmètre de la délégation du Département correspond à l'ensemble du département hors du périmètre des EPCI déjà délégataires (hors Métropole Rouen Normandie, Communauté urbaine de l'agglomération Havraise, Caux Vallée de Seine, Dieppe Maritime). 14 EPCI sont concernés par le territoire de délégation potentielle du Département, dont celui de la communauté de communes Côte d'Albâtre.

D'une manière générale, pour examiner les demandes futures de production de logements sociaux, le Département a voté en commission permanente du 25 mars 2019, les critères de priorisation suivants :

- la compatibilité avec les objectifs par territoire.
- une part de 30 % de logements très sociaux (PLAi) par opération. Les projets comportant des PLAi adaptés seront prioritaires.
- la localisation des projets dans une commune identifiée dans un pôle ou un bourg-centre.
- les dates prévisionnelles de dépôt et d'obtention des permis de construire, ainsi que la maîtrise du foncier par le porteur du projet.
- les projets permettant de limiter la consommation foncière (« dents creuses », friches, acquisition-amélioration...) et les projets de renouvellement urbain plutôt que les projets en extension urbaine.
- la localisation du projet dans la commune : proximité du centre-bourg, des transports et des services.

Tout projet d'habitat social sur le territoire du PLU sera donc examiné selon ces critères, en tenant compte du volume des crédits délégués par l'État.

Préalablement à la prise de la délégation des aides à la pierre, une étude associant l'État a été menée en 2017-2018 par le bureau d'études Guy Taïeb Conseil (GTC), pour notamment estimer les besoins en matière d'habitat par type de territoires.

Ainsi, le scénario démographique retenu dans le projet de PLU (correspondant à un taux de croissance moyen annuel de + 0,45 % entre 2019 et 2029) semble légèrement plus élevé, de même, en conséquence, le rythme de construction envisagé. En effet, la commune de Veules-les-Roses est identifiée relevant de la typologie des « pôles secondaires et de proximité très vieillissants » pour lesquelles un taux de croissance moyen annuel de 0,27 % est préconisé. Les principaux enjeux pour ces communes sont de stabiliser le niveau de population, enrayer le vieillissement, réduire la vacance et poursuivre l'amélioration du parc de logements.

Il conviendra de veiller à ce que l'offre nouvelle de logements permette d'assurer la diversité des parcours résidentiels. Des précisions pourraient être apportées sur la typologie de logements attendus. Le Département préconise aux communes de diversifier l'offre nouvelle en termes de typologie (individuel, collectif...), de statut (locatif, accession, logement aidé...) et de taille (T1, T2...) afin de répondre aux besoins de la population et aux enjeux des années à venir relatifs au desserrement des ménages, au vieillissement des propriétaires occupants et au logement des ménages défavorisés.

Le PDH préconise également de tenir compte de l'amélioration du parc existant pour répondre aux besoins en logements sur le territoire. Selon le bureau d'études GTC, sur l'ensemble du territoire du Département, un des enjeux principaux porte sur la réhabilitation du parc privé ancien et sur la lutte contre la précarité énergétique, notamment celui des propriétaires occupants à faibles revenus. La part de ces propriétaires occupant un parc potentiellement indigne est de 2,2 % sur le périmètre de délégation, de 2,3 % sur la communauté de communes Côte d'Albâtre contre 1,4 % à l'échelle départementale. La réhabilitation et la lutte contre la précarité énergétique doivent rester des priorités d'intervention.