

MAIRIE DE LA FEUILLIE

19 rue du Centre
76220 LA FEUILLIE

A l'attention de Monsieur Pascal LEGAY

Maire

Rouen, le 16 Octobre 2017

N/Réf. : S_2017_00441

Pôle Etudes et Prospective

Service Etudes

(Dossier suivi par Nadia MAFFEI- Tél. : 02.35.14.38.43)

Objet : Elaboration du PLU
Commune de La Feuillie

Monsieur Le Maire,

Nous accusons réception du dossier relatif au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune que vous nous avez transmis pour étude et avis.

Après examen des documents, nous souhaitons vous faire part des remarques suivantes.

- Nous avons noté que votre objectif d'augmentation de la population, correspondant à 150 nouveaux résidents sur les 10 prochaines années, est cohérent avec le niveau d'équipement de votre commune et devrait apporter une clientèle supplémentaire aux commerces et services présents dans votre centre-bourg.

En revanche, nous regrettons que la plupart de ces nouvelles constructions à vocation d'habitat seront réalisées dans les hameaux de votre commune (56 logements prévus) et non dans le centre-bourg (30 logements en projet).

Outre le fait que ce nouvel apport de population ne résidera pas à proximité immédiate du pôle commercial central de votre ville, cette orientation nous semble contraire à l'objectif figurant p. 7 du PADD, d'agir afin d'étoffer le centre-bourg.

- Nous avons également été sensibles au fait que ce projet de PLU prévoit le développement de la zone d'activités artisanales existante en bordure de la RN 31 (zone AUE de 3 hectares). Nous considérons que ce projet d'extension de cette ZAE est important pour le territoire car il offre une solution d'implantation pour des entreprises artisanales ou de services dans ce secteur géographique qui ne dispose pas d'autres possibilités d'installation.

De plus, nous notons que votre Municipalité a fait réaliser une étude au titre de l'Article L.111-6 du Code de l'Urbanisme afin de réduire les reculs que doivent observer les constructions par rapport à la RN 31 qui est une route à grande circulation. Cela permettra de densifier cette zone d'activités et de réduire ainsi la consommation d'espaces naturels et agricoles.

De même, nous constatons qu'à l'exception de quelques points, que nous détaillons ci-après, le Règlement vise à favoriser le maintien et le développement des entreprises locales.

- Nous avons, par ailleurs, relevé p. 43 du Rapport de Présentation, volume 1, que les logements disposant de 4 à 5 pièces sont sous-représentés dans la commune, mais aucune disposition concrète permettant de réduire ce déficit n'est envisagée dans les OAP ou le Règlement. Or, pour assurer une fréquentation adéquate des commerces et équipements publics présents dans votre commune, il est primordial d'être en mesure de proposer des logements de taille différente pour accueillir tout type de population.

- Nous avons noté dans le PADD que l'un des objectifs est de renforcer la desserte numérique du territoire. Nous partageons cette orientation. En revanche, dans la mesure où le développement urbain est majoritairement prévu en dehors du centre-bourg, nous considérons que cet objectif sera difficile à tenir en raison du surcoût financier généré par l'équipement de zones peu denses.

- Nous regrettons également que l'objectif figurant dans le PADD de maintenir le commerce de proximité dans le centre-bourg ne fasse l'objet d'aucune action concrète. Nous considérons qu'il aurait été préférable pour éviter la transformation de locaux commerciaux en logements d'utiliser les possibilités permises par l'Article L.151-37 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, il nous semblerait opportun d'instaurer un linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux sur une partie de la rue du Centre et d'interdire ainsi le changement de destination de certains locaux commerciaux.

La mise en œuvre de ce dispositif, associé à l'instauration d'un Droit de Préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux, vous permettrait de disposer d'outils à même de répondre à cet objectif de préservation des activités économiques de proximité, en particulier à un moment où un projet de création d'un supermarché à l'entrée de la commune est en cours de réalisation.

- A propos des OAP, nous souhaitons formuler deux remarques :

- La première concerne l'OAP portant sur la nouvelle zone commerciale (zone AUEa) en bordure de la RN 31. Nous considérons qu'il est contradictoire d'imposer d'un côté la mise en place d'un alignement boisé le long de la RN 31 et de prescrire de l'autre côté l'obligation de maintenir un cône de vue vers le clocher de l'église depuis cet axe, puisque les arbres vont masquer la visibilité vers ce monument.

- La deuxième se réfère à l'OAP portant sur l'extension de la ZAE (zone AUE). Nous ne contestons pas la nécessité de paysager ce futur parc d'activités et d'imposer pour cela la création d'un espace planté le long de la RN 31. En revanche, nous demandons que cet espace de 25 m de large, s'il est privatif, soit pris en compte dans le ratio de 20 % d'espaces perméables qui doivent être réalisés dans chaque unité foncière et que cette disposition soit reprise aux articles 9 des zones UE et AUE.

- Nous avons également relevé dans le Règlement deux erreurs matérielles :

- Dans l'Article 11-2 de la zone UE (normes de stationnement dans la zone d'activités), il est fait référence à la zone AUEa.
- Dans les Articles 12-3-11 de l'ensemble des zones (desserte par les réseaux), il convient de supprimer la référence à la zone A pour la remplacer par les termes « zone ZAP1 ».

- Enfin, nous souhaitons attirer votre attention sur les points suivants du Règlement :

- Nous sommes réservés quant au maintien à l'Article 2-4 de la zone UR, de la possibilité d'implanter des commerces de détail et des services de proximité. En effet, nous souhaitons éviter toute dispersion de l'appareil commercial sur le territoire communal et favoriser le regroupement en polarité des équipements commerciaux dans le centre bourg (zone UC).
- Nous vous recommandons de fournir à l'Article 2-3 de la zone AUR une définition de ce qu'est une « construction constituant un gîte non démontable » ou à défaut d'utiliser les définitions fournies dans le Code de l'Urbanisme à l'Article R-111-37 dans le cas des Habitations Légères de Loisirs ou à l'Article R-111-41 pour les Résidences Mobiles de Loisirs.
- Pour éviter toute interprétation concernant la distance à respecter entre les constructions et les Espaces Boisés Classés, nous vous conseillons de remplacer le vocable « arbres » par les termes « alignement boisé » ou « lisière forestière » aux Articles 4.3 des zones UH et N ainsi que 4.2 de la zone A.
- Nous considérons qu'il n'est pas justifié d'imposer à l'Article 5 de la zone UR une distance « égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis ». En effet, s'agissant d'une zone urbaine, une telle disposition est contraire à une gestion économe de l'espace et ne se justifie que dans les secteurs soumis à des risques liés à l'eau.
- Nous demandons la suppression aux Articles 8-1-5 des zones UE et AUE de l'obligation d'enterrer les citernes et installations similaires et son remplacement par une prescription visant à ce que ces équipements ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Il nous semblerait opportun de rectifier la rédaction des Articles 8-8 des zones UC – UR – UH – AUR et 8.14 des zones A et N afin d'autoriser les toitures monopentes pour les annexes jointives.



Malgré ces remarques, nous vous confirmons que nous émettons un **avis favorable** à ce projet de PLU.

Par ailleurs, nous vous saurions gré de bien vouloir nous adresser, au moment de l'approbation de cette procédure d'urbanisme, un exemplaire du document approuvé, sous forme de CD Rom si possible.

Nous tenons également à vous rappeler que les services de la Chambre de Commerce et d'Industrie Rouen Métropole peuvent vous aider à mettre en œuvre des projets de territoire visant à pérenniser les activités économiques et faire émerger de nouvelles implantations. N'hésitez donc pas à prendre contact avec le Service Etudes (tél : 02 32 100 500 - mail : rouenmetropole@normandie.cci.fr) qui est à votre écoute pour travailler avec vous sur ces sujets.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,



Vincent LAUDAT.

