



REÇU LE

28 SEP. 2017

LA FEUILLIE

PRÉFÈTE DE LA SEINE-MARITIME

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
Service Ressources Milieux et
Territoires

Rouen, le 25 SEP. 2017

Affaire suivie par : Bénédicte MULLER
Tél. : 02 35 58 54 53
Fax : 02 35 58 55 63
Mél : benedicte.muller@seine-maritime.gouv.fr

Monsieur le maire,

La commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) s'est prononcée le 5 septembre 2017 sur le dossier de révision du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, examiné en application du code de l'urbanisme au titre de :

- l'article L151-12 sur la gestion des habitations en zone naturelle et forestière (N) et agricole (A) ;
- l'article L153-16 sur la réduction des surfaces naturelles, agricoles et forestières.

Depuis le 27 mars 2017, le POS est caduc, et de fait, la procédure engagée est désormais assimilable à une élaboration de PLU.

Mme Chantal Cumont, adjointe au maire de la commune de La Feuillie, et Mme Séverine Lemercier du bureau d'études Atelier Lignes, en charge de la rédaction du PLU, ont assisté à la présentation du dossier. Elles se sont retirées avant les débats et avis de la commission.

La commune intègre le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Bray en cours d'élaboration. En l'absence de SCOT approuvé et dans la mesure où la révision du POS en PLU a été initiée après la loi ALUR du 24 mars 2014, la présente position de la CDPENAF vaudra également avis pour la dérogation relative aux ouvertures à l'urbanisation prévue à l'article L142-5 du code de l'urbanisme, si celle-ci s'avérait nécessaire et dans la mesure où les mêmes secteurs seraient concernés.

La commune de La Feuillie constitue un pôle d'équilibre pour le milieu rural alentours et sera vraisemblablement retenue comme tel dans le SCOT en cours.

M. Pascal LEGAY

Maire de la commune de La Feuillie
16 Rue du Centre
Le Bourg
76 220 LA FEUILLIE

TRANSMIS LE :	28.09.17
☒ MAIL - à :	Atelier Lignes - Com. Ru
☐ DEPOT - à :	
☐ BOITE - à :	
☐ FAX - à :	
☐ ENV. TIMB. - à :	

De 2004 à 2015, un peu plus de 17 ha ont été soustraits aux espaces naturels et agricoles pour le développement de l'habitat, l'activité économique et les équipements. La densité pour les logements a été très faible de l'ordre de 4,5 logements par ha pour 54 constructions au total.

Le parti d'urbanisme s'appuie sur une croissance démographique de + 1 %/an de 2017 à 2027, correspondant à l'évolution démographique observée sur les 25 dernières années. Environ 250 habitants supplémentaires sont attendus. Le potentiel de construction dans le PLU se situe entre 90 et 100 constructions, le bourg devant accueillir entre 27 et 35 constructions en extension spatiale, 56 logements étant possibles dans les hameaux et 7 changements de destination étant retenus sur un total de 30 bâtiments identifiés.

Aussi, la commune, appuyée par son bureau d'études, a considéré les secteurs suivants comme amenant à une réduction des surfaces des espaces agricoles ou naturels :

- **potentiel foncier au sein de la trame urbaine (55 constructions) :** le potentiel d'espaces pouvant faire l'objet d'une densification ou d'une mutation se situe quasi exclusivement dans les hameaux. Il s'agit de dents creuses ou de fonds de jardins.

Les possibilités de développement des hameaux ont été réduites, en zonant au plus près des habitations et en supprimant les anciennes zones « NB » du POS. La configuration des lieux et le bâti lâche des hameaux amènent toutefois à considérer un potentiel de constructions encore important. Le zonage du PLU a dû intégrer les « coups partis ».

- **zone AURa « Centre Bourg - derrière l'église » à vocation d'habitat :** sa surface est de 1,4 ha. Les terrains, anciennement classés en zone UE dans le POS, accueilleraient entre 14 et 18 logements et ne sont pas recensés à la PAC. Il est également précisé que la zone est sous la maîtrise foncière de la commune ;
- **zone AUR « Route de Morville » à vocation d'habitat :** sa surface est de 0,55 ha. Les parcelles, anciennement classées en zone NAa dans le POS, accueilleraient entre 5 et 7 logements et ne sont pas recensées à la PAC ;
- **zone AUR « Rue du vert Four » à vocation d'habitat :** sa surface est de 0,8 ha. Les parcelles, anciennement classées en zone UE dans le POS, accueilleraient entre 8 et 10 logements. Elles sont recensées à la PAC ;
- **zone AUEa « secteur commercial » :** cette zone à vocation commerciale (création et non transfert de commerces) a une surface de 1,23 ha. Une mise en compatibilité du POS avait été réalisée avant la caducité du POS pour autoriser l'activité commerciale (secteur Naz). Les terrains sont recensés à la PAC (jachère) mais en fin de bail ;
- **zone AUE « zone artisanale » :** cette zone à vocation artisanale est située au sud de la RN 31. Sa surface est de 2,39 ha. La parcelle était classée en UY et UYi (axe de ruissellement) dans le POS. La communauté de communes est propriétaire du terrain.

Avis de la CDPENAF :

La commission donne :

- **un avis favorable sur les parcelles non bâties retenues au sein de la trame urbaine** pouvant avoir une vocation naturelle ou agricole, classées en zone urbaine et correspondant au potentiel mobilisable du secteur globalement urbanisé, principalement dans les hameaux. La commission reste toutefois en interrogation quant à l'effectivité de la desserte des hameaux selon les nouvelles normes en vigueur (incendie notamment). Elle relève le travail réalisé pour réduire, par rapport à l'ancien POS, les possibilités de construction au sein des hameaux, qui restent toutefois importantes. La commission craint un rapprochement de l'urbanisation des hameaux ;
- **un avis favorable à la zone AURa « Centre Bourg - derrière l'église » à vocation d'habitat** en considérant la densité de construction retenue autorisant une gestion plus économe de l'espace et donc une consommation limitée des espaces agricoles ou naturels. Sa situation dans la continuité du centre-bourg est également relevée ;

- **un avis favorable à la zone AUR « Route de Morville » à vocation d'habitat.** La commission considère sa faible surface et la densité retenue, sur un secteur en continuité de l'urbanisation du contre-bourg ;
- **un avis favorable à la zone AUR « Rue du vert Four » à vocation d'habitat.** La commission considère sa faible surface et la densité retenue, sur un secteur en continuité de l'urbanisation du centre-bourg, la parcelle étant en prairie non exploitée par un agriculteur, avec la présence d'un bassin ;
- **un avis favorable à la zone AUEa « secteur commercial »,** ayant fait l'objet d'une mise en compatibilité antérieure du POS, le permis de construire ayant par ailleurs été délivré. La commission demande cependant que les aspects paysagers et architecturaux de ce secteur en entrée de commune soient particulièrement soignés, au besoin en confortant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions réglementaires. Elle note également que les aspects relatifs à la sécurité routière (accès) ont été travaillés avec la DIRNO ;
- **un avis favorable à la zone AUE « zone artisanale ».** La commission a intégré la situation géographique du secteur d'activités, constituant une extension de la zone existante, et se rapprochant du bourg pour le jouxter, limitant ainsi les impacts sur l'agriculture. Elle note également pour cette zone que les aspects relatifs à la sécurité routière (accès) ont été travaillés avec la DIRNO ;
- **un avis favorable à la gestion des habitations en zone agricole (A) et en zone naturelle et forestière (N),** sous réserve que soit introduite une prescription préalable garante d'une bonne insertion, telle que : *« sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont autorisés... ».*

Des constructions d'habitation existent en zones A et N et secteurs Ap.

La commission a relevé une certaine confusion dans les orientations chiffrées en termes de développement, notamment sur le nombre d'habitants à accueillir à l'horizon 2027, le volume de construction à réaliser, leur répartition entre le bourg et les différents hameaux. Des clarifications sont à apporter dans le rapport de présentation. Le taux de chômage du département est à actualiser, et les exploitations agricoles relevant du règlement sanitaire départemental sont à identifier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur Départemental adjoint
des Territoires et de la Mer

François BELLOUARD