

PRÉFÈTE DE LA SEINE-MARITIME

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
Service ressources, milieux, territoires
Bureau des territoires

Rouen, le

1 9 OCT. 2017

Affaire suivie par Cindy MAISONNAVE - DDTM 76 Courriel: cindy.maisonnave@seine-maritime.gouv.fr

Tel: 02.35.58.54.15 Fax: 02.35.58.55.63

Courriel: ddtm-srmt-bt@seine-maritime.gouv.fr

LRAR

Monsieur le maire,

Par délibération en date du 05 juillet 2017, le conseil municipal de La Feuillie a arrêté le projet de révision de son plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU).

Cette délibération a précisé la volonté de la commune d'intégrer le nouveau dispositif concernant les PLU, introduit par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. En conséquence, en application de l'article 12 de ce décret, la partie réglementaire du présent PLU est régie par l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme applicable à compter du 1^{er} janvier 2016.

Vous m'avez transmis le dossier pour avis, le 20 juillet dernier, conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme.

La commune de La Feuillie a démarré la révision de son POS en 2015. Dans son projet la commune envisage de permettre l'accueil de nouveaux habitants, tout en développant les activités économiques, en maintenant l'activité agricole, en préservant son patrimoine bâti et l'environnement et en prenant en compte les risques existants sur le territoire.

Le projet vise à atteindre 1450 habitants au terme du PLU, soit une croissance démographique annuelle de 1 %, et nécessite la construction de 70 logements. Pour parvenir à cet objectif le PLU prévoit d'ouvrir à l'urbanisation trois zones AUR sur 2,8 ha dans le bourg, de permettre le changement de destination et de densifier la trame bâtie existante du centre-bourg et des hameaux. La commune projette aussi de renforcer son développement économique, en ouvrant deux zones AUE à vocation artisanale et commerciale sur une superficie totale de 3,6 ha.

Le PLU prévoit un projet de développement ambitieux mais qui apparaît cohérent avec les tendances passées et la position de pôle de services qu'occupe la commune. De plus, la commune modère sa consommation d'espace par rapport à la décennie précédente ce qui est vertueux. Ce projet de territoire n'apparaît pas contraire aux enjeux portés par l'État.

Cependant, l'analyse du PLU a révélé des manques quant à la prise en compte des risques, de l'urbanisation des zones AU, du projet de logements et des déplacements.

Concernant les risques naturels, la traduction réglementaire des risques relatifs aux cavités et aux inondations nécessite d'être renforcée, comme détaillé dans l'annexe technique. Le rapport de présentation mérite quant à lui de nombreux compléments pour garantir la prise en compte du risque la plus exhaustive possible.

Monsieur Pascal LEGAY M. le Maire de La Feuillie

19 Rue du Centre 76220 La Feuillie

> Préfecture de la Seine-Maritime – 7 place de la Madeleine – CS16036 – 76036 ROUEN CEDEX Standard : 02 32 76 50 00 – Courriel : <u>prefecture@seine-maritime.gouv.fr</u> – Site Internet : www.seine-maritime.gouv.fr

Du point de vue de l'urbanisation des zones AU, les zones AURa « Centre-bourg/Eglise » et AUR « Route de Morville » s'avèrent irrégulières vis-à-vis du code de l'urbanisme. En effet, les réseaux et voiries ne sont pas tous existants au droit de ces zones, ce qui ne les rend pas immédiatement urbanisables. Ces secteurs sont alors à définir en zones « AU strictes ». Au niveau de la zone AUE artisanale, le projet d'extension doit être justifié plus largement dans le PLU et l'impact de ce projet sur les ZA alentours est à évaluer. Concernant la zone AUEa commerciale, il convient de renforcer le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour améliorer l'intégration paysagère de ce secteur.

S'agissant du logement, le rapport de présentation doit être clarifié et complété sur plusieurs points. Tout d'abord, il convient de justifier plus finement l'évaluation du besoin en logements sur le territoire communal et de corriger les différences relevées dans les différents documents du PLU. Ensuite, l'analyse du potentiel foncier disponible mérite d'être complétée par les données relatives au changement de destination. Enfin, le rapport de présentation doit apporter des justifications plus approfondies sur l'inadéquation relevée entre le besoin en logements et le potentiel foncier disponible.

En termes de déplacements, pour renforcer la volonté communale affichée dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) visant à améliorer les conditions de déplacements, il serait utile d'identifier au plan de zonage des cheminements doux à maintenir ou à créer et d'ajouter des emplacements réservés le long de la RN31. De plus, il convient aussi que soit traduite de façon réglementaire l'orientation du PADD visant à favoriser le covoiturage.

Au vu de cette analyse, j'émets ainsi un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserves que les observations d'importance formulées ci-dessus sur les risques naturels et sur l'irrégularité de certaines zones AU soient intégrées dans le document approuvé. Ces réserves ne sont pas constitutives d'une opposition de l'État au projet de la commune, mais ont bel et bien pour objectif d'asseoir le projet de PLU sur des bases juridiques peu contestables.

Vous trouverez dans l'annexe à ce courrier des explications plus détaillées ainsi que d'autres observations portant sur les dispositions réglementaires des diverses zones du PLU, le classement des hameaux et des ZNIEFF, les annexes et les servitudes d'utilité publique. Les différentes observations constituent des éléments à prendre en compte et sont partie intégrante de l'avis de l'État.

Pour mémoire, ce projet arrêté de PLU est soumis à l'avis de l'autorité environnementale. L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) n'est pas repris dans l'annexe technique jointe à ce courrier. Cependant, sa prise en compte pourra encore enrichir le projet du territoire quant à son développement soutenable, durable et solidaire.

Dans le cadre de la suite de la procédure, la direction départementale des territoires et de la mer reste à la disposition de la commune de La Feuillie pour tout échange et complément d'information.

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

Pour la préfète et par délégation le secrétaire général

Vyan COPPLET

Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de La Feuillie ANNEXF

A - La prise en compte des risques naturels

1 9 OCT. 2017

a) Les cavités

Concernant le risque cavités, un Recensement des Indices de Cavités Souterraines (RICS) a été effectué en octobre 2016 par le bureau d'études INGETEC. Les périmètres de risque de ces indices de cavités ont été reportés au plan de zonage via un tramage. Cependant, les périmètres de danger associés aux indices de bétoires et à l'indice de marnière n°75 (RP1 p.56-57) n'apparaissent pas sur le règlement graphique du PLU. Il convient donc de faire figurer leurs périmètres respectifs au plan de zonage. De plus, il est nécessaire que les périmètres de risques issus du RICS (échelle 1:7500) et figurant sur le plan de zonage soient bien reportés à la même échelle que celle utilisée pour le fond du plan (1:7000) ; car ce n'est pas le cas à ce jour. Ceci permettra de faciliter l'instruction au moment des autorisations d'urbanisme.

Afin de mieux présenter le risque cavités, le rapport de présentation doit lui aussi être modifié sur plusieurs points. Tout d'abord, le tableau de synthèse des indices de cavités (RP1 p.54-55) doit comporter pour chaque indice le périmètre de risque associé. De plus, le rapport doit expliquer d'une façon générale le suivi du risque cavités dans le temps (R111-2, levée de risque, etc.). Enfin, il convient de corriger le chapitre relatif aux « sondages destructifs profonds » (RP1 p.52) : les forages doivent descendre à 15 m sous la craie, et l'outil de forage doit avoir un diamètre supérieur à 110 mm.

b) Les inondations

Concernant le risque inondations, un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP) a été réalisé par INGETEC en 2016. Sur cette base, trois zones de risque inondations ont été reportées au plan de zonage via trois tramages distincts ; et des prescriptions sont associées à chaque zone dans le règlement écrit. Dans le secteur de « risques liés aux ruissellements », les sous-sols et les parkings ne sont pas interdits ; et une surélévation de la cote de plancher n'est pas retenue pour la gestion des constructions existantes. Dans les secteurs « zones urbaines ayant subies des inondations » et « zones de vigilances inondations », les remblais ne sont pas interdits. Ces dispositions réglementaires sont trop ouvertes et nécessitent d'être modifiées.

De plus, le règlement du PLU n'est pas censé renvoyer à la réalisation de mesures compensatoires. Si un tel dispositif s'avère nécessaire, il sera à mettre en œuvre par la collectivité. Ainsi, de telles dispositions dans les règlements des zones de risque inondations sont irrégulières et doivent être supprimées.

Au niveau de la présentation du risque inondations, la simple annexion du SGEP n'est pas suffisante pour présenter et caractériser les niveaux d'aléas, ni pour motiver les prescriptions associées aux trois secteurs de risques reportés au règlement graphique. Il convient à la commune de s'approprier les conclusions du SGEP et de les retranscrire au sein du rapport de présentation (ajout d'une cartographie de l'aléa inondations, description des niveaux d'aléa, justifications plus fines des prescriptions particulièrement pour les zones de vigilances inondations, etc.), ainsi que de les traduire réglementairement en tant que de besoin.

B - L'urbanisation des zones AU

a) La régularité du classement des zones AU

Les cinq secteurs AU ont été définis dans le PLU comme des zones d'urbanisation à court terme (RP2 p.2). Or, le rapport de présentation indique que le secteur AURa «Centrebourg/Eglise» n'est pas en lien direct avec une voie routière et que certains réseaux ne sont pas existants au droit de la zone (RP1 p.100 et RP3 p.39-40). L'identification au zonage de l'emplacement réservé ER1, permettant la réalisation d'une desserte de la zone AURa, confirme ce constat. De même, pour le secteur AUR « Route de Morville », les réseaux ne semblent pas tous présents au droit de la zone (RP3 p.43). Ainsi, un tel classement AU constructible apparaît donc illégitime pour ces deux zones AU d'habitat, et est contraire au code de l'urbanisme (Art. R151-20). Ces deux zones doivent être définies comme des zones « AU strictes », puisqu'elles ne seront pas urbanisables immédiatement.

D'une façon générale, la présentation des réseaux dans le rapport de présentation est peu claire et rend difficile la lecture du document. Les données fournies actuellement (RP1 p.88-92/100 et RP3 p.39-58), ne permettent pas de savoir précisément si les réseaux sont tous existants au droit des cinq zones AU, ni s'ils sont en capacité suffisante. Les différents volumes du rapport de présentation doivent être harmonisés et complétés sur ce point, ce qui permettra de s'assurer plus facilement de la régularité de l'ensemble des zones AU vis-à-vis du code de l'urbanisme.

b) Le besoin de la zone d'activités artisanales AUE

La commune projette dans son PLU de développer l'activité économique sur son territoire (PADD p.8). Pour cela, la commune prévoit notamment d'étendre la zone d'activités artisanales actuelle zonée en UE et située au sud du bourg. Cette extension est réalisée via l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUE sur 2,4 ha. Cependant, ce projet d'extension se doit d'être justifié plus largement qu'il ne l'est dans le rapport de présentation du document arrêté (RP1 p.31 et RP3 p.32). En effet, il est indispensable que le PLU s'attache à démontrer que la surface retenue au zonage pour cette zone AUE est bien en adéquation avec un besoin identifié précisément dans le diagnostic.

De plus, afin de garantir un respect des équilibres territoriaux (Art. L101-2 du CU) il convient que le rapport de présentation explicite l'impact qu'aura cette zone AUE sur les zones artisanales alentours.

c) L'intégration paysagère des zones d'activités économiques AUE(a)

Au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, une étude Loi Barnier dite « d'entrée de ville » a été effectuée en vue de l'aménagement des deux zones d'activités AUE et AUEa. Cette étude propose tout un ensemble de prescriptions pour favoriser, entre autres, la mise en œuvre d'une haute qualité architecturale et paysagère sur ces secteurs. Dans le règlement écrit du PLU des zones AUE et AUEa, certaines de ces prescriptions ne sont pourtant pas retenues (toitures, aspects des façades, etc.). Or, il est important que les aspects architecturaux et paysagers soient particulièrement soignés pour ces deux zones AUE en entrée de bourg. Pour ce faire, il serait utile que le règlement écrit et les OAP soient renforcés.

C - Le projet logements

a) La détermination du besoin en logements

Le PADD qui fonde le PLU de la commune de La Feuillie prévoit un développement urbain qui nécessite la construction de 70 nouveaux logements d'ici à 2027. Une évaluation du besoin en

logements est fournie sur le période 2012-2027 dans le rapport de présentation (RP1 p.45-46). Cependant, cette estimation mérite d'être plus finement détaillée tant quant aux calculs du point mort que dans ceux résultant des différents scénarios démographiques ou encore dans le nombre de logements déjà construits à déduire.

De plus, des incohérences sont relevées dans les orientations chiffrées des différents scénarios. Par exemple, pour le scénario n°2 il est indiqué dans le tableau en p.45 que le besoin en constructions neuves s'élève au total à 74 logements (70 pour l'effort démographique + 4 pour le point mort) entre 2012 et 2027. Or, pour le même scénario en p.46, il est indiqué que la commune devra construire en totalité entre 75 et 85 logements.

En l'état, le besoin en logements apparaît insuffisamment justifié. Les données exposées dans le rapport de présentation sont à clarifier et à harmoniser car elles rendent la lecture du document difficile.

b) Le potentiel de logements constructibles

Pour satisfaire le besoin en logements sur le territoire, le PLU prévoit de densifier la trame bâtie existante du centre-bourg et des hameaux, de permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles et d'ouvrir à l'urbanisation 2,8 ha dans le bourg (zones AUR/AURa).

Une analyse du potentiel foncier disponible est exposée dans le rapport de présentation (RP1 p.99-104). Cette étude identifie les dents creuses et espaces mutables présents en centrebourg et dans les hameaux au sein de la trame urbaine existante. Pour que cette analyse soit la plus exhaustive possible, il convient qu'elle soit complétée par l'ajout du potentiel foncier susceptible de changer de destination (localisation des bâtiments, nombre de logements envisagés, etc.).

La capacité potentielle totale de la commune s'élève à 92 à 101 logements pour une superficie d'environ 10 ha (RP1 p.102). Or, le besoin en logements s'élève quant à lui entre 75 et 85 logements. Ainsi, il apparaît une inadéquation entre le besoin en logements et le potentiel foncier identifié dans le PLU. Cette inadéquation est justifiée dans le projet de PLU par le fait que toutes les parcelles potentiellement constructibles ne seraient pas urbanisées en 10 ans (RP1 p.104). Cette justification très succincte nécessite d'être plus amplement détaillée et clarifiée dans le rapport de présentation. Il convient notamment d'évoquer les dynamiques de construction, passées et à venir, qui sont à l'œuvre dans les hameaux pour justifier que toutes les parcelles identifiées et retenues au zonage ne vont pas être construites.

De nombreuses différences sont relevées dans les diverses pièces du PLU au niveau des données chiffrées relatives au potentiel foncier constructible ou à la consommation d'espace (RP1 p.102 et 104 ; RP3 p.62 ; PADD p.7). Pour garantir la cohérence interne entre toutes les pièces du PLU, ceci nécessite d'être corrigé.

Il est important que le rapport de présentation soit complété sur l'ensemble des points évoqués ci-dessus, afin de s'assurer que le projet de territoire retenu ne développera pas de façon trop importante l'urbanisation dans les hameaux ; et que celui-ci soit bien établi dans l'objectif de modérer au mieux la consommation d'espace sur le territoire.

D - Les déplacements

a) Les cheminements doux

Dans le PADD, le projet communal affiche sa volonté d'améliorer les conditions de déplacements sur le territoire et de promouvoir l'aménagement de quartiers durables (PADD p.5 et p.9). Pour ce faire, des aménagements piétons/vélos sont envisagés pour traverser le bourg et pour sécuriser les aménagements de la RN31. Dans les OAP des zones AU, des liens piétons à aménager sont effectivement identifiés. Cependant, afin de conforter les mobilités douces sur

l'ensemble du territoire, il pourrait être utile d'identifier aussi au plan de zonage des cheminements doux à créer ou à maintenir sur la commune.

De même, pour renforcer les OAP des 2 zones AUE à vocation économique aménagées à proximité de la RN31, il serait utile d'identifier au règlement graphique des emplacements réservés (ER) au bénéfice de la commune. Cette disposition permettrait de garantir une mise en œuvre effective des cheminements le long de la RN31.

D'une façon générale, le traitement des déplacements au sein du PLU aurait pu faire l'objet de la mise en place d'une OAP thématique sur ce sujet particulier.

b) Les aires de covoiturage

Le diagnostic identifie des lacunes au niveau des aires de covoiturage sur le territoire communal (RP1 p.20). En conséquence, le PADD a prévu de favoriser le covoiturage sur la commune (PADD p.5). Cependant, aucune disposition réglementaire n'est prise dans le PLU en ce sens. Ceci nécessite d'être modifié. Il serait utile a minima de prévoir des espaces de covoiturage dans le PLU. Les espaces de stationnement prévus sur les deux zones économiques AUE pourraient par exemple intégrer une mutualisation de la problématique.

E - Remarques diverses

a) Les dispositions réglementaires

Le règlement de la zone naturelle N apparaît trop ouvert puisqu'il autorise les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports ouvertes au public. Le règlement de la zone naturelle doit être défini plus limitativement. Les installations évoquées ci-avant doivent rentrer dans le champ des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs pouvant être autorisés en zone naturelle dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

D'une façon générale, afin d'améliorer la lisibilité du règlement de l'ensemble des zones U, AU, A et N, il est recommandé de modifier le règlement en s'appuyant sur la rédaction des destinations et sous-destinations telles qu'elles sont définies dans le code de l'urbanisme aux articles R151-27 à R151-29.

b) Le classement des hameaux

Au règlement graphique, les hameaux ont été classés de plusieurs façons différentes (UH, A/Ap ou N) et de nombreuses parcelles construites n'ont pas été retenues en zone urbaine UH. Dans le rapport de présentation, le zonage retenu est expliqué de la manière suivante : un classement en zone urbaine UH pour les hameaux constitués ; et un classement en zones agricoles A/Ap ou naturelles N pour les secteurs d'habitat diffus. Les justifications apportées à un tel choix sont à compléter dans le rapport de présentation (RP2 p.2-3). Afin de justifier de droits à construire nettement différents, il convient que soit explicité finement l'ensemble des critères ayant permis d'exclure ou non certaines constructions du zonage UH.

c) Le classement des ZNIEFF

La commune est concernée par deux Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et une ZNIEFF de type II (RP1 p.73). Le projet communal indique dans le PADD sa volonté de protéger ces zones naturelles inventoriées. Pour cela, il est indiqué dans le rapport de présentation que les ZNIEFF de type I seront classées en zone N; et que les ZNIEFF de type II et la zone NATURA 2000 seront spécifiquement classées dans un secteur de zone Na plus restrictif (RP2 p.3-4). Pourtant, les ZNIEFF de type I ont été classées en Na au règlement

graphique ; et la ZNIEFF de type II se retrouve zonée à la fois en secteurs N, Na, Ap et A. Ces incohérences dans le PLU doivent être levées.

d) Les annexes

En ce qui concerne le nouveau classement sonore des infrastructures de transport, les annexes devront faire figurer en plus des périmètres des zones de bruit déjà fournis, les prescriptions acoustiques et les références des arrêtés préfectoraux correspondants.

L'annexe 8.3 « secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement » n'est pas présente dans le dossier arrêté, ceci doit être corrigé.

e) Les Servitudes d'Utilité Publique

Des incohérences existent entre le document graphique et la pièce écrite des servitudes d'utilité publique (SUP). Le plan des SUP issu de l'ancien POS doit être mis à jour afin que ces servitudes puissent être opposées aux autorisations d'urbanisme au moment de leur instruction.

Les servitudes l4 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en Espaces Boisés Classés (arrêté du CE du 13/10/1982). Il est demandé à ce qu'un déclassement partiel de l'EBC soit réalisé sur la partie des terrains où se situent les ouvrages électriques concernés par la servitude l4.

Le règlement du PLU devra permettre les travaux relatifs aux ouvrages à haute tension et très haute tension dans les zones concernées par les servitudes électriques.

Rouen, le

1 9 OCT. 2017

Pour la préfète et par délégation Le secrétaire général

Yvan CORDIFR