



PRÉFÈTE DE LA SEINE-MARITIME

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
Service Territorial de Rouen

Rouen, le

- 8 JUIN 2017

Affaire suivie par : Stéphane Maichrzik
stephane.maichrzik@seine-maritime.gouv.fr
Tél. : 02 32 82 81 74 – Fax : 02 32 82 34 19
Courriel : ddtm-str-bphc@seine-maritime.gouv.fr

Monsieur le président,

Par délibération en date du 8 février 2017, le conseil métropolitain de la Métropole Rouen Normandie a arrêté le projet de révision du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Londe. Vous m'avez transmis, le 1^{er} mars dernier, le dossier aux fins de consultations de l'État conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme.

Malgré l'expiration du délai imparti pour rendre l'avis de l'État qui est de ce fait réputé favorable, je tiens à vous faire part de mes observations sur ce dossier, au regard de leur importance vis-à-vis des enjeux portés par l'État et de la fiabilisation juridique de votre dossier.

L'association des services de l'État pendant l'élaboration du PLU a permis de constater que celui-ci engendre un développement communal vertueux dans le sens où il se traduit par une réelle capacité à densifier le tissu urbain et va donc dans le sens d'une **gestion économe de l'espace**.

Cependant, **le traitement des risques dans le document ne répond pas aux attentes réglementaires**. L'annexe technique aborde cette problématique dans le détail, pour ce qui concerne en particulier le risque inondation et la prise en compte des cavités.

Par ailleurs, la prise en compte de la trame verte et bleue dans le règlement graphique et écrit est insuffisante au regard de l'objectif que vous vous êtes fixé dans le PADD. Le secteur de la mare Perot présente une sensibilité environnementale importante qui nécessite d'être mieux prise en compte dans le PLU.

Enfin, la durée de vie du PLU (15 ans) est excessive par rapport aux contraintes apportées par la loi accès au logement et urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, et notamment sur l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser "strictes".

Monsieur Frédéric SANCHEZ
Président de la Métropole Rouen Normandie

14 bis avenue Pasteur - CS 50589
76 006 ROUEN Cedex

En effet, votre projet d'atteindre 2650 habitants au terme du PLU, soit un taux de variation annuel de 0,5 %, nécessite la construction de 120 logements, ce qui semble cohérent et en adéquation avec les capacités d'accueil de votre territoire, à la condition d'envisager le PLU sur une durée de 15 ans. Or, la nécessité d'une révision générale du PLU pour toute ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 9 ans rend inopérants ces objectifs à 15 ans.

Pour toutes ces raisons, je vous invite à mettre en œuvre les mesures correctives nécessaires afin de prendre en compte ces observations de manière satisfaisante.

Les services de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) restent à votre disposition pour tout complément d'information, tant sur les remarques formulées, que sur des aspects de procédure.

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

Bien cordialement.

Pour la préfète et par délégation
Le secrétaire général



Yvan CORDIER

Copie pour information : M. Jaouen, maire de la commune de La Londe
Pôle de Proximité Val de Seine

Annexe technique à l'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de La Londe

- 8 JUIN 2017

La commune de La Londe, avec une population estimée à 2392 habitants en 2016, a pour objectif d'accueillir environ 169 habitants en 15 ans. Le scénario démographique envisagé par les élus est arrêté à 0,5 % par an. Ce dernier, légèrement inférieur à l'évolution de la dernière période intercensitaire doit permettre à la commune de maintenir ses équipements publics ainsi que les services et commerces.

Pour ce faire, et compte tenu du desserrement des ménages, elle envisage la construction d'environ 120 logements. Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) envisage une densification importante de son centre-bourg complétée par une mobilisation d'espaces mutables localisés stratégiquement dans la partie urbanisée, et la création de 3 zones 1AU et 2 zones 2AU d'urbanisation future. La consommation d'espace totale envisagée par ce PLU s'élève à 9ha. Ces secteurs ont exclusivement vocation à accueillir des logements.

Ce projet appelle de ma part les remarques figurant ci-après, remarques organisées par ordre d'importance. Vous trouverez également des points d'améliorations concernant le règlement, ainsi que des remarques de forme.

I. Le traitement des risques naturels et d'origines anthropiques

1. Le risque inondations

L'article L101-2 du code de l'urbanisme précise que les documents d'urbanisme doivent permettre la prévention des risques naturels.

Le rapport de présentation, en présentant uniquement une analyse de la carte IGN, ainsi que des relevés effectués par la CREA en mai 2014 n'apporte pas les justifications nécessaires aux zones de risques délimitées dans le document graphique.

Le rapport de présentation doit décrire les événements survenus dans la commune, les phénomènes existants ainsi que les enjeux environnementaux liés (champs d'expansion des crues, préservation des zones résidentielles, zones humides, etc...) et exposer la méthodologie suivie pour réaliser l'étude du risque.

Par ailleurs, en raison de l'implantation de constructions existantes dans la bande forfaitaire de 25 mètres dans les zones Uda et Uba, **l'analyse du risque doit se conclure par une traduction réglementaire** sur ces secteurs et notamment évoquer la gestion du bâti existant.

Les données, et l'analyse du risque inondation doivent donc être complétées, tout comme le règlement associé aux zones à risque.

2. Le risque cavités

Il est nécessaire pour la commune d'améliorer la connaissance du risque cavité dont la prise en compte devra être retranscrite dans le PLU.

La liste des études ponctuelles réalisées pour des indices spécifiques identifiés lors des cas d'effondrements survenus, ou la simple retranscription du BRGM ou du site internet « géorisques » ne sauraient avoir la valeur d'une étude de risque. Dans le cas où le risque cavités ne constitue pas un enjeu fort, **l'absence de recensement doit être justifié** par une recherche dans les archives départementales et communales, une analyse du contexte géo-morphologique et une analyse du terrain pour confirmer ou infirmer les informations récoltées.

Le rapport de présentation devra donc traiter des principes d'information, de précaution et d'action préventives à mettre en œuvre dans le PLU.

De plus, les règles, telle qu'elles sont exposées ne permettent pas une prise en compte des risques naturels dans une logique de protection des populations tel que l'exige l'article L101-2 du code de l'urbanisme en ses alinéas 4 et 5.

Le règlement doit reporter les périmètres de risques par un tramage spécifique, indépendamment du zonage d'urbanisme et doit fixer les prescriptions réglementaires associées. En zone construite, le règlement doit prescrire les mesures de mise en sécurité et de non aggravation du risque. En

zone non construite, il convient d'éviter toute urbanisation nouvelle. Les dispositions réglementaires relatives aux risques devront être explicitement rédigées dans les articles 1 et 2 de chaque zone. L'article 2 devra notamment énumérer de façon exhaustive les constructions admises.

Enfin, le rapport de présentation indique qu'une étude plus précise sera réalisée dans le cadre du PLUi alors que **la prise en compte du risque doit être effective dès l'approbation du PLU.**

3. Le risque des transports de matières dangereuses

Les canalisations de gaz ou de pétrole sont génératrices de risques technologiques pour lesquels **un rappel des zones d'effets doit être fait.**

Le risque lié au transport des matières dangereuses, pour être traité intégralement, doit mentionner les infrastructures routières et ferrées traversant le territoire communal.

4. Le risque industriel et technologique

L'établissement générant la zone PPI est l'industriel BASF AGRI PRODUCTION SAS classé SEVESO Seuil Haut. Il convient de **préciser que la zone PPI est de 2800 mètres.**

De plus, le rapport précise que la commune de La Londe est concernée par l'ICPE « entreprise Martinet ». Or cet établissement n'est pas classé.

II. La prise en compte de l'environnement dans le PLU

1. L'évaluation environnementale stratégique

Conformément aux dispositions de l'article R104-8 et suivants du code de l'urbanisme, le PLU de La Londe doit faire l'objet d'un avis de l'autorité environnementale, car la commune comprend un site Natura 2000.

À ce jour, aucune demande n'a été faite auprès du Pôle Évaluation Environnementale. Cette demande doit être réalisée avant le lancement de l'enquête publique, la décision de l'autorité environnementale devant figurer au dossier de l'enquête publique.

2. La trame verte et bleue

Le SRCE fait l'objet d'un paragraphe en page 12 du rapport de présentation mais aucune déclinaison à l'échelle communale des différentes sous-trames du SRCE n'a été réalisée.

Par ailleurs, l'enjeu chiroptère est mentionné dans le rapport de présentation. La commune est en effet concernée par un arrêté de protection de biotope « Cavités des Roques à La Londe » (arrêté n°SRE/UEP/2014/06/03 du 26 avril 2014). Ces cavités abritent 10 espèces de chauves-souris. **Les mesures de protections citées dans l'arrêté ne sont pas prises en compte**, notamment en termes de pollutions lumineuses et sonores à proximité du site.

Le PADD prévoit à travers son objectif n°1, de mettre l'environnement au cœur du projet urbain. À cette fin, les modalités de préservation de la trame verte et bleue sont traduites au plan de zonage par le classement en N des boisements, l'instauration de périmètre de protection autour des mares, des périmètres d'inconstructibilité en lisière de forêt.

Au regard de l'importance de cet objectif, **les outils mobilisés paraissent insuffisants** et peuvent être complétés par exemple par la protection et l'élargissement du périmètre autour des mares ou bien l'exigence de clôtures à mailles larges dans le règlement.

Enfin, **le secteur de la mare Pérot présente une sensibilité environnementale importante** due à la présence simultanée de la mare et de la lisière forestière. L'aménagement de ce secteur tel qu'il est présenté par l'OAP ne garantit pas la préservation des espèces de cette mare. Le recul de 5 mètres n'est pas suffisant. Le corridor présent entre la forêt et la mare sera fragmenté par les équipements et les habitations. Cet aménagement est préjudiciable aux espèces ayant des exigences aquatiques et terrestres tel que les amphibiens ou certaines espèces d'insectes. Une redéfinition de l'OAP s'impose pour permettre le maintien du corridor.

III. La définition du besoin foncier

1. La délimitation des zones 2AU

L'urbanisation programmée par le PLU s'envisage en deux temps. La première phase, sur dix ans, prévoit l'urbanisation dans le tissu bâti ainsi que la mobilisation des zones 1AU. La deuxième phase intervient au-delà des dix ans et mobilise les zones 2AU.

Selon les dispositions de l'article L153-31-4° du code de l'urbanisme, l'ouverture des zones 2AU de plus de 9 ans nécessite une révision du PLU sauf si des acquisitions foncières significatives ont été réalisées. Un tel classement ne peut donc se légitimer que si la certitude d'acquisitions foncières existe et que celles-ci soient réalisées avant 9 ans.

Or, Le projet communal prévoit avec certitude l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU au-delà de dix ans. Si des acquisitions foncières significatives n'ont pas été réalisées dans le délai prévu par l'article sus-cité, alors une révision générale du PLU s'impose.

Les projections à 15 ans ne seront donc pas réalisables à l'échelle du PLU puisque sauf acquisitions foncières significatives, une révision générale s'imposera au bout de 9 ans.

2. L'optimisation du potentiel foncier dans le bourg

Le SCOT de la Métropole Rouen Normandie classe la commune de La Londe dans la catégorie des « bourgs et villages » pour laquelle les densités vont de quinze à vingt logements à l'hectare. D'une manière générale, le projet de PLU respecte ces préconisations. De plus, les possibilités en densifications sont présentées sous la forme de divisions parcellaires. Cependant, il existe dans la trame bâtie des potentialités offertes en dents creuses considérées comme de la division parcellaire. **La distinction entre ces deux types de potentialités doit être faite.** En effet, les coefficients de rétention applicables aux divisions parcellaires ne sont pas les mêmes que ceux appliqués pour des dents creuses pour lesquelles il peut être moins élevé, voire inexistant.

Par ailleurs, hormis la reconversion de la friche de la scierie, quatre bâtiments pouvant changer de destination ont été recensés en zone A. Or le rapport de présentation ne prend pas en considération ces bâtiments dans le calcul du potentiel. Ces changements de destination peuvent pourtant contribuer à la satisfaction du scénario.

De ce fait, le PLU doit **revoir le taux de rétention applicable aux dents creuses, et intégrer les bâtiments pouvant changer de destination au calcul du potentiel** de densification, afin d'ajuster en fonction la consommation foncière envisagée par les zones à urbaniser.

3. La capacité des voiries et réseaux divers (VRD)

Il est précisé en page 100 du rapport de présentation que le potentiel foncier a fait l'objet d'études sur les possibilités d'aménagements afin de déterminer leur faisabilité selon des critères de capacité de la desserte par les réseaux existants, en particulier la desserte incendie et/ou l'assainissement.

Cependant, la simple évocation des études sur la capacité des réseaux ne justifie pas l'implantation des zones AU. **Le diagnostic doit faire état de la capacité des VRD** au droit des zones AU, au regard des constructions prévues d'y être implantées afin de justifier si elles sont urbanisables immédiatement ou à plus long terme. Ainsi, doivent être évoqués pour ces zones, la capacité des voiries, réseaux électriques et d'eau potable, réseau d'assainissement existant ou non au droit de la zone ainsi que sa capacité.

IV. Les données chiffrées relatives à la consommation d'espaces

1. Les données relatives à la consommation d'espace antérieure

La commune a consommé 11,2ha de terres agricoles, pour la réalisation de 112 logements durant la période 2004-2014.

Concernant les équipements et bâtiments de service public, le texte en page 95 annonce une consommation de 5,3ha alors que le tableau affiche une consommation de 2,89ha, avec un calcul erroné. Le document doit être corrigé pour permettre d'apprécier la réalité de la consommation et trouver une cohérence avec l'ensemble des pièces constituant le PLU.

2. La consommation d'espace envisagée par le PLU

Le PADD met en exergue la volonté de réduire la consommation d'espace en passant d'environ 12ha pour les années 2004 à 2014, à 9ha pour les 15 prochaines années.

Néanmoins, les chiffres liés à la consommation d'espace manquent de justification notamment pour les zones AU dont les superficies doivent être affichées clairement.

3. La zone d'activité de « La Queue Bourguignon »

À plusieurs reprises le rapport de présentation mentionne le renforcement de la zone d'activité existante à La Queue Bourguignon (une entreprise y est actuellement implantée). Par rapport aux zones prévues dans le POS, la surface de développement de la zone a été réduite.

Néanmoins, son renforcement, inscrit par ailleurs au PADD, nécessite d'être **justifié** en s'appuyant sur les prescriptions du SCOT en matières de développement économique et en justifiant de son intérêt. Le PLU ne met pas en exergue les motivations de ce renforcement, le potentiel et l'impact économique, la vocation de la zone et sa place parmi les zones d'activités à proximité. L'implantation d'une zone d'activité nécessite avant tout de recenser les disponibilités parcellaires issues de l'offre alentour. Cette étude doit permettre une artificialisation minimale des surfaces dédiées à l'activité agricole ou aux zones naturelles.

Si la nécessité de conforter cette zone est justifiée, **la consommation d'espace induite doit impérativement être comptabilisée.**

V. Les dispositions réglementaires

1. Les annexes et les extensions

Le règlement du PLU autorise la construction d'extensions et d'annexes en zone agricole pour les bâtiments à usage d'habitation. À ce titre, les dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme imposent l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). À noter que cet avis devra figurer au dossier d'enquête publique.

2. Les espaces boisés classés

Hormis l'article UA13, tous les articles 13 des autres zones précisent que les terrains classés au plan comme des espaces boisés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. Le zonage indique seulement les éléments protégés au titre de l'article L151-19 CU, alors que les espaces boisés classés doivent y figurer. **Il devra donc être complété** pour que l'article L113-1 trouve à s'appliquer sur ces secteurs.

Par ailleurs, ce classement, identique pour tous les boisements communaux, est contradictoire avec le plan de gestion de la forêt dont il est fait mention dans le rapport de présentation.

3. La gestion des eaux pluviales

Quelques collecteurs sont présents et débouchent sur des puits.

La lecture du règlement fait apparaître une prise en compte des eaux pluviales qui n'en garantit pas une bonne gestion du fait du **manque de précisions des articles**. Il convient de préciser le débit de fuite maximal autorisé (2l/s/ha), les temps de vidanges maximums des ouvrages de rétention notamment pour les lotissements en projet, les pluies de référence et de donner des bases de dimensionnement pour les stockages à mettre en place sur les nouvelles parcelles individuelles (typiquement : 1m³ pour 20m² imperméabilisé).

4. Le règlement écrit

Pour plus de lisibilité, le règlement devra préciser que les dispositions applicables au PLU sont celles en vigueur au 31 décembre 2015.

Les références à la partie législative du code de l'urbanisme devront être mises à jour suite à la recodification entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016. En effet de nombreux articles ont été réorganisés et d'autres ont été supprimés. Pour plus de clarté, il est préférable de citer in extenso les règles visées plutôt que de citer les références des articles du code de l'urbanisme.

VI. Les remarques de forme

1. Le zonage

Les zones délimitées au plan de zonage devront être légendées et leur dénomination devra être expliquée.

Le cimetière devra être mentionné par un classement approprié.

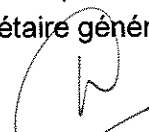
Les flèches liant les zones 1AU et 2AU du secteur du Marquisat doivent être retirées.

2. Le règlement local de publicité

Les dispositions générales du règlement mentionnent le règlement local de publicité. Conformément à l'article R151-53-11°, ce dernier devra être annexé au PLU.

Pour la préfète et par délégation

Le secrétaire général



Yvan GORDIER

- 8 JUIN 2017