

Olympe: Simone D.  
6 Mairie de St Valéry en Caux  
à VEA-  
copie: DK  
copie: JNC

Le Président



Mairie de SAINT-VALERY-EN-CAUX  
Place Charles de Gaulle  
76460 SAINT-VALERY-EN-CAUX

A l'attention de Madame Dominique CHAUVEL  
Députée-Maire

Rouen, le 24 Janvier 2017

N/Réf. : S\_2017\_00043  
Pôle Etudes et Prospective  
Service Etudes  
(Dossier suivi par Nadia MAFFEI - Tél. : 02.35.14.38.43)

Objet : Projet de PLU  
Commune de Saint-Valery-en-Caux

Madame la Députée-Maire,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après les observations et l'avis que nous souhaitons formuler sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par votre Conseil Municipal.

- **Observations sur le Rapport de Présentation**

- Nous avons noté que le Rapport de Présentation évoque le projet d'implantation d'un 3<sup>ème</sup> captage d'eau potable sur le territoire communal et il est même précisé que cette installation nommée « Clermont 2 » est en cours d'agrément.

Cependant, ce projet, qui va générer des périmètres de protection, n'est pas localisé dans le Rapport de Présentation. Nous vous conseillons de faire figurer le site d'implantation de ce futur captage dans la carte produite page 107 du Volume 1 du Rapport de Présentation, afin qu'il soit possible de vérifier qu'aucun projet d'urbanisation pourra être remis en cause quand la procédure d'agrément sera achevée.

- Il est écrit, à la page 12 du Volume 1 du Rapport de Présentation, que la Municipalité se fixe pour objectif de disposer d'au moins 10 % de logements sociaux d'ici 2025. Cette mention est également présente page 8 du PADD. Or, selon les données de l'INSEE, la ville de Saint-Valery-en-Caux dispose d'un taux de logements sociaux de 27 %.

- Nous vous recommandons de mettre à jour la page 55 du volet 2 du Rapport de Présentation. En effet, le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement n'est plus à l'étude puisque ce document a été approuvé le 16 janvier 2015 par le Département de Seine-Maritime et l'Etat.

- Nous constatons qu'il manque à la page 58 du volume 2 du Rapport de Présentation des précisions concernant les secteurs qui ne sont pas couverts par l'assainissement collectif sur le territoire communal.

- Nous avons remarqué, à la page 65 du Volume 3 du Rapport de Présentation, que seules sont évoquées les modifications apportées aux périmètres des Espaces Boisés Classés (EBC) qui avaient été fixés dans le Plan d'Occupation des Sols (POS). Il n'est en revanche pas précisé si de nouveaux EBC ont été créés dans le PLU.

- Nous constatons que l'objectif figurant dans le SCoT du Pays Plateau de Caux Maritime et évoqué page 12 du volume 3 du Rapport de Présentation, de créer dans la commune une aire de covoiturage n'est pas retranscrit dans les documents réglementaires du PLU.

- De même, le SCoT du Pays du Plateau de Caux Maritime fixe pour objectif la création de nouveaux parkings sur Saint-Valery-en-Caux. Cette disposition est, à juste titre, mentionnée p. 81 du Volume 3 du Rapport de Présentation du PLU ainsi qu'à la p. 24 du PADD, mais aucune action opérationnelle n'est prévue dans ce document d'urbanisme, notamment via l'instauration d'un Emplacement Réservé.

- Nous avons été satisfaits de constater que le projet communal a bien pour objectif de développer les activités touristiques. Il prévoit ainsi la création de zones dédiées à ces dernières, notamment d'hébergement (zone UT) et permet également l'extension du camping des Falaises (zone AUt de 8 500 m<sup>2</sup>). De plus, nous constatons avec satisfaction que ce projet de PLU encourage le développement des activités portuaires.

- De même, nous avons apprécié de lire dans le Volume 1 du Rapport de Présentation et le PADD que le développement économique de la commune doit être assuré car il permet de répondre à des problématiques locales. Ainsi, il est clairement affirmé dans ce document que l'arrivée de nouvelles activités économiques contribue à la réduction des déplacements domicile-travail sur des distances importantes et permet d'offrir des emplois correspondant au niveau de formation des habitants.

- Cependant, en matière d'économie, nous avons observé que seuls sont évoqués les objectifs à atteindre sans qu'une traduction en actions concrètes soit établie dans les pièces réglementaires. Ainsi, concernant le commerce, il est certes bien prévu page 24 du PADD de conserver une offre commerciale complète et diversifiée et d'encourager le développement commercial. Mais les documents réglementaires ne contiennent aucun outil permettant de parvenir aux objectifs fixés. Il n'est ainsi pas prévu d'instaurer, dans le secteur central de votre ville, un périmètre de préservation de la vocation commerciale des rez-de-chaussée de certaines constructions (dispositions figurant à l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme).

- De plus, il est certes mentionné page 24 du PADD que l'un des objectifs est d'étendre les zones d'activités existantes. Cependant, ce projet de PLU prévoit uniquement d'étendre la Zone d'Activités des Plateaux Ouest sur une surface d'à peine 2,4 hectares (zone AUya) alors que le SCoT envisageait le développement de cette zone sur 5,5 hectares et prévoyait également le développement de la Zone d'Activités de Clermont sur 8,6 hectares.

Nous considérons, donc, qu'actuellement ce projet de PLU n'est pas compatible avec les objectifs et les orientations du SCoT. En effet, la commune de Saint-Valery-en-Caux fait partie avec Yvetot des deux seuls secteurs identifiés comme pôle urbain majeur. A ce titre, son développement, qu'il soit démographique ou économique, est considéré comme prioritaire. Le SCoT du Plateau de Caux Maritime a pour objectif de fixer le cap en termes de projet de territoire et ceci en prenant en compte les équilibres territoriaux. En conséquence, même si ce projet de PLU respecte totalement les objectifs fixés en termes de consommation d'espace par le SCoT, il n'est compatible avec le



document supracommunal car son adoption ne permettra pas d'atteindre les objectifs fixés en termes d'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire du Pays.

Nous avons bien noté, que pour régler ce problème, votre Municipalité a prévu d'ores et déjà d'engager une mise en compatibilité du PLU dès que la Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre (CCCA) aura précisé ses intentions en matière de développement de zones d'activités. Cette solution nous semble risquée dans la mesure où le lancement d'une nouvelle procédure d'urbanisme va prendre du temps et s'ajouter aux délais administratifs et opérationnels nécessaires pour élaborer et mettre en œuvre les dossiers d'aménagement de ces nouveaux espaces économiques. Cela signifie que plusieurs années seront nécessaires avant que des terrains puissent être commercialisés pour accueillir des entreprises. Or, ce secteur géographique enregistre un nombre important de demandes d'implantation qui ne pourront pas être satisfaites puisqu'il reste uniquement 1,6 hectares de terrains disponibles dans la ZA des Plateaux Ouest, celle de Clermont étant saturée (source : Journal n° 11 de la CCA de décembre 2016).

- **Observations sur le Règlement**

- Nous relevons qu'aux Articles 2 des zones UA-UB-UC-UD-UH-UT et AUy il est fait référence à la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et que seules les installations soumises à autorisation ou déclaration peuvent s'installer dans ces zones. Or, il existe un autre régime, celui dit de l'Enregistrement, créé en 2010.

Nous demandons, en conséquence, qu'il soit fait référence à ce régime ou qu'il soit indiqué dans ces articles que les ICPE, quel que soit le régime auquel elles appartiennent, sont autorisées sous condition.

- Dans les Articles 2 de l'ensemble des zones, le dernier alinéa traite des affouillements et exhaussements de sols. Or, selon la rédaction envisagée, il n'est pas certain que ce type de travaux puisse être réalisé pour implanter des ouvrages hydrauliques puisqu'ils sont seulement admis s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées. Nous vous recommandons d'ajouter que les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'urbanisation du secteur.

- Concernant l'Article 1 de la zone UH, il est prévu que les activités économiques sont interdites, sauf celles autorisées à l'Article 2. Or, cet Article ne comporte aucune disposition sur le sujet.

- Concernant l'Article 2 de la zone UT, il nous semble peu pertinent de demander qu'une étude d'aménagement de l'ensemble de la zone soit au préalable réalisée puisque ce secteur est déjà urbanisé. Cette disposition ne doit apparaître que dans le Règlement de la zone AUt.

- Concernant l'Article 3 des zones UA-UB-UC-UD et UH, nous vous recommandons, pour éviter de créer des problèmes de sécurité et d'accessibilité pour les véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, de reprendre les dispositions figurant au dernier alinéa de l'Article 3 de la zone Uy. Cela permettrait de gérer la densification des secteurs, qui se traduit parfois par la création de parcelles en drapeau, disposant d'accès inadaptés à la circulation de certains véhicules.

- Concernant l'Article 6 (implantation des constructions) des zones UA-UB-UC-UD-UT-Uy-AUB-AUt et AUy, nous relevons l'absence de dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété alors que des règles précises sont en la matière prévues



en zones UH, A et N. Nous sommes conscients que le Code de l'Urbanisme n'impose pas de réglementer l'implantation des constructions sur une même propriété. En revanche, nous constatons que le Rapport de Présentation ne comporte aucune explication permettant de comprendre pourquoi il est nécessaire de réglementer ces distances dans certaines zones et pas dans d'autres.

- Concernant l'Article 8 (hauteur des constructions) de la sous-zone Uya, nous considérons que la hauteur maximum des constructions, qui est dans ces secteurs fixée à 8 mètres, n'est pas suffisante puisque certains bâtiments dépassent déjà cette norme (bâtiments Vibra Technique et locaux de l'entreprise de réparations navales). De plus, la même remarque peut être formulée pour l'Article 8 de la zone AUy qui fixe à 8 mètres au faitage la hauteur maximum, ce qui est insuffisant pour des activités économiques.

Nous demandons, qu'en zones Uy et AUy, la hauteur maximum des constructions soit alignée sur celle admise en zone agricole (zone A), à savoir 15 mètres. De plus, nous demandons que dans la zone AUy, l'Article 8 soit complété pour exclure du calcul « les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés (silos, cheminées, etc...) dans la zone AUy »

- Concernant l'Article 10 de la zone Uyc (stationnement des véhicules) nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que cette zone accueille des magasins de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, qui sont soumis depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2016 à un encadrement important de la surface occupée par les parkings, en application de l'Article L-111-19 du Code de l'Urbanisme adopté suite à la promulgation de la Loi ALUR. Nous demandons en conséquence, pour ne pas trop pénaliser cet espace commercial qui pourrait à terme être amené à évoluer, de prévoir expressément dans le Règlement, qu'en zone Uyc, les constructions à vocation commerciale, dont la Surface de Plancher (SDP) est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, pourront créer des aires de stationnement dont la surface au sol sera équivalente à 100% de la SDP du local commercial.

Dans la mesure où sur plusieurs points ce projet de PLU ne respecte pas le SCoT et ne favorise pas suffisamment le développement économique, nous émettons un **avis défavorable** sur ce document.

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 Seine Mer Normandie 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 : [contact.smn@normandie.cci.fr](mailto:contact.smn@normandie.cci.fr)) qui est à votre écoute pour travailler avec vous sur ces sujets.

Je vous prie d'agréer, Madame la Députée-Maire, l'assurance de ma considération très distinguée.

Le Président,



Vincent LAUDAT.

