

ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE VEULAIS

Association agréée pour l'urbanisme le 15 juin 2007

www.patrimoine-veules.fr

Observations sur l'enquête publique PLU de Veules-les-Roses

En sus des quelques remarques de forme qui témoignent d'une absence de relecture approfondie, nos observations sont les suivantes et portent, après une introduction donnant le cadre général, sur deux volets :

- les remarques de fond et de forme d'ASPV,
- les observations des Personnes Publiques Associées (PPA) , non prises en compte par le projet, et les commentaires associés d'ASPV

Introduction

Le dossier présenté à l'enquête publique présente un grand nombre d'anomalies signalées par les PPA à l'occasion des trois examens précédents. Une question vient donc immédiatement à l'esprit : Pourquoi solliciter les PPA, si c'est pour in fine faire fi de leurs remarques ?

Il faut souligner à cet effet que si le Préfet a donné un avis favorable, c'est sous réserve de corriger un certain nombre d'anomalies, ce qui n'a pas été fait (voir les remarques détaillées ci-après).

Le Préfet écrit ainsi « *j'émet un avis favorable..., je vous invite fortement à faire évoluer votre document d'urbanisme sur les points figurant en annexe* ».

Le terme « **fortement** » nous paraît ici être l'indication d'une volonté de ce dernier de mettre un terme à 20 ans d'études et de rejets successifs.

De plus, et ceci avait été déjà souligné lors de l'enquête publique sur l'AVAP : la commune de Veules-les-Roses, à travers les documents d'urbanisme qu'elle propose n'offre pas de projet de vie ; à la lecture des documents présentés, on ne peut en effet identifier ce que les élus veulent faire de la commune : une commune rurale, une commune balnéaire, une commune dévolue aux locations Airbnb, une commune où les habitants sont prioritaires, une commune -dortoir, ...

Leurs choix politiques ne sont pas explicites ; il en résulte à la fois un flou permanent dans l'approche des questions importantes et des omissions.

Il faut enfin prendre acte de l'absence de document d'urbanisme à Veules : ZPPAU disparue de fait, AVAP rejeté par un commissaire enquêteur et sans suite connue à ce jour, Site Remarquable n'ayant pas fait l'objet d'une enquête publique validée ; cette situation est source de préjudice pour la collectivité et autorise un n'importe quoi architectural dont les premiers effets commencent à être visibles (corniche des Mouettes et Sente aux ânes particulièrement).

Les remarques de forme et de fond d'ASPV

Page 9 du Rapport de présentation Tome 1, le nombre de logements vacants est estimé à 42, mais la Mairie n'engage aucune action particulière pour en réduire le nombre alors qu'il s'agit d'un gisement permettant d'éviter nombre de constructions neuves.

Page 10 du Tome 3 : la création de zones différentes et trop nombreuses sur l'ensemble du village ne trouve aucune justification, comme ASPV l'a toujours dénoncé.

Ce qui caractérise Veules en effet, c'est sa densité et pour l'instant son unité. Or la création de ces diverses zones conduit à la mise en place de « banlieues » peu esthétiques, aux contraintes allégées.

Par endroit on frise d'ailleurs l'absurdité avec des zones différentes d'un côté à l'autre de la rue.

Dans l'ensemble du texte, on constate de même de fréquentes références à une ZPPAU sans existence comme à une AVAP, non encore validée par le Préfet.

Il est aussi fait état d'architecture contemporaine. De quoi s'agit-il concrètement ? De l'immeuble corniche des Mouettes à l'aspect très massif, édifié sans toiture, avec l'aval des Bâtiments de France à moins de 500 mètres d'un site classé, ou du bâtiment élevé dans cette même rue en surélévation d'un garage, recouvert de meulière quand celle-ci est totalement absente des constructions locales ?

Enfin, un aval des Bâtiments de France est requis pour isoler des maisons par l'extérieur. Ceci ne fait pas très sérieux quand on sait que les Bâtiments de France ont déjà une compétence à 500 mètres de tout site classé, périmètre qui recouvre la quasi-totalité de la partie centrale du village...

Les observations des PPA

Les observations du Préfet

Le Préfet a donné un avis favorable avec une invitation **forte** à **faire évoluer** le document d'urbanisme sur les points suivants.

A) Risque d'éboulement des falaises

Le risque est parfaitement identifié et, à l'échéance de 10 ou 15 ans, la station d'épuration devra être déplacée notamment parce que le recul des falaises est précédé de mouvements de terrain qui affecteront la stabilité de l'ouvrage. Il est surprenant que le projet de PLU n'y fasse même pas référence dans l'analyse des risques et ne prévoit pas la « consignation » de terrains adaptés.

Le Préfet constate que la station d'épuration est affectée par ce risque mais il considère l'enjeu comme « *limité* ».

Il demande l'inscription au règlement de prescriptions traduisant cet aléa au regard de la loi « Climat et Résilience » votée en août 2021.

B) La déclinaison de la loi littorale

B - a) Espaces proches du rivage (EPR)

Le plan de zonage de l'EPR doit être explicité. Le Préfet note qu'il est fait référence à deux tracés issus de deux sources différentes (RP Tome 2 p 113 document CEREMA ; RP Tome 2 p 114 document DOO du SCOT). Il considère le premier comme non réglementaire et semble privilégier le second. La dualité de références n'est pas claire.

Pour le plan de zonage, il note que les « *EPR sont définis par le tracé du CEREMA 2014* » (ligne bleue) sans que ce soit indiqué dans la légende. Il demande que le choix soit justifié dans le RP (et certainement la légende complétée).

B - b) Espaces et milieux remarquables (EMR)

Le Préfet note qu'on trouve en zone EMR la STEU et 3 habitations.

B - c) Changement de destination en espace diffus

Le Préfet note que, sur le plan de zonage précédent (2020), figuraient 5 bâtiments situés en zone agricole (marqués d'un gros astérisque rouge) qui ont disparu. Deux bâtiments agricoles situés dans la trame bâtie doivent être rétablis dans le plan car susceptibles de pouvoir changer de destination.

B - d) Espaces boisés significatifs (EBS)

Le rapport compte plusieurs espaces boisés (RP2 p97) dont certains Espaces Boisés Classés (EBC). Il ne pose pas la question du classement EBS de certains.

C) Affecter un % de logements aidés respectant la mixité sociale dans l'habitat

L'affichage dans le PADD de la volonté de diversifier l'offre de logements notamment sociaux est noté. Mais la zone 1AU est 100% logements sociaux. Ce qui ne respecte pas la mixité voulue dans l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.

Il est demandé une formulation différente dans le Règlement et le Rapport de présentation.

D) Mettre en œuvre le dispositif de gestion des habitations en zone naturelle et rurale

Après avoir noté le faible enjeu (3 bâtiments en zone N, 3 en zone A), le Préfet approuve l'avis défavorable du CDPENAF constatant que les changements entre les versions de 2021 et de 2020 génèrent des incohérences de prescription réglementaires.

La rédaction doit être revue.

E) Définir des prescriptions réglementaires protégeant les éléments de Patrimoine

Le Préfet note que le Code de l'urbanisme permet d'identifier certains éléments patrimoniaux (rapport de présentation, plan de zonage) et de les protéger dans le Règlement.

En revanche, il reproche le recensement et l'identification insuffisants de ces éléments sur le plan de zonage ainsi que le manque de prescriptions spécifiques.

F) Expliciter le besoin en logements pour maintenir la population

Le Préfet note que le besoin en logements pour le point mort (maintien de la population) est désormais décrit mais demande des données chiffrées illustrant les 4 composantes du besoin : renouvellement du parc, résorption des vacances, prise en compte de l'évolution des résidences secondaires, compensation du desserrement des ménages.

Ainsi, s'agissant de « l'évolution des résidences secondaires », plusieurs maisons (les ex-résidences EDF St Nicolas et chemin du Val) sont devenues secondaires, alors qu'à l'origine elles pouvaient s'apparenter à des logements sociaux.

G) Compléter la connaissance de l'aléa inondation par ruissellement

Neuf arrêtés de CATNAT sont recensés dans le RP 2 p18-19.

Sur le plan de zonage, on ne trouve que les jardins inondés le 6 juin 1983, alors que le plan SGEP identifie aussi les pièces à vivre, caves et sous-sols inondés.

Le Préfet demande que soient explicitées les causes (ruissellement eaux pluviales, débordements réseaux causés par défaut de l'aménagement public ou remontée de nappe). Des prescriptions doivent en découler (interdiction sous-sols, cote plancher dans le 2nd cas).

H) Mettre à jour la connaissance de l'aléa effondrement de cavités souterraines

Les études complémentaires Alise Environnement sont citées (RP2 p22) mais non prises en compte (indices no 4, 42, 43).

Il est demandé une mise à jour du plan et du tableau de synthèse.

I) Compléter les annexes du PLU

I – a) Classement sonore des infrastructures terrestres de transport

Le Préfet demande que le document de référence soit en annexe du PLU et pas simplement cité. De plus une référence plus récente (2016 et non 1996) est demandée.

I - b) Servitudes périmètre de protection des eaux potables et minérales (AS1)

Alors que deux captages existent, un seul est référencé.

I - c) Servitudes d'Utilité Publique (SUP) AVAP

Le Préfet semble ignorer l'avis défavorable de la commissaire enquêtrice sur l'AVAP, daté du 30/07/2021. Il envisage le cas et signale que le PLU devra être modifié pour annexer l'AVAP après approbation, condition pour rendre opposable cette SUP aux autorisations d'urbanisme.

Les observations de la MRAe

La MRAe avait émis en 2020 des avis pertinents sur le contenu de la version 3 du projet de PLU. Elle constate avec amertume que ceux-ci n'ont que partiellement été pris en compte dans la version 4.

Elle précise ainsi dans son avis du 13 octobre 2021 : « *compte tenu du peu d'évolution entre la troisième et la quatrième version du dossier, l'autorité environnementale présente un avis peu différent ...* ». Aussi annexe-t-elle son précédent travail de 2020 à cette dernière contribution.

ASPV retient les points suivants de ces deux dossiers.

A) Projet d'accueil des campings cars

Sur ce projet et ses annexes (zone AU), la MRAe précise qu'il est globalement inchangé, que le classement en zone à urbaniser est inapproprié pour les jardins et le parcours de santé et que l'impact des véhicules n'a pas été étudié.

Ajoutons que placer des jardins partagés à côté de 100 camping-cars apparaît comme une incitation à la grivèlerie...

B) Zone 1AU

La MRAe considère « *que l'impact environnemental d'une localisation au sein d'une ZNIEF n'est pas abordé ni analysé* ». Pour un projet qui remonte à décembre 2003, ceci apparaît étonnant et presque une provocation vis-à-vis de l'institution.

C) Recul du trait de côte

L'analyse développée est cohérente avec celle du Préfet ... et d'ASPV (Voir supra et infra).

D) Justification du besoin en logements

L'autorité environnementale recommande « *d'analyser plus finement des besoins en logements ... afin de cibler davantage les besoins futurs* ».

ASPV partage cette analyse et y ajoute deux points : d'une part, la sous-estimation des logements vides pouvant faire l'objet d'une remise sur le marché après réhabilitation et, d'autre part, le développement récent de la mise en location de type Airbnb de nombre de logements qui fausse les calculs et n'a pas été pris en compte dans le dossier.

Enfin, la croissance démographique constatée entre 2011 et 2016 paraît surestimée quand on sait qu'au moment des recensements, le personnel affecté à ces travaux faisait la « chasse » aux résidents secondaires pour augmenter de façon artificielle le nombre de résidents permanents dans la commune. Cette estimation est cependant complexe. En effet certains résidents « secondaires » sont de fait des « semi-permanents ». En outre, en raison du grand nombre de retraités et de résidents secondaires susceptibles de venir à chaque période de vacances et tous les W.E., la commune a une population dont il est difficile d'évaluer réellement le nombre !

E) Remarques de la MRAe formulées en 2020

S'agissant des remarques de la MRAe, formulées en 2020 et non prises en compte, ASPV adhère à celles-ci. Nous nous contenterons ici de les rappeler succinctement :

- Le risque de destruction du paysage par l'urbanisation des plateaux agricoles est souligné ;
- l'AVAP est citée comme document alors qu'elle n'est pas validée par le Préfet ;
- le Site Patrimonial Remarquable apparaît sans avoir été validé par la commune ;
- la mer (Natura 2000) et Znieff 1 sont peu pris en compte ;
- le calcul des « besoins en logement » s'appuie sur la DGF ce qui n'a pas de sens ; la MRAe demande de revoir les calculs afin de tenir compte des évolutions récentes de la démographie ;
- le SCOT n'est pas intégré dans le projet ;
- les statistiques datent (2009 pour certaines...) ;
- l'analyse environnementale est succincte ;
- le recul des falaises n'est pas pris en compte ;
- les logements vacants sont insuffisamment exploités alors qu'il s'agit d'un gisement ;
- le « *corridor écologique* » situé en limite de Blosserville n'est pas pris en compte ,
- la « *MRAe recommande d'élargir le diagnostic en matière de déplacement afin d'évaluer les possibilités de réduction de leur impact sur le climat* » ;
- la « *MRAe recommande l'évaluation environnementale de la ressource en eau* » ;
- la « *MRAE constate que le risque de submersion marine n'est pas abordé en tenant compte de l'élévation du niveau marin* ».

Les principales omissions constatées par ASPV sur ces questions

Ces omissions se retrouvent aussi dans le chapitre ayant trait à l'absence de prise en compte des remarques du Préfet ou des différentes personnes associées. Elles sont reprises ci-après :

A) L'impact de la mer

L'impact de la mer pourtant si importante à Veules est peu analysé. Il engendre pourtant le recul des falaises qui va toucher la station d'épuration et les maisons proches du rivage. Ce recul est bien identifié dans un dossier annexe mais ceci ne se traduit pas par des mesures concrètes comme la réservation de terrains pour une reconstruction de la station d'épuration.

B) la submersion marine

L'oubli de la mer conduit à ignorer de même la submersion marine.

Or dans les 10 à 20 ans à venir, le niveau de l'eau à marée haute va atteindre les maisons situées en bord de mer et partant avoir des répercussions sur l'urbanisme et les voies de circulation de la commune.

C) La réalisation d'une déviation du CD 925

Les terrains nécessaires à l'éventuelle réalisation d'une déviation du CD 925 ne sont pas prévus. En la matière, la sécurité des habitants n'est donc pas prise en compte (on compte un décès), sachant qu'une part importante d'entre eux se trouve conduite à traverser cet axe à grande circulation, tel que défini par le SCOT, à ses risques et périls. De même le niveau sonore lié au trafic correspondant n'est pas actualisé.

D) L'accueil des artisans

L'accueil des artisans avec constitution d'une base de travail n'est pas abordé. Or, compte-tenu de l'âge du bâti veulais, nombre d'entre eux interviennent dans le village quasiment toute l'année. Leur éviction du village les conduit ainsi à transférer leur habitat vers des communes plus accueillantes et à réduire ainsi le nombre d'habitants potentiels.

E) Le stationnement pour les habitants

Le stationnement est désormais un problème important pour les habitants. Il n'est pas traité.

F) La question du covoiturage

Il n'est pas prévu non plus d'aire de covoiturage.

G) La protection des cavées

La protection des cavées est prévue comme objectif dans le PADD mais n'est pas introduite dans la réglementation. Quand le Département investit pour classer les clos-masures, les chemins forrières et les cavées au patrimoine mondial de l'UNESCO, c'est assurément dommage.

H) Le développement des locations

Le développement des locations (Airbnb, officielles ou clandestines) dans le village n'est pas évoqué. Or ce phénomène conduit à évincer les habitants au profit d'usagers à la semaine ou au WE, tout en générant souvent toutes sortes de nuisances (du fait de passages peu respectueux du voisinage ou de pratiques de location visant la seule rentabilité). Il en résulte que les calculs conduisant à « *un besoin de logements* » risquent de se retrouver rapidement caducs.

I) OAP du Vieux Château.

Le flou de ce projet nécessite une information du public ce qui n'a toujours pas été réalisée.

Les observations de la Chambre d'Agriculture

Malgré ses remarques et réserves, la Chambre d'Agriculture finit par donner un avis positif au projet de PLU de Veules-les-Roses, dans sa 4ème mouture à ce jour.

ASPV en prend acte. Elle ne peut pas cependant ne pas faire remarquer qu'au printemps dernier le Président de la République a exprimé le souhait de ne plus voir réduire les surfaces dévolues à l'agriculture.

A) Développement démographique

Au chapitre du projet de développement démographique et de la création des logements nécessaires, le constat est fait que plus de la moitié des créations envisagées peut être absorbée par le tissu urbain existant, sans réduire les terres agricoles.

Par ailleurs le nombre de constructions neuves réalisées depuis le début de la mise en œuvre du projet de PLU (décembre 2003) devrait être intégré aux calculs.

B) Développement des équipements communaux

Au chapitre du projet de développement des équipements communaux, figure la reconnaissance de la pression touristique accrue à laquelle la commune est soumise. Ces projets d'équipement concernent désormais pour l'essentiel la relocalisation de l'aire de camping-cars actuelle. Or il est à souligner que celle-ci n'est pas, **pour l'instant**, officielle, qu'elle n'offre ni gestion des déchets ni point électrique et qu'elle ne donne lieu à aucune redevance. Ceci attire d'autant plus des camping-caristes qu'ils se relaient l'information par réseaux sociaux et autres...

Il y a donc lieu de vérifier que les nuisances environnementales potentielles en bordure de falaise (effluents, ordures) ne soient pas finalement déplacées d'un lieu vers un autre.

Subsidiairement, il convient de s'assurer que les surfaces correspondantes de mise en retrait par rapport aux terres agricoles soient comptées sur les nouvelles emprises envisagées, et non pas en sus de celles-ci.

C) Alignement des constructions agricoles

De même, s'il ne s'agit pas à nouveau de principes de portée générale, les indications en matière d'alignement pour l'édification éventuelle de constructions agricoles en zone réputée « urbaine » apparaissent de bon sens.

Nota : ASPV s'interroge toutefois :

- sur la faiblesse de la pente d'une toiture dont la hauteur du larmier pourrait être autorisée à dépasser une limite de 9 mètres quand son faitage resterait limité à 15 mètres, en particulier dans une région à pluviométrie élevée ;
- plus spécifiquement sur la pertinence de telles hauteurs dans un habitat et un paysage traditionnel ;
- sur l'absence également de prescriptions en matière de gammes de couleurs « naturelles » envisageables pour de telles constructions.

ASPV salue la remarque relative à la disparition des changements de destination envisagés d'une version de PLU à l'autre : y aurait-il ainsi un projet tacite au chapitre « Agriculture », à l'instar d'un projet « Vieux Château » ?

Les remarques complémentaires d'ASPV à ces observations

A) La plantation de haies vives

Il y a intérêt à développer la plantation de haies vives – et selon une sélection d'espèces endémiques (charmille, ...) en bordure des parcelles, à l'exclusion de clôtures, murs ou portails au demeurant volontiers disparates. Ceci pour des considérations esthétiques, mais aussi, et surtout, pour la préservation et l'amélioration de la biodiversité et pour ralentir le ruissellement et l'érosion, sensibles depuis le haut du plateau vers le bas de la valleeuse.

Il n'est qu'à voir par ailleurs les efforts particuliers déployés dans la valleeuse de Veules pour maîtriser les inondations par la création de bassins versants... et la nécessité de les curer chaque saison des boues de décantation ainsi récoltées comme le Syndicat des vallées de la Veules et du Dun s'y emploie. Son absence au dossier indique une collaboration modeste lors de l'élaboration du projet de PLU.

ASPV déplore cette absence de remarques ou conseils des Bassins versants de la Veules et du Dun dont l'avis en matière de lutte contre les inondations semblerait essentiel pour une commune ayant été victime de crues dévastatrices.

B La préservation des arbres de haute futaie

On ne trouve aucune recommandation pour inventorier les arbres de haute futaie (hêtres, mais aussi chênes, voire frênes... ou encore pins parasols d'installation certes plus tardive au XIXème siècle...). Or seule cette démarche paraît à même de permettre d'entretenir, de remplacer voire de compléter ce capital naturel, certes vivant mais assurément mortel.

Ce dernier constitue en effet autant d'éléments de refuge pour la biodiversité, de lutte contre l'érosion ou de protection contre les effets du vent sur le plateau du Pays de Caux... - Il joue de même un rôle déterminant dans la préservation du paysage rural caractéristique de la région, les talus plantés et leurs pendants que sont les cavées, ainsi que du mode d'organisation typique des exploitations.

Observations ayant trait à la ressource eau

A) Observations ayant trait aux eaux

A – a) La Veules

Ce sujet au carrefour des thèmes de l'agriculture et de l'eau mérite une attention particulière à Veules. Il concerne la propreté et l'entretien du fleuve éponyme et singulièrement des cressonnières situées à sa source.

L'organisation et la production de ces dernières sont un des éléments phares de la notoriété et de l'attractivité de la commune. Elles sont ainsi largement documentées par la peinture, les cartes postales, sans parler des guides touristiques. Elles demandent de ce fait un développement particulier dans le PLU consistant en l'élaboration détaillée de prescriptions en matière de choix de formes et de matériaux pour les constructions et leur réhabilitation, mais aussi de servitudes pour la préservation de leurs abords (entretien, traitements, ruissellements, effluents ...).

De même, des sujets structurants comme la préservation de la qualité de l'eau du « plus petit fleuve de France » ou celle de l'intégrité de ses moulins (à juste titre aussi parmi les fiertés du village) sans

Plus généralement, il convient de recommander aux exploitants agricoles de prévoir davantage de fascines voire de haies naturelles pour la rétention des pluies, ainsi que des labours selon les courbes de niveau. Ceci, en particulier lorsqu'ils installent des cultures de pommes de terre en remplacement de la betterave. Elles demandent en effet une préparation particulière de la terre et son redressement en banquettes, lesquelles sont fortement soumises à l'érosion pluviale et éolienne et ainsi à un appauvrissement des sols.

A 6 b) Les eaux de baignade

Le maintien de la qualité des eaux de baignade dans la durée est-tout aussi crucial pour l'image et l'attractivité de la station. De là l'attention qui doit être portée dans le PLU en quantité et en nature :

- à la maîtrise des ruissellements dans la vallée d'une part (la Veules étant leur émissaire naturel),
- aux différents rejets qu'elle est encore susceptible de recevoir par défaut de raccordements...
- Sans oublier le dimensionnement et l'efficacité de l'installation de traitement des eaux usées qui aurait nécessité un développement particulier au titre de ce PLU.

B) Observations ayant trait aux huîtres

Elle est en effet déterminante pour la survie des exploitations d’huitres restantes. Certaines, les plus en aval vers Saint-Valéry-en-Caux, ont en effet été étouffées par un ensablement croissant montant par l’ouest, phénomène probablement aggravé par les rejets des boues liés aux dragages périodiques du port voisin.

Cet ensablement doit en pratique conduire à interdire toute velléité d’extension de l’exploitation d’huitres dans l’amont immédiat de Veules Ceci d’autant qu’une telle extension présenterait en outre l’inconvénient d’ouvrir les plages de la station à la circulation d’engins d’exploitation aux grandes marées, avec les nuisances et risques que l’on peut imaginer pour les baigneurs, les promeneurs et autres joueurs sur le sable...

Les remarques complémentaires d’ASPV à ces observations sur l’eau

ASPV avait, dans une note au Maire jointe au dossier, formulé ses principales observations sur le projet de PLU de Veules-les-Roses. Sans revenir sur le détail de celles-ci, largement abordées dans les pages précédentes, nous mettrons ici l’accent sur deux points d’importance :

- l’absence de précision en matière de modalités de contrôle des dispositions éventuellement envisagées,
- la faible prise en compte du SCOT et de sa réglementation.

Conclusions d’ASPV

Sur le plan météorologique, Veules-les-Roses est caractérisée par des pluies abondantes d’où l’attention à porter à la question de leur rétention et évacuation comme aussi à la forme et à la pente des toitures. Elle l’est aussi par des vents violents, d’où l’intérêt de l’entretien, la rénovation, voire le développement de rideaux d’arbres comme les brise-vents traditionnels ayant fait leurs preuves (talus plantés d’arbres de haute futaie de même que haies vives).

Le village se distingue par un patrimoine bâti caractéristique remarquable marqué par :

- des édifices classés, des constructions traditionnelles tant rurales que balnéaires ou « balnéarisées »,
- l’appel à des techniques ou matériaux caractéristiques comme le grès, le silex, la brique (dite de Saint Jean), la tuile dite de Varengueville, voire le chaume..., le pan de bois... et les formes et codes couleur qui en résultent.

Tout ceci plaide pour une forte directivité en matière d’urbanisme, tant pour les constructions neuves que pour la réhabilitation du bâti, tant privé que public.

Pour les lotissements en particulier, apparaissent ainsi nécessaires :

- l’établissement de chartes visuelles d’ensemble par architecte paysagiste présélectionné,
- la limitation du nombre de permis de construire réputés « libres d’architecte »,
- des déclinaisons par tailles de logements selon un « style » donné, référencé par projet... »,
- la création d’un répertoire de formes jusqu’à proposer un style « post néo normand » ou « post néo Balnéaire », sans tomber pour autant dans l’imitation ou le kitch.

L’attractivité du village ne devrait pas en être diminuée, bien au contraire.

Vents, pluies, durcissement des conditions météorologiques, pentes et cheminements devraient déconseiller l’extension de l’urbanisation vers l’extérieur du village, ses hauts vers le plateau. Ceci à l’exception peut-être de sa partie sud et sud-ouest au-delà de la départementale en direction de Dieppe. La condition en serait de préserver ses cavées (d’Iclon et du Renard), l’organisation de son unique ferme encore en activité et de ses abords, plus loin, de la Chapelle du Val, et de structurer le triangle ainsi délimité de manière à ce que ne s’y constitue pas une manière de « banlieue » séparée.

Dans la direction opposée, vers Saint-Valéry-en-Caux, il y a intérêt à conserver les pâtures de part et d’autre de la route replantée, ne serait-ce que pour préserver les abords de la résurgence de la

Veules, des cressonnières, et cette arrivée traditionnelle vers Veules. Il y aurait aussi matière à installation de chênes en remplacement des ormes perdus et à « reconstitution » du paysage.

De même il y aurait intérêt au reboisement de la promenade en bordure de la Veules et de ses moulins qu'est désormais la voie dite des « Champs Elysées ».

Pour conclure sur ce plan, une attention toute particulière devrait être portée au devenir de l'espace dit du « Vieux Château » considéré comme emblématique et inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

Au global Le travail proposé donne davantage l'impression de répondre à un exercice obligé et normé qu'à la volonté de dessiner une vision d'avenir et d'esquisser des voies pour la réaliser.

Le projet de PLU est certes riche de données et autres statistiques, mais il est susceptible de faire perdre au lecteur et au citoyen futur usager cette vue d'ensemble qui serait utile pour l'action.

Il constitue de fait une somme compliquée, qui paraît avoir été démarquée d'ouvrages réalisés pour des communautés territoriales infiniment plus grandes et complexes que la commune de Veules, et probablement difficile à s'approprier pour le simple citoyen.

En définitive, il dégage un sentiment d'absence de projet pour l'avenir ou de projet qui gagnerait à être explicite. Ainsi s'il s'agit de maintenir un niveau de population ou d'atteindre un seuil de population donné qui justifie le maintien de prestations telles que l'existence d'une école primaire, d'un bureau de poste, d'un cabinet médical, d'une pharmacie, d'une pompe à essence, de commerces de proximité... qu'on le stipule clairement dans un PADD révisé.

Ce document demanderait une vision ou une raison d'être collective qui mériterait d'être travaillée, concertée et partagée. Veut-on un mix « mer et campagne » ? un « village d'artistes » ? une « station balnéaire » ? un village de « villégiature » ? un centre de vacances ? ou un « vivre ensemble » en harmonie entre résidents permanents, résidents estivants, visiteurs occasionnels, touristes à la journée ?... De même, il faudra bien reconnaître une situation de village côtier en pied de falaise et ne disposant par conséquent que d'un demi espace pour son déploiement par rapport à une agglomération de l'intérieur des terres ...

Aussi le constat que Veules est logé au creux d'une vallée, avec une forte dénivellation entre un plateau agricole ouvert et des fonds occupés, structurés par un fleuve et des axes de circulation ancestraux matérialisés par des cavées ou d'anciennes cavées, et cloisonné autant par mesure de protection contre la rudesse des éléments que par le seul souci de défense de la propriété, impose-t-il une réflexion de fond qui est aujourd'hui absente du dossier...

Compte tenu de l'importance des approximations, oublis et erreurs présentés dans le projet de PLU présenté par la commune de Veules-les-Roses et compte tenu des 20 ans de préparation de ce dossier, il importe maintenant, à notre avis, de cesser toute collaboration avec la consultante retenue au départ du projet en décembre 2003 et à la base de ses versions successives.

De même, faute de document d'urbanisme la participation à l'Association des plus beaux villages de France devrait a minima être suspendue.

Ainsi le contenu de ce dossier ne peut être validé car il est préjudiciable pour la commune. Il nécessite rapidement l'élaboration d'un PLUI Intercommunal porté par la Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre.

Veules-les-Roses, le 9 mars 2022