



PRÉFÈTE DE LA SEINE-MARITIME

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

Rouen, le **30 MAI 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 2 mai 2017 sur le dossier de révision du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté le 13 mars 2017. Il est 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 et agricole ;
- l'article L153-16 sur la réduction des surfaces naturelles, agricoles et forestières ;
- l'article L151-13 sur la création de secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL).

Compte tenu de la caducité du POS au 27 mars 2017, la procédure de révision de ce document d'urbanisme en PLU s'apparente à une élaboration.

Vous avez pu, avec M. Gauvain Alexandre de votre bureau d'études, assister à la présentation de votre dossier et aux échanges, avant de sortir pour permettre le vote des membres de la commission.

La commune se situe sur le territoire du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays Dieppois – Terroir de Caux, en cours. La commune fait partie intégrante de l'unité urbaine de Dieppe. Après le 27 mars 2017, la commune est restée compétente en matière de PLU, en raison de l'expression d'une minorité de blocage s'opposant au transfert de la compétence vers la communauté d'agglomération de Dieppe – Maritime.

En ce qui concerne la gestion des habitations dans la zone agricole (A) et dans la zone naturelle et forestière (N) :

Dans les zones A et N, le règlement autorise l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation, limitées à 20 % de la surface totale du terrain d'assiette. L'écartement entre les habitations et leurs annexes ne doit pas excéder 20 m. La hauteur des constructions autres qu'agricoles ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toitures ou 12 m au faitage.

En ce qui concerne la réduction des surfaces naturelles, agricoles et forestières :

Le PLU prévoit la construction de 47 logements en dents creuses, Bimby, ou réhabilitation ; de 150 logements par résorption de friches industrielles ; et de 58 logements en extension de l'urbanisation, avec une densité comprise entre 20 et 40 logements nets par hectare.

M. Guy SENECAI

M le Maire d'Arques la Bataille
Place Pierre Descelliers
76 880 ARQUES LA BATAILLE

Les logements seront accueillis au sein de 4 secteurs 1AU, 1 secteur Us2 et 1 secteur Ur2 représentant 15 hectares de consommation foncière. Par rapport au POS, ce ne sont cependant que 3,86 hectares de zones anciennement NC et ND, qui sont consommés. De nombreuses zones NA du POS ont en outre été reclassées en zone A et N, dans le PLU, notamment un secteur de plusieurs hectares au niveau des prairies Budoux.

La construction de 150 logements sur d'anciennes friches industrielles en zones 1AU1 et 1AU2 est qualifiée d'ambitieuse par les membres de la CDPENAF. Parmi les six secteurs à vocation d'habitat identifiés, quatre sont prévus en extension urbaine : les zones 1AU3 et 1AU4 ainsi que les secteurs Us2 et Ur2. Compte tenu des contraintes des zones 1AU1 et 1AU2 en termes de gestion des inondations et de dépollution des sols, l'urbanisation de ces friches industrielles laisse présager d'un projet sur le long terme. A échéance courte, l'urbanisation se ferait donc préférentiellement sur les zones 1AU3 et 1AU4 ainsi que sur les secteurs Us2 et Ur2. Les deux zones 1AU ont par ailleurs fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La zone 1AU3 d'une superficie de 2 hectares est destinée à accueillir 33 logements avec une densité de 15 logements nets par hectare. 18 logements seront quant à eux créés en zone 1AU4 sur une surface de 1,3 hectare, soit une densité de 15 logements nets par hectare. Le secteur Us2 représentant 4 hectares dont 0,87 hectare urbanisable concerne quant à lui l'extension d'un Institut Médico-Educatif (IME).

Enfin, le secteur Ur2 dont la superficie est de 0,46 hectare a vocation à accueillir 7 logements avec une densité de 20 logements nets par hectare. Ces deux zones et deux secteurs apparaissent pour la commune comme l'opportunité de satisfaire les besoins en logement à court terme, de diversifier l'offre de logements afin de compléter le parcours de logement des habitants. La zone 1AU3 est en outre caractérisée par des enjeux d'entrée de ville, de proximité avec le centre-bourg et de continuité avec le tissu existant.

En ce qui concerne les secteurs de taille et de capacité limitées (STECALs Ay) :

Le règlement du PLU délimite deux STECAL Ay au sein de la zone agricole (A), de 0,11 et 0,33 hectare. Le règlement autorise « l'extension et les annexes aux activités économiques existantes ».

Avis de la CDPENAF :

La commission donne :

- **un avis favorable à la gestion des habitations en zone A et N, sous réserve que :**
 - qu'une hauteur spécifique soit fixée pour les extensions en envisageant une hauteur au plus identique à la construction principale et pour les annexes une hauteur moindre de l'ordre de 3m50 à l'égout ou à l'acrotère ;
 - que les extensions et annexes soient plafonnées, en retenant un pourcentage de la construction existante (d'environ 20%) conjugué à un seuil quantitatif exprimé en m² (de l'ordre de 40-50 m²) pour les extensions et un plafond de l'ordre de 40 m² pour les annexes.
 - La commission relève, en outre, une apparente confusion entre les notions employées d'« extensions » et d'« annexes jointives ». Par définition, une annexe n'est pas jointive à la construction principale, au contraire de l'extension. Il convient donc d'apporter plus de lisibilité au règlement en supprimant le terme d'« annexes jointives ».
- **un avis favorable aux deux zones 1AU3 et 1AU4, compte tenu des fortes contraintes présentes sur la commune d'Arques-la-Bataille, en regrettant, cependant, que près de 2 hectares de zones agricoles soient ainsi consommés. D'autant plus que la CDPENAF ne doute pas que l'urbanisation se fera prioritairement sur cette zone, au vu du projet prévu sur les friches ;**
- **un avis favorable sur l'extension urbaine prévue en zone Us2, dans le parc de l'institut médico-éducatif (IME), en raison du classement des boisements en espace boisé classé (EBC) et ainsi d'un report des constructions sur les secteurs non boisés du parc de l'IME ;**
- **un avis favorable sur l'extension urbaine prévue en zone Ur2, dans la mesure où il s'agit actuellement d'un jardin privé ;**
- **un avis favorable sur les 2 STECAL Ay, autorisant les extensions et les annexes aux deux activités économiques artisanales existantes. Les emprises étant respectivement de 1 080 m² et 3 300 m², la taille et la capacité de ces deux secteurs Ay sont limitées.**

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

Le Directeur Départemental adjoint
des Territoires et de la Mer


Mathieu ESCAFRE