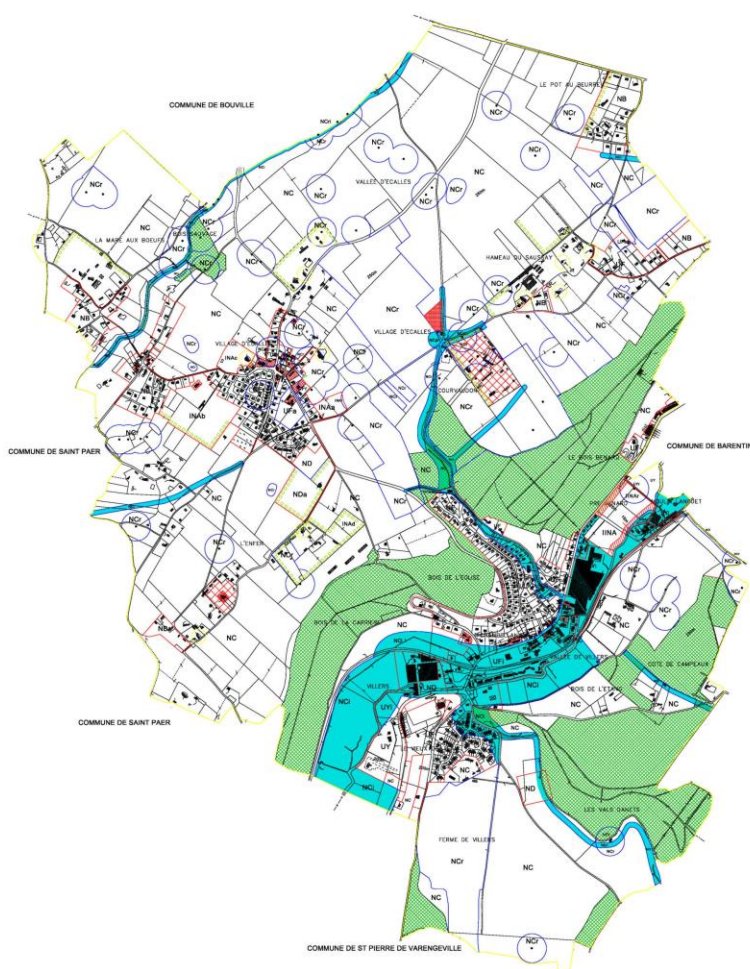


Canton de PAVILLY
Commune de VILLERS-ECALLES



**PLAN
D'OCCUPATION
DES SOLS**

Dossier de modification n°6

NOTICE et

RAPPORT DE PRESENTATION

NOTICE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

Contenu

1 MOTIVATIONS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION N°6	3
1.1 Historique du Plan d'Occupation des sols.....	3
1.2 Motivation du choix de la procédure.....	4
1.3 Objet de la modification n°6	4
1.4 Justification de la modification n°6.....	4
1.4.1 L'activité industrielle à Villers-Ecalles	4
1.4.2 Les enjeux économiques et industriels d'aujourd'hui	6
1.4.3 Les réponses communales aux enjeux	7
1.5 Compatibilité de la modification du POS	7
1.6 Incidences de la modification du POS	7
2 DESCRIPTION DES MODIFICATIONS	8
2.1 Modifications relatives au règlement du POS	8

1. Motivations et justifications de la modification n°6

1.1 Historique du Plan d'Occupation des sols

Le plan d'Occupation des sols de Villers-Ecalles a connu les évolutions suivantes :

Plan d'Occupation des sols n°1

Prescrit le 27 juin 1984
Modifié le 7 janvier 1986
Arrêté le 21 juin 1985
Publié le 27 août 1986
Modifié le 30 juin 1987
Approuvé le 25 novembre 1988

Plan d'occupation des sols n°2

Révision prescrite le 22 février 1991
arrêtée le 21 décembre 2001

1° Modification

prescrite le 07 février 2003
arrêtée le 22 avril 2003

2° Modification

prescrite le 02/07/2004
approuvée le 28/01/2005

3° Modification

prescrite le 02/07/2004
approuvée le 28/01/2005

4° Modification

prescrite le 03/02/2006
approuvée le 12/05/2006

Mise en compatibilité

approuvée le 20/3/2008

Mise en révision

prescrite le 2/7/2008

Mise en compatibilité

approuvée le 14/10/2011

5° Modification

prescrite le 14/10/2011
approuvée le 23/3/2012

Plan Local d'Urbanisme

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de VILLERS-ECALLES a été prescrite en vue de constituer un document adapté aux besoins communaux en matière d'aménagement de son territoire à moyen terme et de prendre en compte les évolutions législatives intervenues depuis la dernière révision du POS (SRU, UH, ENL, Grenelle I, II...). La prescription de la révision du POS en PLU a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal en date du **2 juillet 2008**. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales et le Diagnostic Agricole ont été réalisés. Le dossier est finalisé. Compte tenu des délais d'enquête et de procédure, le PLU devrait entrer en vigueur au plus tôt au premier semestre 2016. Ce délai n'est pas compatible avec l'objet de la modification.

1.2 Motivation du choix de la procédure

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le Plan d'Occupation des Sols de VILLERS-ECALLES peut être modifié par délibération du Conseil Municipal après enquête publique à condition que la modification

- a. ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan ;
- b. ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c. ne comporte pas de graves risques de nuisance et n'ait pas pour effet de réduire une protection édictée en raison de risques de nuisances.

Les évolutions envisagées du document d'urbanisme (présentées sur les pages suivantes du présent rapport) répondant aux critères listés ci-dessus, la procédure de modification apparaît adaptée au projet d'évolution du POS.

1.3 Objet de la modification n°6

Les changements apportés au dossier de P.O.S. concernent :

- **UNE ADAPTATION DU REGLEMENT DE LA ZONE IINA** pour permettre la pérennisation d'une entreprise industrielle.

1.4 Justification de la modification n°6

1.4.1 L'activité industrielle à Villers-Ecalles

De Barentin à Villers-Ecalles, la vallée de l'Austreberthe constitue une même unité urbaine linéaire irriguée par la RD143. Le paysage urbain de la vallée est principalement marqué par des maisons ouvrières en briques, du XIXe siècle (sauf à l'approche du centre-ville de Barentin où l'on observe de l'habitat collectif) au milieu desquelles émergent quelques grandes unités industrielles qui constituent l'identité historique du territoire.



Comme dans l'ensemble des communes de l'Austreberthe, où la tradition est ancienne (compte-tenu, sans doute, de la source d'énergie et de la capacité d'approvisionnement en eau que représente la rivière), l'activité industrielle et artisanale de Villers-Ecalles est implantée dans la vallée. Cette urbanisation industrielle de la vallée s'est développée à partir du 19^e siècle sur un mode linéaire sous l'impulsion de l'industrie textile. Au fil du temps, les activités et habitats ouvriers puis les commerces et équipements se sont installés. Il existe historiquement plusieurs implantations industrielles ou artisanales au cœur de l'urbanisation Villers-Ecalloise, créant un certain nombre d'emplois.



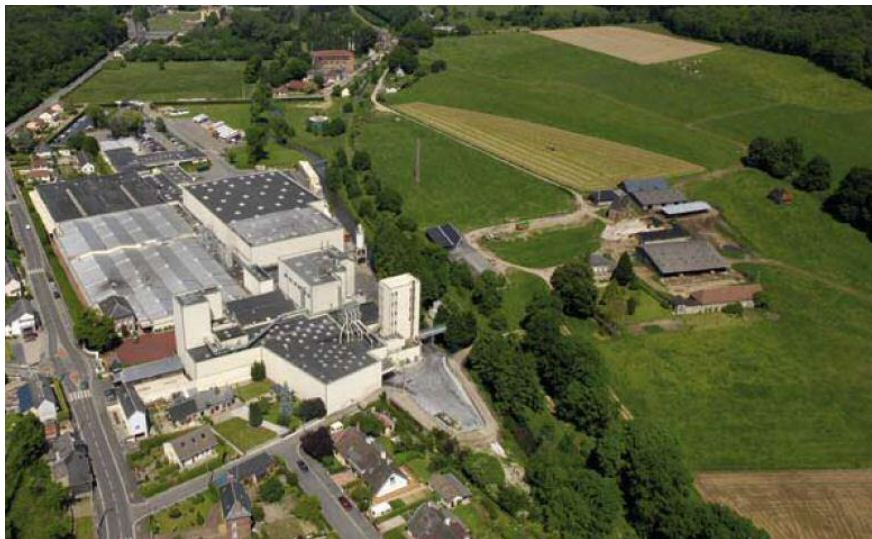
La commune a toujours accordé beaucoup d'importance à la préservation et la création d'emplois locaux et à la pérennité et au développement de l'économie industrielle, artisanale et commerciale sur son territoire. Elle observe son évolution et constate que les activités industrielles et artisanales sont en net recul ces dernières années. En une vingtaine d'année, à l'exception de FERRERO, la commune a perdu toutes les activités d'importance : UNISYS (construction informatique), BIDAULT (corderie), ETDE (électricité-lumière, équipement des collectivités).

Après la fermeture des activités textiles dans les années 1960-1970, deux entités (FERRERO et UNISYS) avaient néanmoins permis à la commune de préserver son attractivité. En 1999, la fermeture d'UNISYS a laissé pour dernière activité importante l'entreprise FERRERO (350 emplois permanents et 150 emplois saisonniers).

Pour conforter l'activité et permettre son éventuel redéploiement, deux zones UY et II Na à vocation d'activités ont été inscrites dans le Plan d'Occupation des Sols.

1.4.2 Les enjeux économiques et industriels d'aujourd'hui

La prévision économique est toujours une opération délicate à l'échelle d'une commune. D'autant plus à Villers-Ecalles, commune depuis longtemps partagée entre l'économie rurale et l'économie industrielle.



Si l'activité agricole reste un domaine communal essentiel, tant au niveau des paysages que de la préservation des traditions, la réduction drastique du nombre de ses acteurs ne permet pas d'imaginer le maintien de l'activité et des emplois dans ce domaine.

La création d'emplois, est donc à rechercher dans les autres secteurs d'activités. Elle est nécessaire au moins pour deux objectifs: réduire le taux de chômage, qui bien qu'inférieur à Villers-Ecalles que dans la région, est trop élevé ; développer une offre locale, permettant notamment de limiter les déplacements trajet/travail.

Compte tenu de la structure économique et ainsi que nous l'avons vu précédemment, Ferrero est actuellement la seule garante du maintien de l'équilibre socio-économique sur lequel repose la commune.

La préservation d'un potentiel d'agrandissement, de modernisation ou d'augmentation de la production pour l'entreprise est donc un enjeu important pour le développement de Villers-Ecalles et plus largement de la vallée de l'Austreberthe, le maintien de l'emploi et de l'activité. Cette préservation est la garantie que l'entreprise trouvant une réponse immédiate sur place à ses besoins ne considère pas le site de Villers-Ecalles (son unique site de production en France) comme obsolète.

Ferrero s'est implanté en 1959 à Villers-Ecalles en usant des disponibilités d'une ancienne usine textile, avec pour objectif initial de développer la marque Mon Chéri en France. La société croît très rapidement, lançant dès 1961 la production de Nutella, puis de Kinder Bueno. L'usine initiale s'est agrandie. Un million de barres par jour y sont aujourd'hui fabriquées. Un tiers de la production mondiale s'effectue en Normandie.

Ferrero, implanté dans 38 pays possède 20 sites de production dans le monde, dont neuf en Europe. Les sites français de Ferrero sont tous situés en Haute-Normandie dont l'usine de Villers-Ecalles. Celle-ci emploie 380 personnes et est la plus importante usine productrice de Nutella et l'unique site de fabrication de Kinder Bueno.

Le devenir de l'usine de Villers-Ecalles, face à la concurrence des autres sites de production du groupe repose actuellement sur sa capacité à permettre le confortement, voir le développement de la production actuelle mais plus largement à ses capacités à accueillir de nouvelles lignes de production. Cette possibilité d'accueil n'est aujourd'hui pas assurée, par manque de surface disponible.

1.4.3 Les réponses communales aux enjeux

En 2001, dans le cadre du POS, il a été prévu la future extension de l'usine en réservant pour ce besoin une zone classée IINA. La hauteur autorisée par le P.O.S. actuel, pour les constructions de bâtiments industriels en zone IINa est de 20 mètres. Dans la zone UY sur laquelle sont implantés les bâtiments existants, la hauteur est limitée à 24 m, bien que certains équipements (tour) ou équipements techniques soient à 26,5 mètres. La hauteur de 20 mètres en zone IINA, trop restrictive, ne permet pas la pérennisation et la modernisation du site. Elle ne permet surtout pas son extension, les besoins identifiés par l'entreprise étant des entrepôts avec un volume de stockage importants. Le déplacement du stockage actuel devant permettre l'extension de la partie production et l'arrivée de nouvelles lignes.

Considérant l'intérêt communal à caractère économique et social de préserver l'activité industrielle dans la commune, il est proposé de porter la hauteur maximale de construction des bâtiments industriels en zone IINa à 31 mètres. La possibilité ainsi offerte doit permettre la pérennisation de l'activité et la modernisation du site. Ce changement du règlement de l'actuelle zone IINA sera aussi à envisager dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en cours.

1.5 Compatibilité de la modification du POS

➤ AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

La présente modification respecte les principes généraux édictés par les diverses lois d'aménagement et d'urbanisme et les articles du Code de l'Urbanisme concernant la commune de VILLERS-ECALLES et les secteurs modifiés. La modification prévue précise simplement les modalités de développement ou d'aménagement déjà envisagées pour la Commune de Villers-Ecalles.

➤ AVEC LE SCOT

La commune fait partie de l'aire d'étude du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la vallée de l'Austreberthe approuvé le 14 Mars 1974. Depuis cette date, aucun SCOT n'est à l'étude.

1.6 Incidences de la modification du POS

➤ INCIDENCES SUR LES SITES NATUREL, PAYSAGER ET URBAIN

Les changements ne portent pas atteinte aux espaces naturels et au site paysager et urbain dans la mesure où la modification ne modifie pas l'usage des espaces environnants et notamment des zones naturelles agricoles situés à proximité.

➤ INCIDENCES SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

La modification n°6 du POS n'a pas d'incidence directe sur les équipements et les réseaux de la Commune. Pour l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées, la zone concernée par la modification est desservie de manière satisfaisante. Pour les eaux pluviales, les modalités retenues sont la gestion à la parcelle.

2. Descriptions des modifications

Les pièces du POS concernées par la modification sont les suivantes :

- Le règlement écrit :
 - Zone IINA article 6
 - Zone IINA article 10

2.1 Modifications relatives au règlement du POS

La **modification** porte sur deux articles, IINA 6 et IINA 10, du règlement du Plan d'Occupation des Sols qu'elle propose de modifier, soit :

AVANT LA MODIFICATION N°6

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NA

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article IINA 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent respecter les zones non aedificandi de 25 m le long de la RD143 et de 15 m le long de l'Austreberthe et être implantées à une distance au moins égale à 10 m des limites d'emprises publiques.

Article IINA 10 Hauteur des constructions

La hauteur de la construction mesurée du terrain naturel à l'égout de toiture ne doit pas excéder 20 mètres, non compris les superstructures des installations techniques nécessaires au fonctionnement des installations autorisées.

APRES LA MODIFICATION N°6

Article IINA 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent respecter les zones non aedificandi de 25 m le long de la RD143 et de 15 m le long de l'Austreberthe et être implantées à une distance au moins égale à **H/2 m des limites d'emprises publiques avec un minimum de 10 m.**

Article IINA 10 Hauteur des constructions

La hauteur de la construction mesurée du terrain naturel à l'égout de toiture ne doit pas excéder **31** mètres, non compris les superstructures des installations techniques nécessaires au fonctionnement des installations autorisées (**cheminées, ventilations, locaux techniques d'ascenseur, garde-corps, acrotères...**).

Une majoration de hauteur sera autorisée pour tenir compte des obligations de situer les planchers habitables ou fonctionnels hors risques naturels. Cette majoration sera fonction de la contrainte imposée.

La hauteur absolue des constructions, tout élément compris, ne pourra excéder 35 m comptés à partir du sol naturel avant travaux.