



**PRÉFET  
DE LA SEINE-  
MARITIME**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Service Connaissance, Aménagement  
et Urbanisme**

Bureau Planification, Urbanisme Opérationnel

Affaire suivie par : Manon BENVENUTO et Thomas PINET  
Tél. : 02 76 78 33 39 / 33 37  
Mél : [manon.benvenuto@seine-maritime.gouv.fr](mailto:manon.benvenuto@seine-maritime.gouv.fr)  
[thomas.pinet@seine-maritime.gouv.fr](mailto:thomas.pinet@seine-maritime.gouv.fr)

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

Rouen, le

**14 AOUT 2025**

Le préfet  
de la région Normandie,  
Préfet de la Seine-Maritime

à

Monsieur le président  
de la communauté de communes  
Terroir de Caux

**Objet : Avis de l'État à la suite de l'arrêt du PLUi Terroir de Caux du 13 mai 2025**

PJ : Argumentaire détaillé

La procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes a été prescrite, par délibération du conseil communautaire, le 12 décembre 2018. Depuis, l'ensemble des étapes de construction a été mené et a abouti à l'arrêt du document de PLUi, dans le but de solliciter les communes le 17 décembre 2024. Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, le dossier a été reçu pour avis en préfecture, le 19 décembre 2024. À cette occasion, l'État a transmis son avis le 18 mars dernier afin de donner la possibilité à l'EPCI de consolider son document avant l'arrêt officiel de celui-ci intervenu le 13 mai dernier.

Dans le cadre de l'association, vous avez convié les différentes personnes publiques associées (PPA), dont l'État, aux étapes importantes de l'élaboration du projet de territoire, pour partager l'avancement de vos travaux.

Suivant ces réunions, des courriers d'observations vous ont été transmis, permettant de confirmer par écrit les points de sensibilité abordés lors des réunions relatives au plan d'aménagement et de développement durable (PADD), le 8 février 2023, et aux règlements et orientations d'aménagement et de programmation, le 28 octobre 2024.

Parallèlement, vous avez convié la direction départementale des territoires et de la mer de la Seine-Maritime (DDTM) à des réunions techniques. Ces échanges spécifiques ont permis d'intégrer, itérativement, les différentes demandes de mes services, afin de conforter la traduction du projet de territoire communautaire dans le PLUi.

En outre, l'élaboration de ce document s'est inscrite dans un contexte juridique en forte évolution au niveau national et régional, ce qui n'a pas été sans conséquence sur le déroulement de la procédure.

Ainsi, la loi Climat et Résilience (CR), du 22 août 2021, a défini de nouveaux objectifs en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) et d'artificialisation des sols, qui ont fortement influencé l'élaboration du projet de territoire communautaire.

Un travail important a été réalisé pour analyser la consommation foncière sur les 10 ans précédant l'arrêt du PLUi et pour définir les potentialités de densification de la trame urbaine existante.

Le PLUi porte, pour la période 2025-2036, la volonté de la communauté de communes de conforter et renforcer le dynamisme actuel du territoire, en s'appuyant pleinement sur les atouts de la structuration urbaine définie par le SCOT Pays Dieppois Terroir de Caux, sur les qualités de son environnement (sites naturels et touristiques) et sur le potentiel de développement de ses pôles.

Le projet retient une offre en logements en cohérence avec l'évolution projetée de la population sur ce territoire et comprend une part importante de logements construits en densification de la trame urbaine existante. Le projet se traduit, ainsi, par une consommation d'espaces NAF mesurée et en cohérence avec les objectifs de la loi Climat et Résilience.

Néanmoins, l'analyse technique approfondie, menée par mes services, appelle des remarques d'importance de l'Etat, dont certaines n'avaient pas fait l'objet d'échanges lors des réunions PPA, n'ont pas été retravaillées entre les deux arrêts du document ou pour lesquelles le passage en CDPENAF nous a permis d'obtenir de nouveaux éléments. L'argumentaire détaillé, partie constitutive de l'avis de l'Etat, joint à ce courrier, liste et détaille les observations émises.

L'ensemble des points soulevés me conduit, ainsi, à formuler trois réserves sur lesquelles je souhaite appeler votre attention.

- Comme évoqué dans le rapport de présentation et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le captage de Saint-Ouen-sous-Brachy est actuellement exploité au-delà de l'autorisation dont il bénéficie. En conséquence, vous avez d'ores et déjà pris des interdictions de nouveaux raccordements pour l'instruction des applications du droit des sols (ADS). Cependant, les nouvelles constructions et les ambitions du PLUi ont pour objectif d'accueillir une nouvelle population, ce qui accroîtra encore davantage la pression sur la ressource en eau, alors même que l'exploitation actuelle de cette ressource est au-delà des limites autorisées. Augmenter l'exploitation de ce pompage pourrait constituer un facteur important de dégradation de la qualité de la ressource en eau pour l'ensemble du territoire desservi et des zones humides connexes.

Le projet de territoire doit, ainsi, intégrer pleinement cette situation et présenter les travaux et calendriers prévus. Dans ce cadre, soit des travaux sont d'ores et déjà programmés à court terme, dans un délai réduit au minimum techniquement faisable, et, dans ce cas, ils doivent être explicités dans le rapport de présentation et un conditionnement des ouvertures de l'urbanisation à la réalisation de ces travaux doit être intégré au règlement. Soit des travaux ne sont pas programmés à court terme, et dans ce cas, il conviendra de ne pas retenir de zone à urbaniser (AU) ni de zone urbaine (U) faisant l'objet d'une OAP, sur les territoires desservis par le captage. Dans ce second cas, pour ne pas obérer les possibilités de développement sur ces territoires pendant la durée d'exécution du PLUi, les orientations générales du PADD, relatives au projet démographique, à la production de logements et à la consommation d'espaces NAF seront conservées. Cela permettra une évolution ultérieure du PLUi ultérieure, sans atteinte à l'économie générale du document, pour permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones concernées, dès que la communauté de communes Terroir de Caux aura développé de nouvelles capacités d'alimentation en eau potable.

- La prise en compte des risques est insuffisamment traduite dans le document. Il apparaît que certains risques n'ont pas été reportés sur les plans de zonage, ni traduits en prescriptions dans le règlement écrit. C'est notamment le cas pour les périmètres de risques liés aux installations

classées pour la protection de l'environnement et la délimitation des secteurs liés aux sites et sols pollués.

S'agissant d'un sujet de sécurité publique, le PLUi se doit d'être complété en conséquence. Au regard des précédents échanges avec mes services, vous disposez, a priori, de tous les éléments demandés.

- Le projet de création de STECAL doit être revu pour limiter l'extension de l'urbanisation et le mitage des zones agricoles et naturelles. Le projet de territoire prévoit la création de 65 secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), 31 sont à vocation d'habitat, les autres étant réservés au développement de l'offre d'hébergement ou de loisirs. La définition du caractère limité de certains STECAL n'est pas justifiée. Ainsi, 10 STECAL à vocation d'habitation comportent des extensions de leur périmètre actuellement bâti, qui ne peuvent pas être considérées comme de la densification. La délimitation de l'ensemble des STECAL à vocation d'habitation doit être resserrée autour des constructions existantes, où des projets présentés. En outre, des STECAL à vocation de loisirs ou d'hébergements touristiques ont été créés en dehors de tout périmètre actuellement occupé. Ces zones, ex nihilo, ne peuvent être maintenues sans une justification forte du PLUi, afin de préserver les zones agricoles et naturelles de nuisance. Dans le cas où des projets se concrétiseraient après la procédure d'approbation du PLUi, une procédure d'évolution ou, le cas échéant, de mise en compatibilité du document d'urbanisme pourra alors être engagée pour les permettre.

D'autres points particuliers sont explicités dans l'annexe jointe, dont l'intégration vous permettra de renforcer l'assise juridique et la bonne compréhension du document.

Je vous signale notamment, en matière de consommation foncière, que le rapport de présentation pourrait être enrichi en explicitant davantage les calculs de consommation passée et planifiée et en présentant les méthodes et données retenues pour cet exercice. Ces compléments seraient de nature à renforcer les orientations et le dimensionnement du projet de territoire communautaire.

Enfin, concernant l'application de la loi Littoral sur la commune de Quiberville-sur-Mer, la seule commune littorale de votre territoire, je vous invite à conforter la traduction de ses différentes dispositions (le PLUi ne fera pas écran en matière d'application du droit des sols).

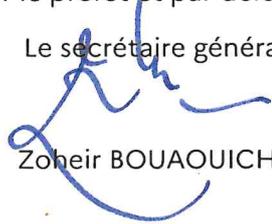
**Par conséquent, sous réserve de la pleine prise en compte des trois réserves présentées ci-avant, j'émetts un avis favorable au projet de PLUi arrêté.**

Pour mémoire, les cartes communales en vigueur devront être abrogées, avant l'approbation du PLUi, en suivant le parallélisme des formes de leur procédure de co-approbation, ce qui nécessitera, notamment, la réalisation d'une enquête publique, qui pourra être conjointe à celle du PLUi.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout échange ou complément d'informations sur le présent avis et la suite de la procédure. Dès à présent, la direction départementale des territoires et de la mer sollicite l'organisation, à votre initiative, d'une réunion technique, dans un délai rapide de deux mois, pour évoquer la problématique du captage de Saint-Ouen-sous-Brachy.

Pour le préfet et par délégation

Le secrétaire général

  
Zoheir BOUAOUICHE

Copie à : Mme la sous-préfète de Dieppe

---

## Avis de l'État

sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté  
de la communauté de communes Terroir de Caux

### ANNEXE DÉTAILLÉE

---

Les deux premières parties (I et II) du présent document détaillent les réserves évoquées dans le courrier d'avis, tandis que les parties suivantes (III à VI) constituent des recommandations pour conforter le document arrêté.

## I – Adaptation du développement territorial à la ressource en eau

Le projet de PLUi intègre la problématique de la gestion de l'eau potable, vis-à-vis du captage de Saint-Ouen-sous-Brachy :

- Dans la liste des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), certaines des OAP sectorielles sur les communes du Avremesnil, de Brachy, de Gruchet-Saint-Siméon, de Luneray et de Vénestanville précisent que l'aménagement du « secteur est conditionné aux capacités d'approvisionnement en eau potable de la commune »<sup>1</sup> ;
- Le rapport de présentation justifie également l'ouverture différée à l'urbanisation de ces secteurs, au-delà du 1<sup>er</sup> janvier 2031, par l'insuffisance de l'approvisionnement en eau potable<sup>2</sup> ;
- Sur le plan de zonage, les secteurs correspondants sont classés en zone à urbaniser, dont l'ouverture à l'urbanisation est reportée, et pour certaines au-delà du 1<sup>er</sup> janvier 2031, via l'échéancier prévu à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme.

Néanmoins, dans la mesure où, ni l'état initial de l'environnement, ni la justification des OAP n'abordent la question du volume de prélèvement des captages, ni ne mettent en évidence une insuffisance quantitative de la ressource en eau, le rapport de présentation devrait, en tout premier lieu, être largement complété, en particulier concernant le captage de Saint-Ouen-sous-Brachy.

D'après la déclaration d'utilité publique (DUP) du captage de Saint-Ouen-sous-Brachy datant de mai 2002, le volume de prélèvement journalier est limité à 1 900 m<sup>3</sup> par jour. En mai 2003, un arrêté modificatif a permis d'imposer un pompage, en régime discontinu, avec un maximum de 250 m<sup>3</sup>/h pendant 6 heures, pour éviter les risques de pollution via les eaux de surface et la sauvegarde de la zone humide. En conséquence, une augmentation du volume prélevé par le captage de Saint-Ouen-sous-Brachy aurait pour conséquence, localement, une dégradation des ressources naturelles.

D'après les données dont dispose le bureau de la protection de la ressource en eau (BPRE) de la direction départementale des territoires et de la mer de la Seine-Maritime, le volume prélevé annuellement dépasserait, aujourd'hui, de près de 17 % le volume annuel maximal, prévu par l'arrêté préfectoral de DUP évoqué ci-dessus. Cet arrêté serait, ainsi, largement dépassé. La zone humide pourrait donc, probablement, avoir déjà subi des dégradations.

De ce point de vue, le fonctionnement du service public d'adduction en eau potable et la préservation des ressources naturelles justifient que « *les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des*

1 Orientations d'aménagement et de programmation, p.43-48-52-89-94-98-123-128-132-194-198-203-207-211-215-219-223-391-396-400.

2 Rapport de présentation, justification des choix, Pièce 1D, p259.

so/s » soient soumises à des conditions spéciales, au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme.

Toutes les zones à urbaniser ou les zones urbaines faisant l'objet d'une OAP, desservies par le captage de Saint-Ouen-sous-Brachy, doivent ainsi être associées à un tramage conditionnant l'ouverture à l'urbanisation à la recherche d'une ressource en eau potable, au forage d'un nouveau captage et à l'exploitation de celui-ci. Le rapport de présentation devra faire état d'un programme d'études et de travaux précis et indiquer le délai prévisible de réalisation pour disposer d'une nouvelle ressource en eau.

Dans le cas où ces éléments de justification seraient insuffisants ou que les travaux ne seraient pas programmés à court terme, dans un délai réduit au minimum faisable techniquement, il conviendrait de supprimer toutes les zones à urbaniser et les zones urbaines faisant l'objet d'une OAP desservies par le captage. En cohérence avec le règlement graphique, il faudra introduire, dans le PADD, une orientation générale indiquant que le projet de territoire prévoit des ouvertures à l'urbanisation sur les secteurs desservis par le captage, mais qu'en raison d'une ressource en eau insuffisante, leur délimitation sur le plan de zonage est conditionnée à l'exploitation d'une nouvelle ressource en eau. Pour permettre ces ouvertures à l'urbanisation, les orientations générales du PADD relatives au projet démographique, à la production de logements et à la consommation d'espaces NAF seront conservées, afin de permettre l'évolution du PLUi après approbation, sans atteinte à l'économie générale du document et, ainsi, procéder par simple procédure de révision selon modalités simplifiées (RMS).

Pour réduire les volumes prélevés, le tramage des zones à urbaniser prévu ci-dessus pourrait imposer, aux nouvelles constructions, l'installation de dispositif de stockage des eaux pluviales d'une capacité minimale en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques. Ce point est à examiner pour une gestion plus équilibrée de la ressource en eau sur votre territoire.

## **II – Prise en compte des risques naturels et technologiques prévisibles**

Pour prévenir les risques naturels et technologiques efficacement, outre la traduction réglementaire, il est demandé de présenter les risques et de décrire la connaissance de l'aléa dans l'état initial de l'environnement, de justifier la traduction réglementaire faite en fonction de la connaissance de l'aléa disponible, et de décrire les enjeux affectés par le risque dans le rapport de présentation (aux chapitres 1Ea et 1Eb de l'évaluation environnementale).

### **A – Traduire réglementairement les risques technologiques**

#### 1- Traduire réglementairement le risque industriel

D'après l'état initial de l'environnement<sup>3</sup>, la communauté de communes Terroir de Caux se caractérise par la présence de six installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) générant des risques au-delà de leur emprise.

Ces périmètres de risque nécessitent de maîtriser les occupations et utilisations du sol sur les parcelles alentour. Si des prescriptions sont bien prévues dans le règlement écrit, aucune zone d'effet n'apparaît sur le plan de zonage. Les zones d'effet générées par ces entreprises doivent être reportées sur le règlement graphique.

---

3 Rapport de présentation Volume 1B p.196

Les données SIG de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de la Normandie correspondantes sont disponibles par conventionnement avec la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de la Seine-Maritime.

Enfin, pour évaluer les incidences du PLUi sur la prise en compte de ce risque, l'évaluation environnementale devrait décrire les enjeux affectés par le risque industriel.

Il est à noter qu'il est, à plusieurs reprises, fait mention d'ICPE SEVESO en synthèse des parties mentionnant les risques technologiques. Le territoire n'ayant aucun site classé de ce type, une adaptation des synthèses serait donc nécessaire pour refléter correctement cette réalité. Il est à préciser également qu'aucun plan de prévention des risques technologiques (PPRT) n'est présent sur le territoire.

L'identification du risque nucléaire pourrait être complétée par l'intégration d'une cartographie des communes touchées au sein de l'EPCI pour une meilleure visibilité de ce risque.

2- Rendre opposable les servitudes d'utilité publique (SUP) concernant le transport de matières dangereuses

Le rapport fait état des risques liés aux transports de matières dangereuses, par la route et canalisation. Il serait donc pertinent de mentionner les SUP I1 permettant de maîtriser l'urbanisation autour des canalisations.

Par ailleurs, dans le règlement, il est indiqué qu'en application des articles L.151-43 et R.151-51 du code de l'urbanisme, « les distances d'effets génériques à prendre en compte sont affichées en annexe du dossier de PLUi ». Or, la liste des SUP ne mentionne pas les servitudes d'utilité publique de type I1. Il convient donc de compléter l'annexe 4A du PLUi et d'annexer au PLUi les arrêtés préfectoraux instituant une maîtrise de l'urbanisation.

## **B – Maîtriser l'urbanisation des sites et sols pollués et informer**

D'après l'état initial de l'environnement, quatre sites industriels sont recensés en tant que sites pollués ou potentiellement pollués<sup>4</sup>.

Certains sites faisant l'objet de restrictions d'usage, il est demandé de délimiter les secteurs correspondants sur le plan de zonage et de leur associer des prescriptions dans le règlement écrit. Celles-ci seront édictées au titre de l'article R.151-31 2° du code de l'urbanisme, si « les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols » doivent être interdites, ou, au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme, si « les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols » sont soumises à conditions spéciales.

L'état initial de l'environnement mentionne l'existence d'un secteur d'information des sols (SIS) sur la commune de Saint-Maclou-de-Folleville concernant l'entreprise « Affineries cauchoises ». En application de l'article R.151-53 10° du code de l'urbanisme, l'arrêté préfectoral correspondant doit figurer dans les annexes du PLUi, dans le but d'informer un acquéreur ou un locataire du terrain, conformément à l'article L.556-2 du code de l'environnement.

---

4 Rapport de présentation volume 1B, p.199.

## **C – Prendre en compte les risques d’inondation**

Le territoire est couvert par les plans de prévention des risques littoraux et d’inondation (PPRLi) du bassin versant de la Scie et celui du bassin versant de la Saône et de la Vienne, ainsi que par les PPR inondation (PPRi) du bassin versant du Cailly et du bassin versant de l’Austreberthe et du Saffimbec. Le reste du territoire n’est pas couvert par un PPR. La prise en compte de l’aléa et la connaissance de celui-ci n’étant pas égales, la traduction dans le document d’urbanisme doit être différenciée.

### **1- Améliorer la lisibilité du document d’urbanisme**

En premier lieu, il est important de signaler que le PPRLi des bassins versants de la Saône et de la Vienne est approuvé depuis le 31 décembre 2024. Il convient, en conséquence, d’actualiser les annexes<sup>5</sup> du PLUi.

Les plans de prévention des risques naturels d’inondation (PPRNI) présents et approuvés sur le territoire des communes concernées ont été reportés, sous la forme d’un tramage, sur le plan de zonage. Pour les communes dont les territoires ne sont que partiellement couverts par ces plans de prévention, il est important que le tramage respecte précisément les délimitations des zones PPRNI et notamment, pour les communes appartenant aux deux bassins versants du Dun et de la Saône et de la Vienne. Le report précis des périmètres des PPRNI, sur le plan de zonage, permettra d’éviter toute superposition avec les axes de ruissellement des surfaces non couvertes par un tel plan.

Pour une meilleure lisibilité du plan de zonage lors de l’instruction des autorisations d’urbanisme, il est préférable de ne reporter sur le plan de zonage que le périmètre d’étude des PPR.

### **2- Ajuster la traduction réglementaire du risque inondation pour les secteurs hors PPRN**

Concernant la traduction réglementaire des risques inondation hors PPRN, il est souligné que, pour une bonne application lors de la délivrance des autorisations d’urbanisme, les items de légende du règlement graphique doivent correspondre à des prescriptions du règlement écrit.

Il est, ainsi, demandé de définir des règles d’occupation et d’utilisation des sols pour les « zones d’expansion des ruissellements » et les « zones potentiellement inondables ». Il est, en revanche, demandé de supprimer l’item « axe de ruissellement » sur le plan de zonage, car il s’agit d’un critère utilisé au moment de la délivrance des autorisations d’urbanisme, mais pas dans un PLUi.

Il est, en outre, souligné qu’interdire « toute nouvelle construction ou extension de construction existante », dans les zones d’expansion des ruissellements et « toute construction [...] si, par son implantation ou sa nature, elle est susceptible de ralentir le bon écoulement des eaux de surface, ainsi que la montée et retrait des crues », dans les zones potentiellement inondables, va au-delà des demandes de l’État.

En effet, selon la doctrine départementale, il est possible, notamment, dans ces zones d’autoriser les extensions et annexes des constructions existantes en zone urbaine, ou des habitations seules en zone agricole ou naturelle sous couvert du respect d’une cote de plancher, les voiries et équipements liés, les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les aménagements ayant pour objet de réduire ou supprimer les risques.

En revanche, il convient, notamment, d’y interdire les remblais, le remblaiement des mares, la suppression des obstacles naturels, les parkings seulement dans les « zones d’expansion de ruissellement », les changements de destination à vocation d’habitat, les sous-sols, les clôtures faisant obstacle à l’écoulement de l’eau.

---

5 Annexes 4A p.6

En complément, il suffit de rappeler, dans le règlement, qu'il sera fait application du PPR en tant que servitude d'utilité publique pour chaque zone couverte par un PPR approuvé, inscrite dans la légende du plan de zonage. Les quatre premiers paragraphes de l'article 3.1 du règlement écrit n'ont, ainsi, pas lieu d'être.

### 3- Compléter l'évaluation environnementale vis-à-vis du risque inondation par remontée de nappe

Le rapport de présentation fait état d'un risque d'inondation par remontée de nappe, le règlement n'en propose, cependant, aucune traduction réglementaire dans les secteurs situés hors PPRN. En conséquence, il est demandé de compléter les justifications et les incidences du PLUi sur ce point.

Si le rapport de présentation met en évidence des secteurs construits soumis au risque inondation par remontée de nappe dans l'évaluation environnementale, il conviendra, le cas échéant, de proposer une traduction réglementaire consistant à interdire les sous-sols (hormis pour les communes couvertes par un PPRN).

### 4- Justifier la connaissance de l'aléa du risque inondation par ruissellement

Le règlement écrit précise que « le règlement graphique du PLUi reporte les axes de ruissellements d'eaux pluviales qui ne sont pas compris au sein d'un périmètre d'application d'un PPRN ou d'un SGEP approuvé »<sup>6</sup>.

Dans le bassin versant de la Varenne, les axes de ruissellement reportés sur le plan de zonage ne reprennent ni les données de l'atlas des zones inondables ni celles de la carte des axes de ruissellement<sup>7</sup>. Certains axes du plan de zonage sont plus précis notamment dans leur partie amont, certains ont été ajoutés tandis que d'autres n'apparaissent pas comme l'axe de ruissellement du chemin du val de Bos à Torcy-le-Petit apparaissant dans la carte communale de 2009.

Le volume 1D du rapport de présentation n'explicitant pas les données retenues pour être traduite réglementairement. Il est demandé de compléter les justifications afin d'apporter une information sur les sources de données utilisées.

Il aurait également été intéressant que le rapport de présentation évalue les conséquences de cette traduction réglementaire sur les zones urbaines et zones à urbaniser.

## D - Compléter la présentation du recul du trait de côte

La communauté de communes Terroir de Caux dispose d'une seule commune littorale : Quiberville-sur-Mer. Celle-ci est listée par le décret du 29 avril 2022, comme étant une « commune dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral », au titre de l'article L.321-15 du code de l'environnement.

L'évaluation environnementale ne revient pas sur l'incidence du PLUi sur la prise en compte de ce risque, alors que 32 habitations sont affectées par le recul du trait de côte à l'horizon 100 ans, d'après l'étude du centre d'études et d'expertise pour les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) transmise aux communes dès 2020.

---

6 Règlement p.35

7 Rapport de présentation Volume 1B p.167

Pourtant, les justifications du rapport de présentation motivent l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Rue des vergers » à Quiberville-sur-Mer par « l'accueil de nouveaux logements pour des raisons de relocalisation d'habitats implantés sur le littoral, soumis à un risque élevé d'éboulement de falaises et du retrait du trait de côte »<sup>8</sup>.

En conséquence, il est demandé de compléter les différents éléments du rapport de présentation.

Dans l'attente de la finalisation de la carte locale de projection du recul du trait de côte aux horizons 30 ans et 100 ans. Il est demandé d'associer, à l'item « Risque d'éboulement de falaises » du règlement graphique, des prescriptions réglementaires correspondant à une gestion dure. En d'autres termes, il est recommandé d'interdire toutes les occupations et utilisations du sol et de n'autoriser sous conditions que :

- la création et l'extension de constructions ou installations nécessaires à des services publics sans accueil du public ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- les aménagements et installations nécessaires à des mises aux normes ou liés aux conditions d'habitation ou de sécurité, notamment associés aux chauffages et sanitaires et à l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite, sans augmentation de la capacité d'accueil ou du nombre de logements et sans augmentation de la surface de plancher ;
- la mise aux normes, réfection des bâtiments existants des campings sans augmentation de la capacité d'accueil et de la surface du camping ; la mise aux normes et réfection des ERP existants ; et en secteur urbain les structures provisoires saisonnières (baraquements, restaurants, tribunes, terrasses ouvertes...) et les activités et occupations temporaires.

### **III - Un projet de territoire pour atteindre 40 000 habitants**

#### **A - Expliciter les hypothèses de calcul du besoin en logements**

L'objectif de production de logements apparaît cohérent avec les tendances à l'œuvre et l'arrivée prévue d'environ cent nouveaux ménages liés au projet de l'EPR Penly à échéance 15 ans. En cohérence avec le PADD et plus précisément l'orientation « Anticiper les besoins en hébergements liés aux chantiers d'envergure »<sup>9</sup>, il serait bon de justifier le besoin en logements lié à l'effet démographique, à l'aune des chantiers d'envergure et, notamment, de la construction de la paire de réacteurs nucléaires EPR2 à Penly.

Dans le rapport de présentation, le besoin en logements pour maintenir la population, ou « point mort », est estimé à 120 logements par an, dont 110 logements par an pour compenser le desserrement des ménages et 10 logements par an pour compenser la vacance des logements.

Pour le calcul du besoin en logements lié au desserrement des ménages, avec une baisse de la taille des ménages de - 0,65 % par an, entre 2021 et 2036, l'hypothèse retenue est un infléchissement de l'évolution du nombre de personnes par ménage par rapport à la période 2015 – 2021 (- 0,76 %/an). Le desserrement passé et l'hypothèse de desserrement à venir sont calculés sur des périodes de référence, néanmoins, différentes. En effet, avec des périodes de référence égales correspondant à la temporalité du PLUi (15 ans), l'hypothèse prise par le PLU s'inscrit plutôt dans la tendance des années précédentes, c'est-à-dire de l'ordre de - 0,6 % à - 0,65 % par an. Pour expliciter l'hypothèse ci-dessus, il conviendrait, dans le diagnostic, d'indiquer l'évolution du nombre de personnes par

8 Rapport de présentation Volume 1D p.225

9 Projet d'aménagement et de développement durables p.31.

ménage et, dans les justifications, de détailler le calcul du besoin en logements, afin d'appréhender le parti pris.

D'après l'institut national des statistiques et des études économiques (INSEE), entre 2010 et 2021, le nombre de logements vacants a augmenté de 371, ce qui représente environ 40 logements vacants supplémentaires par an. Le PADD retenant l'objectif de diviser par quatre le rythme de progression des logements vacants observé entre 2010 et 2021, soit 10 logements vacants supplémentaires par an, cela signifie qu'il faudrait remettre sur le marché près de 300 logements, alors qu'en 2021, la vacance structurelle s'élevait à 371 logements, d'après les données Sitadel. Cet objectif est donc difficile à atteindre. Compléter les justifications du besoin en logements sur ce point permettrait d'explicitier le parti pris d'aménagement.

Enfin, en matière de renouvellement du parc, il est fait l'hypothèse d'une stabilisation du nombre de logements divisés par rapport au nombre de logements détruits. Pourtant, le parc de logements est constitué en grande majorité de grandes maisons individuelles propices à la division. Fonder le projet de territoire sur une dynamique de stabilisation paraît, ainsi, déconnecté du marché immobilier actuel. Il serait intéressant d'étayer ce choix sur la base de tendances socio-démographiques à l'œuvre, sur le territoire de l'EPCI.

Dans le même temps, le potentiel de logements à produire à travers l'application du PLUi est évalué à 2062 logements, objectif compatible avec le SCOT. Néanmoins, ajuster les hypothèses de calcul du point mort pourrait permettre d'avoir un projet de territoire mieux adapté aux tendances actuelles et d'avoir une plus grande cohérence avec l'objectif du PADD s'élevant à 1900 logements par an.

## **B - Enrichir l'étude de densification**

### **1 - Affiner les coefficients retenus sur les parcelles concernées par un indice de cavités souterraines**

L'étude de densification fait état de coefficients de rétention appliqués selon la nature des parcelles et de leur position dans la structuration urbaine. Les coefficients pour les dents creuses et les parcelles divisibles correspondent chacun aux coefficients couramment pratiqués dans le département.

Néanmoins, le foncier bâti concerné par un indice de cavités souterraines représente 74,3 hectares correspondant à une estimation brute de 537 logements. Ce foncier, bien que par principe inconstructible, peut être autorisé au moment de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme si une étude lève l'indice de cavités souterraines.

Au regard du potentiel important concerné, le rapport de présentation doit s'attacher à évaluer les impacts du PLUi dans la prise en compte du risque cavité souterraine, en présentant les éléments de méthode qui ont amené à écarter certains terrains. Les coefficients de rétention doivent être davantage justifiés.

Si les éléments de justification des coefficients de rétention « cavités » étaient insuffisants, il conviendrait d'augmenter le potentiel de construction de logements en densification et réduirait d'autant le recours à l'extension urbaine.

## **2 - Expliciter la notion de bâtiments réhabilitables**

La notion de bâtiments réhabilitables est utilisée pour calculer le nombre de logements potentiellement à produire dans la trame. Cette notion a été définie<sup>10</sup> dans la version arrêtée de mai 2025 mais cette définition ne permet pas de d'éviter toute confusion ou incompréhension avec les bâtiments pouvant changer de destination et les logements vacants remis sur le marché.

Il est attendu que le rapport de présentation soit plus explicite à ce sujet.

## **C - Garantir une cohérence entre les objectifs et le potentiel de production de logements identifié**

Le rapport de présentation, dans son bilan de la répartition du potentiel de logements à produire à travers l'application du PLUi, recense 1198 logements possibles en densification/renouvellement urbain et 864 logements en extension urbaine, soit une production de logements planifiée de 2062 logements<sup>11</sup>. Cet objectif de production de logements reste, néanmoins, compatible avec le SCOT.

Le PADD affiche, quant à lui, la construction de 1900 logements, soit une différence de 8 % entre ces deux pièces, correspondant au regard de la densité attendue par le SCOT Pays Dieppois Terroir de Caux (PDTC) de 17 logements / hectare en moyenne, à environ 9,5 ha en extension.

En application de l'article L.151-8 du code de l'urbanisme, le PADD et le règlement devant être cohérents, le rapport doit être précisé pour justifier un objectif de production de logements, qui corresponde à la démonstration du besoin pour la période 2026-2036 et afficher une totale cohérence d'écriture. En conséquence, le projet de territoire devrait revoir ses ouvertures à l'urbanisation sur la base d'un objectif de 1900 logements.

## **D - Mettre en cohérence les objectifs de consommation foncière du PADD et du rapport de présentation**

### **1 - Consolider le rapport de présentation en matière de consommation NAF passée et à venir**

Le rapport de présentation présente plusieurs lacunes qui ne permettent pas à l'État de s'assurer de l'exactitude des chiffres présentés et de la comptabilisation complète de la consommation foncière passée et à venir sur le territoire.

D'abord, le rapport de présentation annonce que la consommation intervenue entre 2021 et 2024 a été de 36 ha. Le document devra justifier ce chiffre, en ajoutant les dates sur lesquelles cette consommation a eu lieu, ainsi qu'en présentant la méthode de calcul.

Ensuite, il est recommandé que le PADD fixe également un objectif de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation par grande vocation (habitat, économie, commerce et équipement). Cette information n'est pas présente au sein des différentes pièces arrêtées du PLUi.

Par ailleurs, le projet de territoire planifie une consommation foncière en U extensif à hauteur de 49 ha. Or, de nouveau, ce chiffre n'est pas explicité. Il n'est pas possible de vérifier si les STECAL engendrant de la consommation ont été prises en compte dans les 126 ha planifiés, affichés dans le PADD.

---

10 Rapport de présentation, diagnostic général, p405.

11 Rapport de présentation, pièce 1D justification des choix, p45.

Le bilan de la consommation d'espaces NAF ne fait pas non plus mention de la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ex-nihilo (ne comportant actuellement pas d'activité) pour lesquels l'évaluation environnementale<sup>12</sup> stipule que cela concerne environ 1/3 des 65 STECAL du territoire.

## **2 - Se mettre en compatibilité avec l'objectif de réduction de la consommation foncière du SRADDET**

Le schéma régional d'aménagement, développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Normand, co-approuvé le 28 mai dernier, impose à l'échelle du schéma de cohérence territoriale (SCOT) un objectif territorialisé de modération de la consommation d'espaces NAF, entre 2021 et 2030, de - 59,2 %<sup>13</sup> par rapport à la consommation survenue entre 2011 et 2020.

Au regard de la consommation d'espaces NAF passée mesurée par l'outil de référence régionale (cartographie de la consommation foncière - CCF) sur la période 2011 - 2020, soit de l'ordre de 234 hectares<sup>14</sup>, l'objectif maximal de consommation d'espaces NAF pour la période 2021-2030 du PLUi est de l'ordre de 95 hectares.

Or, le PADD prévoit de réduire d'environ 50 %<sup>15</sup> la consommation d'espaces NAF durant la décennie 2021-2030 par rapport à la décennie 2011-2020, soit un objectif de 117 hectares<sup>16</sup>. Cet objectif est compatible avec le SCOT en vigueur. Toutefois, cette consommation d'espaces NAF planifiée s'écarte de 23 % par rapport à l'objectif territorialisé par le SRADDET de la Normandie. La mise en compatibilité du PLUi avec le SCOT Dieppe Pays Normand révisé nécessitera donc, probablement, d'ici le 22 février 2028, un travail complémentaire.

Il ressort du paragraphe précédent, que le calcul de la consommation d'espaces NAF planifiée est incomplet. Ainsi, même si le PLUi arrêté est compatible avec le SCOT en vigueur en matière de sobriété foncière, il est vivement recommandé d'accentuer l'effort de réduction de la consommation d'espaces NAF, dans le PADD et de réduire la consommation d'espaces NAF planifiée de 10 hectares environ, pour tendre davantage vers l'objectif de consommation foncière fixé par le SRADDET que le SCOT Pays Dieppois Terroir de Caux devra décliner pour le 22 février 2027.

Pour mettre en évidence la consommation foncière à planifier par le projet de territoire, il est recommandé que le PADD indique la consommation effective entre 2021 et l'arrêt, ce qui permettra d'afficher la consommation d'espaces NAF planifiée restant sur la période 2026-2030.

## **E – Décliner l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols**

### **1 - Définir un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation**

La seconde étape de la loi C-R consiste à fixer des objectifs de réduction de l'artificialisation nette des sols (objectifs quantitatifs et qualitatifs) par tranche de dix années, 2031 à 2040, puis de 2041 à 2050, au cours desquelles une trajectoire tendancielle de réduction de l'artificialisation doit

12 Rapport de présentation, pièce 1E évaluation environnementale, p382.

13 Cet objectif de - 59,2 % correspond au cumul de l'objectif de - 52 % fixé par le SRADDET pour le territoire du SCOT pays dieppois terroir de caux et d'une réduction supplémentaire de 15 % correspondant au forfait retenu dans le document régional pour les projets d'envergure dont le besoin foncier est non imputable au territoire d'implantation ou seulement partiellement.

14 La règle 21 du SRADDET impose au SCOT le recours à CCF pour calculer l'enveloppe foncière possible de consommation d'ENAF pour le période 2021-2030. Il est fortement recommandé que le PLUi utilise le même outil.

15 PADD, p25.

16 Les chiffres énoncés dans les paragraphes suivants sont issus du rapport de présentation pièce 1D justification des choix p258.

permettre d'atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050. D'ailleurs, le SRADDET Normand, dans son objectif 4bis, ne définit pas d'objectif au-delà de 2031, mais précise qu'il appartient aux collectivités de définir leurs objectifs 2031-2040 et 2041-2050.

En l'état, le PADD ne fixe pas cet objectif dans la mesure où celui-ci « vise une baisse du rythme de l'artificialisation des sols à partir de 2031 » sans la chiffrer<sup>17</sup>. En matière de programmation, seule la programmation des OAP affiche le report de 45 ha de consommation foncière pour l'habitat entre 2031 et 2036.

Le PLUi, ayant pour échéance 2036, doit, ainsi, définir dans son PADD un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation, sur la période 2031-2036, cohérent avec l'atteinte d'un rythme annuel d'artificialisation nette nulle en 2050. L'orientation correspondante dans le PADD doit, ainsi, être reformulée. Cette modification ne remettant pas en cause l'économie générale du PADD, son évolution après l'enquête publique ne serait a priori pas considérée comme une modification substantielle. Pour déterminer cet objectif, il est impératif d'intégrer à la réflexion que la consommation d'espaces NAF et l'artificialisation des sols sont deux concepts différents. La consommation foncière n'est qu'une des composantes de l'artificialisation, qui peut servir de base à la construction de l'objectif de réduction de l'artificialisation.

La définition de l'artificialisation est donnée par le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023, relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, qui énonce les critères de définition des surfaces artificialisées et des surfaces non artificialisées. Ces critères diffèrent de la définition de la consommation d'espaces NAF, qui correspond à un changement d'usage des sols. À titre d'exemple, la construction d'un bâtiment agricole n'est pas comptée dans le calcul de la consommation d'espaces NAF, alors qu'il le sera dans le calcul de l'artificialisation des sols. Par ailleurs, il est à noter que l'outil « occupation du sol à grande échelle (OCSGE) » retient dans les espaces NAF, un seuil de détection 2 500 m<sup>2</sup> pour la mesure de l'artificialisation. Or, votre projet de territoire ne comptabilise une consommation foncière en densification qu'à compter de 5000 m<sup>2</sup>. Par conséquent, la réduction par deux de la consommation d'espaces NAF ne représentera pas nécessairement une réduction par deux du rythme de l'artificialisation.

Les données produites par l'OCSGE sont aujourd'hui disponibles pour notre département. Elles présentent un bilan de l'artificialisation intervenue sur la période 2019-2022. Pour appréhender ce nouveau concept urbanistique, il est demandé de compléter le rapport de présentation d'un bilan de l'artificialisation des sols.

Il est important, dans cet exercice, de retenir que les bilans de l'artificialisation des sols, des décennies 2031-2040 et 2041-2050, seront établis sur la base des données consolidées de l'outil OCSGE, outil de référence national (ou d'un outil équivalent le cas échéant).

Pour permettre l'atteinte des objectifs d'artificialisation nette du PADD, le PLUi peut, en outre, proposer des OAP renaturation et établir une zone naturelle particulière, afin d'identifier les secteurs artificialisés destinés à être désartificialisés.

## **2 - Rédiger une OAP thématique échéancier**

En l'état, chaque OAP sectorielle définit dans la section « programmation » si celle-ci sera effectuée avant ou après le 1<sup>er</sup> janvier 2031, explicitant ainsi quelle OAP impactera la consommation foncière et quelle autre sera comptabilisée dans le calcul de l'artificialisation.

Pour rendre compte de la réflexion prospective de la collectivité sur les projets et les équipements dès l'amont de la procédure d'élaboration du PLUi, l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme prévoit qu'une OAP thématique échéancier soit rédigée. La rédaction d'une OAP regroupant toutes les

---

<sup>17</sup> PADD, p25.

échéances d'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones AU, est ainsi nécessaire, pour répondre à l'exigence de la loi C-R<sup>18</sup>.

## **IV – Des ajustements réglementaires pour consolider le document**

### **A - Reprendre les dispositions générales relatives aux zones humides**

Les espaces concernés par la présence de zones humides sont reportés sur les plans communaux de zonage. La légende s'y rapportant renvoie aux articles L.121-13 et R.121-5 du code de l'urbanisme. Ces articles concernent la loi Littoral et exposent, respectivement, les dispositions applicables aux espaces proches du rivage et les espaces et milieux remarquables. N'étant pas utilisées correctement, il convient de modifier ces références et d'utiliser l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Au sein des zones humides, il convient d'interdire tout usage, affectation ou construction, de nature à compromettre la sauvegarde des zones humides telles que définie à l'article L.211-1 du code de l'environnement, à l'exception des ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels.

### **B - Assurer la mixité sociale prévue par le PADD**

L'objectif 10 du PADD énonce l'ambition de proposer un parcours résidentiel en adéquation avec les nouveaux besoins des ménages et de favoriser une plus grande mixité sociale. Le PADD préconise ainsi de « favoriser l'accès abordable à la propriété via l'accès sociale ou la maîtrise foncière des opérations » et de « développer l'offre locative privée et en déterminant les priorités en fonction des secteurs géographiques. ».

Pour favoriser la concrétisation de cet objectif, le règlement aurait utilement pu faire usage des possibilités offertes par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme qui prévoit que « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

S'agissant d'une prérogative du règlement, il est préférable de délimiter les secteurs les plus adaptés à la réalisation de cet objectif de mixité sociale, sur le plan de zonage, et de leur associer un pourcentage de catégories de logements comme les logements locatifs sociaux.

### **C – Mettre en cohérence la vocation des zones et leur règlement**

#### **1 – Justifier davantage les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)**

Le législateur, pour permettre une gestion encadrée des différentes constructions non agricoles ou forestières, a assoupli la protection stricte des zones NAF par évolutions successives des dispositions d'urbanisme. Cela se traduit dans le code de l'urbanisme, par des possibilités encadrées permettant d'étendre les habitations existantes et de délimiter des STECAL dans lesquels des constructions non agricoles ou forestières sont permises.

Il n'en demeure pas moins que ces assouplissements ne doivent pas porter atteinte à la vocation du secteur agricole des zones A et à la préservation des zones N. En conséquence, le « mitage » des zones NAF doit être proscrit ou très limité.

---

18 Foire aux questions, p16, élaborée par la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature du 17 juillet 2024 : <https://www.planif-territoires.logement.gouv.fr/faq-foire-aux-questions-a70.html>. Site consulté le 26/02/25.

En la matière, les services de l'État portent les demandes suivantes selon la vision partagée de la DDTM et de la CDPENAF :

- s'appuyer sur un noyau bâti pré-existant (habitat ou autres destinations) assez regroupé ;
- maintenir le périmètre bâti sans extension spatiale, les constructions nouvelles venant combler quelques dents creuses en son sein comme le préconise le SCOT PTDC en vigueur<sup>19</sup> ;
- respecter une taille limitée, avec en pratique un seuil d'alerte de 3 ha, sauf exception motivée (par exemple un camping existant à pérenniser sur son emprise actuelle d'une superficie supérieure à 3 ha) ;
- retenir des dispositions réglementaires qui maintiennent la morphologie urbaine pré-existante (en particulier quant aux hauteurs de constructions) ;
- apprécier, au cas par cas et de façon exceptionnelle, la possibilité de STECAL ex-nihilo mais sans nouvelle urbanisation regroupée. Il s'agit ici d'intégrer des aménagements ou installations particulières qui ont modelé ou modèleront le terrain d'origine avec un impact sur l'utilisation agricole du terrain d'implantation (ce qui a priori ne permet pas leur réalisation ou accueil en zones NAF « strictes ») ;
- supprimer les STECAL ex-nihilo, qui concourent au mitage des espaces ruraux, ou alors les limiter en justifiant finement le besoin, la maturité du projet, ses impacts éventuels sur l'activité agricole, les paysages et les espaces naturels et les moyens mis en place pour les éviter ou les réduire,
- privilégier les STECAL réservés aux équipements ou activités, qui relèvent davantage d'une logique d'intérêt général (création de services, création d'emplois) ;
- en cas de projet peu précis et dont la maturité est, par conséquent, discutable, il convient de supprimer le STECAL et de le relayer à une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme, une fois le projet précisé.
- concernant les STECAL de hameau, le rapport de présentation doit préciser les critères de qualification<sup>20</sup> de ceux-ci. Il ajoutera ainsi un nombre de constructions principales à atteindre, une densité ou un éloignement maximal des constructions pour justifier le passage d'un habitat diffus au profit du STECAL<sup>21</sup>. Le projet de territoire veillera à ne pas encourager une urbanisation linéaire et à retenir uniquement le périmètre bâti (pas systématiquement le parcellaire) du petit groupe d'habitations pour délimiter le STECAL

Le PLUi utilise l'outil STECAL de façon assez substantielle en en proposant 65, ce qui eu égard au nombre de communes du territoire, apparaît néanmoins conforme. Il ressort, toutefois, que les justifications de certains secteurs sont insuffisantes malgré les justifications apportées pour le passage du projet en CDPENAF. Elles devront donc être améliorées et ajoutées au rapport de présentation<sup>22</sup>, notamment en précisant le projet envisagé, ou bien le STECAL devra être supprimé. Par ailleurs, les nombreuses parcelles libres de toutes constructions en extension de l'urbanisation existantes dans les secteurs de hameau avoisine les 5 ha, dont certaines ont été comptabilisées dans le potentiel de densification<sup>23</sup>. D'autres n'ont pas été prises en compte dans ce potentiel et s'assimilent à de la réserve foncière. Ces parcelles devront être supprimées.

Afin d'illustration des nécessaires reprises de périmètre de ces secteurs de hameau, on peut citer celui de la commune de Beauval-en-Caux (Beaumont) qui présente une parcelle de 2230 m<sup>2</sup> non

---

19 DOO, p 58.

20 L151-13 du code de l'urbanisme

21 Sauf exception motivée, il est recommandé, quand le secteur construit est limité, peu dense et peu organisé et abritant seulement des habitations, de permettre seulement leur gestion (extension et annexes). (dispositif loi Macron)

22 comme demandée dans la partie D1 du présent courrier.

23 Diagnostic, p415.

bâtie en extension de l'urbanisation. De même, celui de la commune de Lammerville (Les Mesnils) sur le secteur de 1,84 ha présente 2 parcelles en extension de l'urbanisation (de 968 et 1300 m<sup>2</sup>) qu'il convient de sortir de l'emprise du STECAL. Ces remarques sont transposables aux autres secteurs de Beauval-en-Caux, Hermanville (2,23 ha)

Concernant les secteurs à vocation touristique, plusieurs d'entre eux ne présentent actuellement aucune construction, d'autres ne sont pas suffisamment aboutis. C'est le cas des secteurs NI de Belleville-en-caux, et Val-de-Saane, le secteur Nt1 de Bacqueville-en-caux et d'Imbleville, Nt2 d'Ambrumesnil, Gonnevill-sur-Scie, Heugleville-sur-Scie, Val-de-Sâane, Val-de-Scie (1,55 ha), Saint-Germain d'Étables.

**2 – Assurer la vocation agricole des zones AD** après l'article R.151-23 du code de l'urbanisme, la vocation des zones agricoles est, en particulier, d'accueillir « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées [...] ». En conséquence, en zone A, l'interdiction de construction de bâtiment agricole doit être dûment justifiée par la présence d'une protection particulière ou toute autre justification forte.

Dans l'ensemble de la zone A, le règlement autorise<sup>24</sup> la création d'annexe de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et hors piscine non constitutive de surface plancher, réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUi. Afin de respecter le caractère agricole de la zone et ainsi de réduire les possibilités de constructions, il est nécessaire d'indiquer un nombre maximal d'annexe réalisables ou un nombre maximal de m<sup>2</sup> autorisé par logement.

La zone agricole (Ap)<sup>25</sup>, qui n'autorise aucune construction même agricole, est très étendue. Les raisons de l'utilisation de ce zonage doivent être suffisamment justifiées et circonstanciées, afin d'éviter toute erreur manifeste d'appréciation.

Le règlement de la zone agricole (Ah)<sup>26</sup>, STECAL de hameau, autorise sous conditions l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les hébergements touristiques, les activités de services avec accueil de la clientèle, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public. De ce point de vue, la capacité limitée de ces STECAL est remise en cause. Dès lors, il serait opportun de créer plusieurs types de STECAL. Leur différenciation par vocation économique ou résidentielle permettrait de réduire les possibilités de construction des STECAL, normalement destinés à la densification d'une petite entité bâtie ou à la gestion de l'existant.

Pour les dispositions spécifiques concernant le stationnement de véhicules motorisés<sup>27</sup>, lorsque la création de logements est rendue possible, par le changement de destination notamment, un maximum de 2 places devra être assuré par logement créé.

### **3 – Ajuster le règlement des zones N à la sensibilité des milieux naturels**

Dans l'ensemble de la zone N, le règlement autorise<sup>28</sup> la création d'annexe de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et hors piscine non constitutive de surface plancher, réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUi. Afin de respecter le caractère naturel de la zone et ainsi de réduire les possibilités de constructions, il est nécessaire d'indiquer un nombre maximal d'annexe réalisables ou un nombre maximal de m<sup>2</sup> autorisé par logement.

Le règlement de la zone naturelle (Nh)<sup>29</sup>, STECAL de hameau, autorise sous conditions l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services avec l'accueil d'une clientèle, les

---

24 Règlement, p134.

25 Règlement, p133.

26 Règlement, p131.

27 Règlement, p156.

28 Règlement, p168.

29 Règlement, p165.

autres hébergements touristiques, les équipements sportifs, et les autres équipements recevant du public. Il est important de limiter les sous destinations à la vocation actuelle de ces secteurs, afin de ne pas remettre en cause leur caractère naturel existant. Dès lors, il serait opportun de créer plusieurs types de STECAL, comme suggérer en zone A. Cette différenciation, par vocation économique ou résidentielle, permettrait de résoudre les incohérences dans les destinations et sous-destinations autorisées dans les STECAL.

Les règlements des zones Nh, identifiés comme des STECAL, doivent garantir le caractère limité de la taille et de la capacité d'accueil des constructions présentes sur ces zones. Conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement « *précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ». Or, le règlement permet des constructions avec une emprise au sol de 30 %<sup>30</sup> de la parcelle, ce qui est de nature à remettre en cause la capacité limitée du STECAL. Il convient, ainsi, de réduire ce pourcentage d'emprise au sol par rapport à la parcelle du projet et de fixer un seuil en m<sup>2</sup>.

Comme en zone A, concernant les dispositions spécifiques au stationnement des véhicules motorisés<sup>31</sup>, lorsque la création de logements est rendue possible par le changement de destination notamment, un maximum de 2 places devra être assuré par logement créé.

Par ailleurs, la pelouse calcicole sur la zone spéciale de conservation (ZSC) « le pays de Bray - les cuestas nord et sud » présente sur la commune de Saint-Germain-d'Étables est actuellement classée en zone Ap. Celle-ci bénéficierait d'une meilleure et plus juste protection avec un classement N.

Le secteur Nt1 de Quiberville est prévu pour permettre le changement d'usage de l'ancien bâtiment d'accueil du camping en une maison pédagogique. L'outil STECAL ne semble pas opportun, le PLUi pourrait plutôt identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination.

Le secteur NI de Torcy-le-Grand, constitué d'équipement de loisir, adossé à la zone Ua pourra utilement être classé dans une zone U de loisirs.

#### **4 – Ajuster le règlement des zones urbaines à leur vocation**

La zone urbaine (Ub2), correspondant à des hameaux<sup>32</sup>, autorise sous conditions la restauration, l'artisanat et le commerce de détail, les autres hébergements touristiques, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public et les bureaux. Ces sous-destinations sont larges et sont de nature à modifier profondément la vocation résidentielle des zones concernées. En revanche, dans ces hameaux, une densification des habitations et la gestion de l'habitat existant peuvent être autorisées.

Le règlement des zones urbaines (Uz1) et (Uz2)<sup>33</sup> autorise les centres de congrès et d'exposition. Ces zones urbaines dédiées aux activités économiques et commerciales doivent garder leur vocation artisanales ou industrielles. Cette destination de loisir doit être supprimée.

---

30 Règlement, p189. Il s'agit certainement d'une modification dans le premier tableau page 177.

31 Règlement, p191.

32 Règlement, p54.

33 Règlement, p59.

## **D - Démontrer l'intérêt du recours à une OAP en zone urbaine**

Les explications<sup>34</sup> apportées pour la création des OAP en zone U ne permettent pas d'apprécier leur légitimité et leur plus-value par rapport aux dispositions du règlement défini dans le PLUi. Des interrogations sur la logique des choix des parcelles faisant l'objet d'une OAP en zone U persistent après la lecture des justifications. En effet, des parcelles d'apparence similaire, dans une même commune peuvent bénéficier d'une OAP ou non. Sans justification consolidée, il pourrait être reproché au PLUi d'engendrer un manque d'équité entre ces zones.

Par exemple, l'OAP de la commune de Cropus prévoit, sur ce site, une règle de densité brute minimale à 15 logements par ha, une règle d'orientation des façades, ou encore, un traitement paysager de la parcelle. Or, plusieurs zones sans OAP, situées dans la trame urbaine (A859, A664-A815) semblent disposer des mêmes caractéristiques que la parcelle où l'OAP a été prévue mais ne sont donc pas contraintes par les dispositions d'une OAP.

Les justifications apportées ne démontrent pas l'opportunité particulière de développer cette OAP. Il est attendu que les justifications des OAP en zone U soient plus circonstanciées et démontre que le règlement n'est pas suffisant pour garantir l'aménagement du secteur dans les conditions définies par l'OAP. Le cas échéant, sans motif apparent, il conviendra de supprimer les OAP imposant sans raison des contraintes d'urbanisation supplémentaires.

Les opérations urbaines denses visées par les OAP et les objectifs de densité pourront être atteints via les dispositions d'emprise au sol, de hauteur et règles de recul propres au règlement.

## **V - Quiberville-sur-Mer et l'application de la loi Littoral**

### **A- Revoir la délimitation de la bande littorale des 100 m**

Les critères d'identification de la bande littorale des 100 mètres reposent sur l'argumentaire du PLU communal approuvée en 2020<sup>35</sup>. Les justifications ne prennent pas en compte la déconstruction/reconstruction du camping en front de mer, achevée via le projet « Basse-Saône 2050 » intervenu en 2022, alors que, plus loin, le rapport de présentation mentionne bien cette renaturation.

Le rapport de présentation doit donc être repris en conséquence et le périmètre de la bande des 100 mètres doit être questionné.

### **B - Consolider le rapport de présentation et l'état initial de l'environnement concernant la zone N littoral**

#### **1 – Compléter le rapport de présentation concernant les espaces et milieux remarquables**

Le rapport de présentation précisera qu'en zone naturelle (Nerm), aucune occupation n'est possible, sauf à réaliser une étude au cas par cas (cf. dérogation espaces remarquables, suivi scientifique/câble, etc). Ces zones sont à protéger, car elles sont couvertes par un site Natura 2000. Elles sont soumises aux préconisations du document stratégique de façade (DSF).

#### **2 – Préciser les prescriptions réglementaires de la zone naturelle (Nm)**

Dans le rapport de présentation et le règlement, il convient d'ajouter que la zone naturelle (Nm) autorise les installations et travaux permettant d'assurer la sécurité sur le littoral, ainsi que les

<sup>34</sup> Rapport de présentation, pièce 1D, p1897.

<sup>35</sup> Rapport de présentation, pièce 1A, rapport de présentation, p321.

occupations et utilisations du sol conformes à la réglementation du domaine public maritime (relatif à un service public ou disposant d'un caractère intérêt général, dont la proximité de la mer est indispensable.).

### **C – Ajuster les destinations autorisées en zone urbaine (Ut)**

La zone Ut est une zone urbaine à vocation d'hébergements touristiques<sup>36</sup>. Elle autorise les cinémas à la condition de ne pas dépasser une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup>. Cette destination semble ne pas correspondre à la vocation de la zone, d'autant plus qu'en commune littorale, cela revient à autoriser les cinémas dans les campings de la commune de Quiberville-sur-Mer.

### **D – Identifier sur le plan de zonage les changements de destination des constructions agricoles en continuité du village de Quiberville-sur-Mer**

La zone agricole (Acl), située en continuité de l'urbanisation est définie comme zone agricole littorale au sein de laquelle les bâtiments existants peuvent changer de destination<sup>37</sup>. Or, le 4<sup>e</sup> alinéa de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme interdit le changement de destination des bâtiments agricoles en discontinuité des villages et agglomérations au sens de la loi littoral.

L'État recommande d'allouer à cette zone, un zonage A classique et d'identifier les bâtiments pouvant changer de destination soit en continuité directe avec l'urbanisation soit répondant à des critères d'ancienneté et d'usage permettant ce changement.

### **E – Adapter la traduction réglementaire de la coupure d'urbanisation**

Le zonage de la commune de Quiberville-sur-Mer reprend en accord avec le SCOT PDTC<sup>38</sup> le principe d'une coupure d'urbanisation entre Quiberville-sur-Mer et Saint-Aubin-sur-Mer. Cette coupure est représentée au travers des zonages agricoles (A) et (Al).

Pour formaliser réglementairement cette coupure d'urbanisation dans le PLUi, il est recommandé d'adopter un tramage sur toute l'emprise de la coupure.

En l'état, au sud de la route des plaines, la coupure d'urbanisation est classée en zone agricole (A) sans prescription particulière. Le règlement de cette zone autorise les exploitations agricoles et forestières et autorise sous conditions, les logements et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Ces destinations étant constitutives d'une extension de l'urbanisation au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, le règlement de la zone agricole (A) apparaît trop ouvert. Dans la zone agricole (Al), zone agricole proche du littoral<sup>39</sup>, aucune destination ne doit être autorisée.

Il convient donc de reformuler ces prescriptions, afin d'autoriser les utilisations et occupations des sols ne remettant pas en cause la coupure d'urbanisation comme les aménagements sportifs sans constructions ou les changements de destination des constructions ne relevant pas de la destination « agricole ».

---

36 Règlement, pièce 3A, p58.

37 Règlement, pièce 3A, p130.

38 Document d'orientation et d'objectif (DOO) du SCOT Pays Dieppois Terroir de Caux, p64.

39 Règlement, pièce 3A, p132.

## **VI - La prise en compte de l'environnement dans l'application du projet de territoire**

### **A - Renforcer la mise en place du covoiturage pour améliorer la qualité de l'air et les mobilités**

La réduction des oxydes d'azotes (Nox) et du dioxyde de carbone se fera, notamment, par une diminution des déplacements autosolistes et par un développement des alternatives à la voiture. Dans cette optique, le PLUi vise à limiter la réduction des déplacements et à favoriser le report vers les modes de transports doux (marche, vélo), ce qui va dans le sens de la prise en compte de l'atténuation au changement climatique pour la réduction des GES et la baisse des polluants atmosphériques. Le PADD<sup>40</sup>, en accord avec l'action n°8 du Plan climat air énergie territorial (PCAET)<sup>41</sup>, affiche une volonté de renforcer le covoiturage par la promotion d'une mobilité durable dans son axe 2 « inscrire la transition environnementale au cœur de l'aménagement du territoire ». En revanche, le PLUi ne prévoit pas d'emplacements réservés, ni d'OAP sectorielles en faveur du développement du covoiturage et de l'autopartage.

### **B – Prendre en compte les enjeux environnementaux dans le choix des OAP**

#### **1- Tenir compte de la biodiversité et des continuités écologiques dans le choix des secteurs de développement**

Dans le paragraphe D2 du chapitre III de la présente annexe, l'État demande la révision de l'ouverture de 9,5 ha de zone d'extension afin de respecter le résultat du calcul du besoin en logement du territoire et, ainsi, de ne pas créer de la vacance. Pour ce faire, plusieurs OAP présentant des incompatibilités avec les enjeux de préservation de la biodiversité et les contraintes environnementales pourront être prioritairement supprimées.

L'analyse des documents a mis en évidence des incohérences entre certaines OAP et les objectifs du PADD, notamment en matière de réduction de la consommation des espaces naturels et de préservation des continuités écologiques définies par la trame verte et bleue (TVB).

Concernant les OAP d'Ambrumesnil (OAP Feu Saint-Eloi), d'Auppegard (OAP du stade), de Beautot-Varneville (OAP des vikings), de La-Chappelle-du-Bourgay (OAP route de Paris), de Luneray (OAP des Forrières et OAP du stade), de Quiberville-sur-Mer (OAP rue des vergers), de Royville (OAP du stade), de Saint-Honoré (OAP des peupliers), l'impact des OAP ne peut pas être considéré comme positif comme estimé par l'évaluation environnementale dans la mesure où les sols ont vocation à être artificialisés. Les sols sont le socle de la biodiversité, leur imperméabilisation même partielle, entraîne une perte de potentiel de restauration ou de renaturation. En conséquence, la transformation d'un espace NAF en zone artificialisée ne peut pas être assimilée à un impact positif sur le milieu naturel.

Les OAP de Bacqueville-en-Caux sont concernées par la présence de nombreux arbres qu'il conviendrait de préserver. L'aménagement envisagé risque d'entraîner la suppression de plusieurs arbres, ce qui pourrait avoir des conséquences à plusieurs niveaux. Ces arbres ont un intérêt en matière de biodiversité, d'adaptation au changement climatique, de paysage et apportent de nombreuses aménités positives aux habitants. Les OAP n'incluent aucune protection pour ces arbres. Il s'agit de maintenir un minimum d'arbre pour assurer la transition avec les futures plantations des aménagements à venir. Cette démarche est fortement recommandée aussi bien pour la biodiversité que pour le « confort » et la santé des humains.

---

40 PADD, p23

41 Plan climat air énergie territorial Dieppe Pays Normand approuvé le 4 mars 2020.

Les OAP de Lamberville, Ouveille-la-Rivière et Saint-Germain-d'Erable sont situées en ZNIEFF de type 2. Ce zonage identifie des espaces à fort intérêt écologique, notamment en raison de la présence d'habitats naturels et d'espèces protégées. Si les ZNIEFF ne sont pas opposables juridiquement, elles constituent, néanmoins, un élément important dans l'évaluation environnementale d'un projet d'aménagement. L'urbanisation prévue dans ces secteurs nécessite une analyse approfondie des incidences potentielles sur les milieux naturels. Il est donc recommandé de revoir ces OAP, afin de minimiser l'impact sur les espaces les plus sensibles et de garantir une meilleure prise en compte des enjeux écologiques.

L'OAP de Longueville-sur-Scie, dite « Newton », concerne un secteur comprenant une prairie, prédisposition forte aux zones humides<sup>42</sup>, avec la proximité du coteau boisé calcicole. Ces milieux présentent une forte valeur écologique (présence de plusieurs corridors et réservoirs identifiés par le SRCE) et leur urbanisation engendrerait un impact environnemental moyen à fort, entraînant un cumul d'impact avec l'aménagement préalable de la prairie permanente sur l'OAP « Newton nord ». De plus, cette OAP apparaît en contradiction avec les objectifs de la TVB ainsi qu'avec les espaces d'intérêt écologique identifiés dans l'évaluation environnementale<sup>43</sup> du document. Il est donc important d'adapter cette orientation d'aménagement afin d'éviter toute artificialisation des zones les plus sensibles et de renforcer les mesures de préservation de la biodiversité.

L'OAP de Torcy-le-Grand, « route de Paris », se trouve dans un secteur classé à la fois en zone Natura 2000 et en ZNIEFF de type 2. Cette localisation impose des obligations strictes en matière de préservation des habitats naturels et de limitation des incidences sur les espèces protégées. Tout projet d'urbanisation dans ce secteur nécessitera une évaluation des incidences Natura 2000. Il est donc demandé a minima de renforcer l'évaluation environnementale.

De manière plus globale, il est important de souligner que plusieurs OAP sont situées sur des prairies, qui constituent des habitats d'intérêt pour la biodiversité, et jouent un rôle majeur dans le maintien des continuités écologiques. Or, l'un des objectifs du PADD, défini dans son axe 1, est de réduire la consommation de ces espaces naturels. En cohérence avec le PADD, il est donc recommandé d'identifier des alternatives foncières moins contraignantes et de renforcer les mesures de protection des espaces naturels dans les secteurs concernés.

Compte tenu de ces éléments, il apparaît indispensable de revoir certaines OAP, afin de garantir leur compatibilité avec la réglementation environnementale, d'assurer la sécurité juridique du PLUi et de respecter les orientations générales du PADD.

## **2- Protéger la ressource en eau**

Certains des captages en fonctionnement sur le territoire ne font pas l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP). Ils sont, ainsi, exploités sur la base du rapport d'un hydrogéologue agréé. Ce type de rapport contient des informations sur le débit maximal à prélever et sur les périmètres de protection immédiat, rapproché et immédiat. Si ceux-ci sont associés à des prescriptions, il est demandé de reporter le périmètre rapproché sur le plan de zonage et de lui associer les prescriptions relevant de la maîtrise de l'urbanisation.

---

42 Cartes interactives, eau, zones humides, DREAL normandie.

43 Rapport de présentation, pièce 1E évaluation environnementale, p220.