

MODIFICATIONS ENVISAGÉES SUITE AUX AVIS DES PPA

Communauté de Communes Terroir de Caux

La Chambre d'Agriculture de la Seine-Maritime

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat Normandie (CMA)

La CDPENAF

Le Comité régional de la conchyliculture (CRC)

Le Département de la Seine-Maritime

L'État

Dérogation au principe d'urbanisation limitée

La MRAE

Le PETR Dieppe Pays Normand

La SNCF

Le Syndicat de Bassin Versant Austreberthe et Saffimbec

Le Syndicat de Bassin Versant de l'Arques

Le Syndicat des Bassins Versants du Dun et de la Veules



Avis des PPA sans réserve ou demande

PPA	Date	Avis
Comité régional de la conchyliculture (CRC)	27/5/2025	Pas de remarques
Chambre de Métiers et de l'Artisanat Normandie (CMA)	19/6/2025	Pas de remarques
PETR Dieppe Pays Normand	25/6/2025	Pas de remarques sur la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée
Etat	25/8/2025	Pas de remarques sur la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Seine-Maritime

Objet	Avis de la Chambre d'Agriculture de la Seine-Maritime	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
Objectif démographique	Tout d’abord, concernant le projet d’accueil démographique, celui-ci vise à dynamiser le territoire avec une croissance estimée à 0,4 % par an à partir de 2026, pour atteindre 40 000 habitants en 2036. Or, cet objectif nous semble peu réaliste au regard des tendances récentes : entre 2015 et 2021, la population intercommunale a reculé de 0,1 %, soit une perte de 152 habitants. Dans ce contexte, un scénario de maintien de la population aurait été, selon nous, plus cohérent, notamment en tenant compte du vieillissement démographique observé, en particulier dans la partie nord du territoire.		Aucune modification ne sera faite sur ce point (il n'est pas souhaitable de modifier le PADD).
Objectif de production de logements	Ce projet d’accueil démographique prévoit la création de 1 900 nouveaux logements entre 2026 et 2036, dont 120 logements destinés à stabiliser la population intercommunale, et 70 logements supplémentaires par an pour accueillir de nouveaux habitants. Or, si l’objectif démographique initial nous semblait déjà peu réaliste, la programmation de cette capacité totale de logements apparaît également ambitieuse. Nous saluons toutefois la prise en compte du parc de logements vacants et existants dans le total des nouveaux logements qui seront créés.		Aucune modification ne sera faite sur ce point (il n'est pas souhaitable de modifier le PADD).
Zonage	Val-de-Scie (Auffay) : Le découpage de la surface est déstructurant et aucune explication n’est affichée.	Rapport de présentation	Le rapport de présentation sera complété pour expliquer le découpage retenu. Ce découpage permet de créer un deuxième accès à la zone AUa de façon à desservir le quartier par une nouvelle voirie en double sens (cf. OAP sectorielle) et non par des impasses dont l'accessibilité s'avère limitée et nécessite des surfaces de voiries importantes au détriment des aménités urbaines.
Zonage	Biville-la-Baignarde : Une parcelle située à l’est de la commune est classée en zone Ub1, alors qu’elle correspond en réalité à une zone agricole.	Rapport de présentation	La parcelle n'est pas exploitée. Le rapport de présentation pourra être complété.
Zonage	Saint-Germain-d’Etables : Le découpage de la surface est déstructurant avec un découpage qui scinde deux surfaces agricoles.	Rapport de présentation	Le rapport de présentation pourra être complété. Les deux parcelles correspondent à la même exploitation, à la même culture et ont le même propriétaire. Ce découpage correspond à un projet en cours d'élaboration depuis plusieurs années.
Zonage	Torcy le Grand : Une parcelle située à l’est de la commune est classée en zone Ub1, alors qu’elle correspond en réalité à une zone agricole.	Règlement	La zone étant concernée par un axe de ruissellement, elle sera reclassée en zone agricole dans le règlement graphique.
Zonage	Ambrumesnil : Une parcelle est classée en zone Ub1, alors qu’elle correspond en réalité à une zone agricole.	Règlement	La partie de la parcelle A418 classée en zone urbaine sera classée en zone agricole, car il s'agit effectivement d'une surface exploitée et aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur le site.
Zonage	Belmesnil : Une parcelle est classée en zone Ub1, alors qu’elle correspond en réalité à une zone agricole.	Aucune	Les parcelles A578 et A577 correspondent peut-être à des terrains cultivés, mais ils sont enclavés / entourés d'habitations. Un classement en zone agricole ou naturelle réduirait le potentiel foncier mobilisable existant.
Objectif de production de logements	Lors de la réunion avec la DDTM, les cas de Beauval-en-Caux et d’Étaimpuis ont été évoqués, où aucun logement n’était prévu sur les surfaces agricoles retenues pour un projet d’habitat. Nous souhaitons attirer l’attention sur cette situation.		Aucune modification ne sera faite sur ce point par manque de précision.
STECAL Ah	Le zonage Ah pose également à un questionnaire, il concerne des hameaux constitués en zone agricole, tout en autorisant des constructions nouvelles sous certaines conditions. Cependant, nous constatons un manque d’homogénéité dans le traitement : Plusieurs hameaux sont classés en zone A, nous avons besoin alors de comprendre la méthode du zonage.	Rapport de présentation	Le rapport de présentation sera complété. La méthode de zonage s'est appuyée sur un classement / hiérarchisation des entités bâties, réalisée en phase de diagnostic. Celle-ci a résulté du croisement de plusieurs paramètres et caractéristiques (tels que le nombre d'habitations présentes, la moyenne de densité nette résidentielle, la présence d'équipements structurants tels que les écoles ou l'administration, la présence de commerces, de services, la forme urbaine de l'entité bâtie, la présence de la défense incendie, du réseau d'assainissement des eaux usées, la distance vis-à-vis des axes routiers structurants sur le territoire, la distance vis-à-vis d'une gare ferroviaire, d'un arrêt de bus, la présence du haut débit internet). Ces paramètres ont été accompagnés d'une pondération de façon à établir ensuite une notation pour chaque entité bâtie. Le résultat a permis de dégager un classement en 3 catégories (bourg, hameau principal et hameau secondaire). Les entités restantes étant de fait considérées en tant qu'habitat diffus ou isolé. La méthode est présentée à travers le diagnostic territorial (diagnostic urbain). Le classement obtenu a prévalu aux discussions menées sur le règlement graphique, au cours desquelles les élus et la CCTC ont aussi fait valoir leur vision pour la stratégie de développement et pour les capacités à construire sur le territoire.
Données chiffrées	Le PLUi présente un manque de données chiffrées, ce qui complique son analyse. Par exemple, les projections de population à l’horizon 2035 ne sont pas communiquées.		Aucune modification ne sera faite sur ce point, la CCTC considérant que les données chiffrées et l'argumentaire sont suffisamment présents dans le dossier : le PADD aborde la projection de population dans son préambule (p.14). Le rapport de présentation - Justifications du projet présente aussi cette projection à partir de la page 33. La CCTC a retenu une hypothèse de développement démographique de +0,4%/moy/an, avec un objectif de près de 40 000 habitants en 2036
Zonage	Sur le règlement graphique : la qualité et la lisibilité du règlement graphique sont limitées ce qui complique la compréhension des OAP et des zonages.	Règlement graphique	Pour certaines communes, telles que Val-de-Scie, plusieurs plans seront réalisés avec une échelle équivalente aux plans des autres communes.
STECAL	Les STECALs présentées sont insuffisamment justifiées et manquent d’explications, ce qui ne permet pas d’en assurer une compréhension complète.	Rapport de présentation	Le rapport de présentation sera complété pour présenter plus précisément les STECAL.

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis de la CDPENAF

Objet	Avis de la CDPENAF	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
STECAL	1 - Présenter les critères d'appréciation des STECAL à vocation d'habitation et renforcer les justifications de tous les STECAL à vocation touristique ;	Rapport de présentation	Le rapport de présentation sera complété afin de présenter les critères d'appréciation des STECAL à vocation d'habitation et renforcer les justifications des STECAL à vocation touristique.
STECAL	2 - Redessiner les contours des STECAL de hameau au plus près du périmètre bâti et ainsi supprimer les parcelles en extension, comprises dans le STECAL	Règlement	Le règlement graphique sera modifié pour redessiner les contours des STECAL de hameaux Ah / Nh au plus près du périmètre bâti existant et ainsi supprimer les parcelles en extension.
STECAL	3 - Repérer le ou les bâtiments agricoles en continuité du village au sens de la loi « Littoral » de Quiberville pouvant changer de destination au lieu de délimiter un STECAL (Acl) à Quiberville-sur-Mer ;	Règlement graphique	La zone Acl sera supprimée et remise en zone A. Les bâtiments présents sur place seront identifiés comme pouvant changer de destination (L.151-11, 2° CU)
STECAL	4 - Supprimer les STECAL NI, Nt1 ou Nt2, qui ne présentent aujourd'hui aucune construction ou installation : commune de Belleville-en-Caux , projet de création d'une structure d'accueil de loisirs, sur une surface de 0,66 ha ;	Règlement graphique	Conformément à la demande de la CDPENAF, les STECAL NI, Nt1 ou Nt2, qui ne correspondent pas à un projet en cours abouti ou qui ne présentent aujourd'hui aucune construction ou installation, seront supprimés. La Collectivité est en attente d'éléments concernant le projet en cours.
STECAL	4 - Supprimer les STECAL NI, Nt1 ou Nt2, qui ne présentent aujourd'hui aucune construction ou installation : commune de Bacqueville-en-Caux , projet de création d'hébergement touristique de type gîte, sur une surface de 0,13 ha	Règlement graphique	Conformément à la demande de la CDPENAF, les STECAL NI, Nt1 ou Nt2, qui ne correspondent pas à un projet en cours abouti ou qui ne présentent aujourd'hui aucune construction ou installation, seront supprimés. La Collectivité est en attente d'éléments concernant le projet en cours.
STECAL	4 - Supprimer les STECAL NI, Nt1 ou Nt2, qui ne présentent aujourd'hui aucune construction ou installation : commune d' Imbleville , projet de création de logements insolites mobiles (tiny house), sur une surface de 0,9 ha	Rapport de présentation	Le STECAL sera maintenu puisqu'il correspond à un projet en cours abouti et présente aujourd'hui déjà une construction ou installation existante. Le rapport de présentation sera complété.
STECAL	4 - Supprimer les STECAL NI, Nt1 ou Nt2, qui ne présentent aujourd'hui aucune construction ou installation : commune de Gonneville-sur-Scie , projet de création d'hébergement touristique de type gîte, sur une surface de 0,34 ha	Règlement graphique	Conformément à la demande de la CDPENAF, les STECAL NI, Nt1 ou Nt2, qui ne correspondent pas à un projet en cours abouti ou qui ne présentent aujourd'hui aucune construction ou installation, seront supprimés.
STECAL	4 - Supprimer les STECAL NI, Nt1 ou Nt2, qui ne présentent aujourd'hui aucune construction ou installation : commune de Heugleville-sur-Scie , deux projets de création d'habitations légères de loisirs démontables de type « hébergement insolite », sur une surface de 0,25 ha chacun	Règlement graphique	Conformément à la demande de la CDPENAF, les STECAL NI, Nt1 ou Nt2, qui ne correspondent pas à un projet en cours abouti ou qui ne présentent aujourd'hui aucune construction ou installation, seront supprimés. La Collectivité est en attente d'éléments concernant le projet en cours.
STECAL	4 - Supprimer les STECAL NI, Nt1 ou Nt2, qui ne présentent aujourd'hui aucune construction ou installation : commune de Saint-Germain-d'Etables , projet de création d'hébergement touristique au cœur des étangs de Saint-Germain, au carrefour de plusieurs chemins de randonnée, sur une surface de 1,54 ha	Règlement graphique	Conformément à la demande de la CDPENAF, les STECAL NI, Nt1 ou Nt2, qui ne correspondent pas à un projet en cours abouti ou qui ne présentent aujourd'hui aucune construction ou installation, seront supprimés. La Collectivité est en attente d'éléments concernant le projet en cours.
STECAL	4 - Supprimer les STECAL NI, Nt1 ou Nt2, qui ne présentent aujourd'hui aucune construction ou installation : commune de Val-de-Scie , projet de création d'habitations légères de loisirs démontables de type « hébergement insolite », surface de 1,55 ha. Pour rappel, la CDPENAF avait donné son accord en 2022 sur un projet de 5 000 m2 sur le même secteur. Aujourd'hui, la surface a triplé et le projet n'est pas porté par un porteur de projet	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié pour réduire le STECAL à la surface qui avait été validée par la CDPENAF de 2022.
STECAL	5 - Modifier le zonage des STECAL afin de mieux prendre en compte la spécificité du projet commune de Torcy-le-Grand , projet de création de nouvelles structures de loisirs, en lien avec les équipements déjà présents sur le site, en créant une zone UI dans la mesure où ledit secteur borde la zone Ua et que ce dernier est déjà aménagé de façon conséquente	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié pour classer le secteur en zone urbaine.
STECAL	5 - Modifier le zonage des STECAL afin de mieux prendre en compte la spécificité du projet commune de Saint-Victor-l'Abbaye , projet en lien avec le foyer d'accueil médicalisé Le Roncier, créer un STECAL spécifique	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié pour classer le secteur en STECAL spécifique.
STECAL	5 - Modifier le zonage des STECAL afin de mieux prendre en compte la spécificité du projet commune de Ambrumesnil , projet de création d'hébergement touristique de type gîte, remplacer le STECAL par une zone urbaine de loisirs, puisque le STECAL est actuellement situé en bordure de zone urbaine Ub1 et est déjà en partie urbanisé.	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié pour classer le secteur en zone urbaine.
Habitations en zones A et N	1 -Le règlement doit préciser un nombre maximal d'annexes de moins de 20 m2 autorisés par habitation principale, afin de réduire les possibilités de constructions ;	Règlement	Le règlement des zones A et N précisera que le nombre d'annexes de moins de 20m² est limité à 4 unités maximum par unité foncière.
Habitations en zones A et N	2 -Les piscines constituant des constructions à part entière, en extension ou annexe des habitations existantes, le PLUi doit les réglementer en ajoutant une surface maximale autorisée pour leur construction	Règlement	Le règlement des zones A et N précisera que la surface des piscines est limitée à 35m².
Extension sur les ENAF	Il est ainsi attendu que le choix des parcelles retenues pour répondre aux besoins identifiés par le PLUi soit le moins préjudiciable pour l'activité agricole, notamment en matière d'accessibilité aux parcelles ou à leur enclavement.	Règlement graphique	Les zones constructibles sur des ENAF qui seront conservées dans le PLUi pour approbation sont des secteurs qui n'entravent pas l'accès aux parcelles agricoles restantes.
Extension sur les ENAF	À ce titre, la localisation, la forme et la surface de certaines zones AU peuvent interroger et mériteraient d'être mieux justifiées voire retravaillées pour moins de conséquences sur les espaces et l'activité agricole. C'est notamment le cas de : -la zone AUb1 « feu Saint-Eloi » à Ambrumesnil	Rapport de présentation - Justification des choix retenus	Le rapport de présentation sera complété afin de mieux expliquer les raisons de certaines formes de zones retenues en classement AU.
Extension sur les ENAF	À ce titre, la localisation, la forme et la surface de certaines zones AU peuvent interroger et mériteraient d'être mieux justifiées voire retravaillées pour moins de conséquences sur les espaces et l'activité agricole. C'est notamment le cas de : - de la parcelle A0418 , classée en zone urbaine extensive à Ambrumesnil (réduction de la surface),	Règlement	La partie de la parcelle A418 classée en zone urbaine sera classée en zone agricole, car il s'agit effectivement d'une surface exploitée et aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur le site.
Extension sur les ENAF	À ce titre, la localisation, la forme et la surface de certaines zones AU peuvent interroger et mériteraient d'être mieux justifiées voire retravaillées pour moins de conséquences sur les espaces et l'activité agricole. C'est notamment le cas de : - la zone d'activités des Vikings AUz1 sur les communes de Beautot et Varneville-Bretteville (réduction de la surface),	Rapport de présentation	L'extension de la zone d'activités des Vikings répond au projet de développement économique de Terroir de Caux en cohérence avec le SCOT Pays Dieppois Terroir de Caux. Le rapport de présentation pourra être complété.

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis de la CDPENAF

Objet	Avis de la CDPENAF	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
Extension sur les ENAF	À ce titre, la localisation, la forme et la surface de certaines zones AU peuvent interroger et mériteraient d'être mieux justifiées voire retravaillées pour moins de conséquences sur les espaces et l'activité agricole. C'est notamment le cas de : - la zone AUb1 « des hauts prés» (réduction de la surface) à Gueures ,	Rapport de présentation - Justification des choix retenus	Le rapport de présentation sera complété afin de mieux expliquer les raisons de certaines formes de zones retenues en classement AU.
Extension sur les ENAF	À ce titre, la localisation, la forme et la surface de certaines zones AU peuvent interroger et mériteraient d'être mieux justifiées voire retravaillées pour moins de conséquences sur les espaces et l'activité agricole. C'est notamment le cas de : - la zone AUa « rue de Verdun » (réduction de la surface et ajustement de la délimitation parcellaire) à Val-de-Scie (Auffay),	Rapport de présentation	Le rapport de présentation sera complété pour expliquer le découpage retenu. Ce découpage permet de créer un deuxième accès à la zone AUa de façon à desservir le quartier par une nouvelle voirie en double sens (cf. OAP sectorielle) et non par des impasses dont l'accessibilité s'avère limitée et nécessite des surfaces de voiries importantes au détriment des aménités urbaines. Par ailleurs, une réduction de la surface n'apparaît pas cohérente avec le PADD et le SCOT puisqu'elle impliquerait de réduire les possibilités de développement de logements dans une commune pôle et Petite Ville de Demain à proximité du centre-bourg et de la gare la plus desservie du territoire.
Extension sur les ENAF	À ce titre, la localisation, la forme et la surface de certaines zones AU peuvent interroger et mériteraient d'être mieux justifiées voire retravaillées pour moins de conséquences sur les espaces et l'activité agricole. C'est notamment le cas de : - la zone AUb1 « la Ruette » (ajustement de la délimitation parcellaire pour permettre l'exploitation du reste de la parcelle) à Biville-la-Baignarde ,	Rapport de présentation	Le rapport de présentation sera complété pour expliquer le découpage retenu. La localisation de la zone AU se justifie notamment par la présence des réseaux à proximité, les possibilités de création d'accès et de sorties sécurisées, l'optimisation des futurs aménagements et de la densité possible.
Extension sur les ENAF	À ce titre, la localisation, la forme et la surface de certaines zones AU peuvent interroger et mériteraient d'être mieux justifiées voire retravaillées pour moins de conséquences sur les espaces et l'activité agricole. C'est notamment le cas de : - la zone Aub1 « route de Dieppe » (ajustement de la délimitation pour ne pas affecter deux parcelles différentes) à Saint Germain-d'Etables	Rapport de présentation	Le rapport de présentation pourra être complété. Les deux parcelles correspondent à la même exploitation, à la même culture et ont le même propriétaire. Ce découpage correspond à un projet en cours d'élaboration depuis plusieurs années.
Extension sur les ENAF	À ce titre, la localisation, la forme et la surface de certaines zones AU peuvent interroger et mériteraient d'être mieux justifiées voire retravaillées pour moins de conséquences sur les espaces et l'activité agricole. C'est notamment le cas de : - une portion de la parcelle A0034 classée en zone U extensive à Torcy-le-Grand (réduction de la surface).	Règlement graphique	La zone étant concernée par un axe de ruissellement, elle sera reclassée en zone agricole.
Extension sur les ENAF	La commission, en position d'auto-saisine, émet un avis favorable global au projet sous réserve que certaines zones d'extension de l'urbanisation soient retravaillées pour être moins préjudiciables pour l'activité agricole, notamment dans leur forme et leur surface.		
Dérogation au principe d'urbanisation limitée	La commission donne un avis favorable sur les 5 terrains concernés par la demande de dérogation.		
Abrogation des cartes communales	La commission donne un avis favorable à l'abrogation des cartes communales.		
Liste des STECAL	Val-de-Saône , STECAL Tourisme, aménagement et constructions nouvelles en lien avec le fonctionnement de la station d'épuration : Ce secteur doit être mieux justifié car la station d'épuration sera prochainement détruite. La description inscrite ne semble alors pas adéquate.	Règlement graphique	Le projet étant de créer à cet endroit une aire de pique-nique et de pause pour les randonneurs, avec des aménagements légers et l'implantation d'un mobilier démontable, sans imperméabilisation irréversible des sols, il est envisagé d'abandonner le classement en STECAL et de classer le secteur en zone naturelle "N".
Liste des STECAL (Ah, Nh)	Avremesnil 2,9ha : avis favorable sous réserve de la réduction du périmètre du STECAL au contour de la partie actuellement urbanisée.	Règlement graphique	Une réduction autour des parties actuellement urbanisées ne semble pas permettre de maintenir un ensemble cohérent correspondant à la définition d'un hameau secondaire. Une suppression du STECAL est donc envisagée.
Liste des STECAL (Ah, Nh)	Beauval-en-Caux 1,57ha : avis favorable sous réserve de la réduction du périmètre du STECAL au contour de la partie actuellement urbanisée.	Règlement graphique	(STECAL Ah, route de l'ancienne menuiserie) Une réduction autour des parties actuellement urbanisées ne semble pas permettre de maintenir un ensemble cohérent correspondant à la définition d'un hameau secondaire. Une suppression du STECAL est donc envisagée.
Liste des STECAL (Ah, Nh)	Beauval-en-Caux 2,11ha : avis favorable sous réserve de la réduction du périmètre du STECAL au contour de la partie actuellement urbanisée.	Règlement graphique	(STECAL Ah nord, route du Tortillard) Au regard de la demande de la CDPENAF et des enjeux environnementaux (sites inscrits/classés, ZNIEFF2), une suppression du STECAL est donc envisagée.
Liste des STECAL (Ah, Nh)	Hermanville 2,23ha : avis favorable sous réserve de la réduction du périmètre du STECAL au contour de la partie actuellement urbanisée.	Règlement graphique	(STECAL Ah, route de l'Epivent) Une réduction autour des parties actuellement urbanisées pourrait remettre en cause le maintien de ce secteur en STECAL. Une suppression du STECAL est donc potentiellement envisagée.
Liste des STECAL (Ah, Nh)	Lammerville 1,53ha : avis favorable sous réserve de la réduction du périmètre du STECAL au contour de la partie actuellement urbanisée.	Règlement graphique	(STECAL Ah, entre la rue de la Forge et la rue de l'Ecole) Une réduction autour des parties actuellement urbanisées ne semble pas permettre de maintenir un ensemble cohérent correspondant à la définition d'un hameau secondaire. Une suppression du STECAL est donc envisagée.
Liste des STECAL (Ah, Nh)	Lammerville 2,46ha : avis favorable sous réserve de la réduction du périmètre du STECAL au contour de la partie actuellement urbanisée. Alerte sur la parcelle AC240 qui se retrouve enclavée avec la proposition actuelle de délimitation.	Règlement graphique	(STECAL Ah, rue de la Hayette) La réduction demandée ne semble remettre en cause le maintien du STECAL, il est donc envisagé de réduire le STECAL autour des parties actuellement urbanisées.
Liste des STECAL (Ah, Nh)	Lammerville 1,84ha : avis favorable sous réserve de la réduction du périmètre du STECAL au contour de la partie actuellement urbanisée.	Règlement graphique	(STECAL Ah, rue de la Saône) La réduction demandée ne semble remettre en cause le maintien du STECAL, il est donc envisagé de réduire le STECAL autour des parties actuellement urbanisées.
Liste des STECAL (Ah, Nh)	Manéhouville 2ha : avis favorable sous réserve de la réduction du périmètre du STECAL au contour de la partie actuellement urbanisée.	Règlement graphique	La réduction demandée ne semble remettre en cause le maintien du STECAL, il est donc envisagé de réduire le STECAL autour des parties actuellement urbanisées.

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis de la CDPENAF

Objet	Avis de la CDPENAF	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
Liste des STECAL (Ah, Nh)	Rainfreville 0,66ha : avis favorable sous réserve de la réduction du périmètre du STECAL au contour de la partie actuellement urbanisée.	Règlement graphique	(STECAL Ah, rue du réservoir) Une réduction autour des parties actuellement urbanisées ne semble pas permettre de maintenir un ensemble cohérent correspondant à la définition d'un hameau secondaire. Une suppression du STECAL est donc envisagée.
Liste des STECAL (Ah, Nh)	St-Maclou-de-Folleville 4,12ha : au regard de sa taille et de sa densité, la CDPENAF propose d'appliquer un zonage U à ce secteur.	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié pour classer le secteur en zone urbaine.
Liste des STECAL (Ah, Nh)	St-Mards 2,29ha : avis favorable sous réserve de la réduction du périmètre du STECAL au contour de la partie actuellement urbanisée.	Règlement graphique	(STECAL Ah, rue du Bois de Longueville) La réduction demandée ne semble remettre en cause le maintien du STECAL, il est donc envisagé de réduire le STECAL autour des parties actuellement urbanisées. A noter que la parcelle B509 fait l'objet d'un projet en cours (autorisation d'urbanisme accordée).
Liste des STECAL (Ah, Nh)	St-Ouen-le-Mauger 1,81ha : avis favorable sous réserve de la réduction du périmètre du STECAL au contour de la partie actuellement urbanisée.	Règlement graphique	(STECAL Ah, la Cavée) Une réduction autour des parties actuellement urbanisées ne semble pas permettre de maintenir un ensemble cohérent correspondant à la définition d'un hameau secondaire. Une suppression du STECAL est donc envisagée.
Liste des STECAL (Ah, Nh)	St-Pierre-Bénouville 2,72ha : avis favorable sous réserve de la réduction du périmètre du STECAL au contour de la partie actuellement urbanisée.	Règlement graphique	(STECAL Ah, rue du Château) La réduction demandée ne semble remettre en cause le maintien du STECAL, il est donc envisagé de réduire le STECAL autour des parties actuellement urbanisées.
Liste des STECAL (Ah, Nh)	Vassonville 2,91ha : avis favorable sous réserve de la réduction du périmètre du STECAL au contour de la partie actuellement urbanisée.	Règlement graphique	(STECAL Ah, route du Colombier) La réduction demandée ne semble remettre en cause le maintien du STECAL, il est donc envisagé de réduire le STECAL autour des parties actuellement urbanisées.

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis du Département de la Seine-Maritime

Objet	Avis du Département de la Seine-Maritime	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
Voirie et travaux	Brachy : Sur le site « route de la Mer », il est prévu un accès depuis la RD 152 (route de la Mer) à l'Est du site. Il conviendra de consulter le Département, gestionnaire de voirie, pour cet accès	OAP	L'OAP sera complétée.
Voirie et travaux	Brachy : Pour le site « route de Luneray », il est prévu un accès depuis la RD 4, (et l'allée des Acacias). Il conviendra de consulter le Département, gestionnaire de voirie, pour l'accès sur la RD.	OAP	L'OAP sera complétée.
Voirie et travaux	La Chapelle-Du-Bourgay : Pour le site « route de Paris », en limite de la RD 915, la loi du 2 février 1995 relative à la protection de l'environnement, dite « loi Barnier » codifiée à l'article L111-6 du code de l'urbanisme s'applique. Cet article stipule qu' « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de... soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation ». Cependant, l'article L111-8 du même code prévoit que « le plan local d'urbanisme, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude, justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages». Une telle enquête est prévue pour ce site en limite de la RD 915.		Aucune modification ne sera faite sur ce point.
Voirie et travaux	Saint-Germain-d'Étables : Pour le site « route de Dieppe », l'accès se fera au Sud et via la RD 149. Il conviendra de consulter le Département, gestionnaire de voirie, pour cet accès.	OAP	L'OAP sera complétée.
Voirie et travaux	Saint-Maclou-De-Folleville : Le site « route de la gare » sera desservi par la RD 57. Il conviendra de consulter le Département, gestionnaire de voirie, pour cet accès.	OAP	L'OAP sera complétée.
Voirie et travaux	Saint-Vaast-Du-Val : Le site « rue du 19 avril 1944 » aura un accès en entrée par la voie communale et une sortie via la RD 25. Il conviendra de consulter le Département, gestionnaire de voirie, pour cet accès.	OAP	L'OAP sera complétée.
Voirie et travaux	Saint-Victor-L'Abbaye : Le site « route de la vallée » sera desservi par une voie traversante entre la RD 3 et la RD 57. Il conviendra de consulter le Département, gestionnaire de voirie, pour ces accès.	OAP	L'OAP sera complétée.
Voirie et travaux	Val-De-Saône : Le site « route d'Eurville » sera desservi par la RD 2, en entrée et sortie. Il conviendra de consulter le Département, gestionnaire de voirie, pour cet accès.	OAP	L'OAP sera complétée.
Voirie et travaux	Val-De-Scie : Pour le site « rue Jean Macé » il est prévu 2 accès, en entrées et sorties, via la RD 22. Il conviendra de consulter le Département, gestionnaire de voirie, pour ces 2 accès.	OAP	L'OAP sera complétée.
Voirie et travaux	Val-De-Scie : Pour le site « rue de Verdun », dont un des accès est envisagé depuis la RD 353, il conviendra de consulter le Département, gestionnaire de voirie.	OAP	L'OAP sera complétée.
Voirie et travaux	Observations : Globalement pour toutes les OAP, des concertations avec la Direction des routes, selon les agences concernées, seront nécessaires afin de mesurer l'incidence des aménagements sur le réseau départemental, ou en bordure de celui-ci, et de rappeler les prescriptions qui incomberont aux acteurs et maître d'ouvrages des projets.	OAP	L'OAP sera complétée.
Voirie et travaux	Observations : Il est à noter que le Règlement du PLUI prescrit pour les zones U (en zone urbaine) et AU (en zone à urbaniser) un alignement des constructions sur les maisons voisines ou en retrait de 3, 4 ou 5 mètres selon la zone concernée. Pour les zones A et N, un recul des constructions de 5 ou 10 mètres est préconisé le long des voies départementales.	Aucune	Le règlement prévoit qu'en zones A et N, le long d'une voie départementale, les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise publique.
Voirie et travaux	En accord avec l'article 22 (aménagement des accès existants ou à créer) du Règlement départemental de voirie, « le nombre d'accès par unité foncière peut être limité au strict minimum et tout accès devenu inutile, suite à l'évolution du parcellaire, est à supprimer. En cas de division de terrain suite à une autorisation d'urbanisme, il pourra être imposé un accès commun ou un regroupement des accès. Tout accès devra répondre aux normes de sécurité et de co-visibilité conformément aux recommandations techniques des guides en vigueur. Lorsque le terrain est desservi par une voie communale ou une route départementale, l'accès par la voie communale devra être privilégié ».	Règlement	Cette disposition pourrait être intégrée dans la partie "Rappels – Informations générales" du règlement.
Voirie et travaux	De plus, « pour des raisons de sécurité, un recul du portail de 5 mètres en retrait de la limite du domaine public pourra être imposé afin de permettre le stationnement en dehors de la chaussée. En aucun cas, un portail ne peut déborder sur le domaine public routier». Enfin, une distance de visibilité devra être respectée, en sortie de la zone nouvellement urbanisée, par rapport à la vitesse en vigueur pratiquée sur la RD concernée.	Règlement	Cette disposition pourrait être intégrée dans la partie "Rappels – Informations générales" du règlement.
Voirie et travaux	De manière générale, l'attention des aménageurs est attirée sur le fait qu'ils doivent obtenir l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie pour les accès et l'évacuation des eaux pluviales, afin de conformer leurs travaux aux dispositions du règlement départemental de voirie de la Seine-Maritime, si une ou plusieurs routes départementales sont impactées.	Règlement	Cette disposition pourrait être intégrée dans la partie "Rappels – Informations générales" du règlement.
Gestion des déchets	1B. Etat initial de l'environnement Page 208-209 - 6. La collecte et la gestion des déchets Il est fait référence aux interventions du Département concernant : Le PDEDMA et PDRD obsolètes depuis plusieurs années. En 2015, en application de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (Loi NOTRe), la compétence « planification » a été transférée à la Région. Les plans départementaux ne sont plus en vigueur depuis l'adoption par la Région, le 15 octobre 2018, du nouveau Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (substitué depuis par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires, adopté le 22 juin 2020). La politique d'aide Départementale en matière de gestion des déchets ménagers. Néanmoins celle-ci est clôturée depuis peu (Conseil Départemental du 19/06/2025). Il convient donc de supprimer la partie sur l'action départementale en page 209 et de prendre en considération les objectifs et actions inscrits dans le SRADDET.	Rapport de présentation	Le rapport de présentation sera complété.
Gestion des déchets	4F. Déchets : Le document ne comporte à ce jour aucun élément, le Département est en attente de la transmission complète du document afin d'émettre un avis.		Aucune modification ne sera faite sur ce point.
Hébergement / Autonomie	La direction de l'autonomie souhaite attirer l'attention de l'EPCI sur le fait que les structures d'hébergement (EHPAD, résidence autonomie notamment) relèvent d'une autorisation : Pour les EHPAD, de compétence conjointe Département/Agence Régionale de Santé (ARS), il n'est pas prévu d'appel à projets à court ou moyen terme pour créer de nouvelles places. Pour les résidences autonomie, de compétence départementale, il n'est pas non plus prévu à court terme de créer de nouvelles structures. Par conséquent, il conviendra de se rapprocher de nos services si de tels projets étaient envisagés. Ainsi il convient d'utiliser une forme moins affirmative dans le développement futur de nouvelles structures d'hébergement.		Aucune modification ne sera faite sur ce point (il n'est pas souhaitable de modifier le PADD).
Hébergement / Autonomie	En ce qui concerne l'habitat inclusif (c'est-à-dire un groupe de personne âgées ou en situation de handicap souhaitant vivre en proximité avec un projet de vie sociale et partagée), celui-ci n'est pas soumis à autorisation mais le financement du fonctionnement (Aide à la Vie Partagée) relève d'un conventionnement avec le Département. Il n'est pas prévu à ce jour d' étoffer la programmation existante.		Aucune modification ne sera faite sur ce point (il n'est pas souhaitable de modifier le PADD).

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis du Département de la Seine-Maritime

Objet	Avis du Département de la Seine-Maritime	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
Hébergement / Autonomie	Enfin, les OAP visées pour le développement de logements pour les personnes âgées ne répondent pas toujours aux critères de proximité des commerces et services visés dans le PADD. C'est effectivement un point important permettant de garantir l'adéquation entre ce qu'offre le logement et son environnement direct et les besoins des personnes, souvent limitées dans leurs déplacements. Ainsi, les communes ne disposant pas de services de proximité ne sont pas à prioriser pour ce public. C'est le cas des OAP sur les communes d'Avremesnil, d'Anneville-sur-Scie, Crosville, Auppegard, Belleville-en-Caux, Saint-Maclou de-Folleville et Saint-Ouen-le-Mauger. Pour les autres, il convient de veiller à l'accessibilité du centre bourg en menant une réflexion sur les modalités de mobilité, les cheminements et l'aménagement de ceux-ci (importance des bancs par exemple).	Rapport de présentation	Le rapport de présentation (justifications des choix) sera complété.
Hébergement / Autonomie	Diagnostic :Il est indiqué que les bailleurs sociaux ont souhaité qu'une réflexion soit menée afin de faciliter le maintien à domicile autour de la mutualisation avec des résidences autonomie et EHPAD. Si l'ouverture vers l'extérieur des établissements est souhaitable, ceux-ci n'ont pas vocation à accompagner « hors les murs » des personnes vivant en logement ordinaire, sauf à avoir validé une telle organisation via une modification d'autorisation par le Département et l'ARS.		Aucune modification ne sera faite sur ce point.
Hébergement / Autonomie	Observations générales pour la prise en compte de l'autonomie dans les documents d'urbanisme : - une réflexion sur la localisation adéquate des logements adaptés pour le public à risque de perte d'autonomie : proximité des services, environnement adapté. Il paraît ainsi pertinent de viser une localisation en centre bourg ou en proximité des services pour les territoires plus urbains. Il importe également de penser globalement un environnement favorable avec la facilitation de la mobilité mais aussi par la disponibilité de bancs et de WC en quantité suffisante.		Aucune modification ne sera faite sur ce point (il n'est pas souhaitable de modifier le PADD).
Hébergement / Autonomie	Observations générales pour la prise en compte de l'autonomie dans les documents d'urbanisme : - une typologie (souvent T2 ou T3) et des niveaux de loyers en phase avec les besoins et revenus de la population visée. A cet égard c'est particulièrement le parc social qui est susceptible de répondre aux besoins des seniors les plus en difficulté mais aussi à ceux des personnes en situation de handicap.		Aucune modification ne sera faite sur ce point (il n'est pas souhaitable de modifier le PADD).
Hébergement / Autonomie	Observations générales pour la prise en compte de l'autonomie dans les documents d'urbanisme : - des logements adaptés ou à minima adaptables pour l'usage des personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap. Les normes PMR pourront être prises en référence.	Règlement	Cette disposition pourrait être intégrée dans la partie "Dispositions générales" du règlement.
Habitat / Logement : PDH	Concernant l'objectif 10 du PADD, le Département souhaite que la phrase suivante « <i>Viser environ 10 à 15% de logements locatifs aidés (logements bailleurs sociaux et conventionnements dans le parc locatif privé) au sein de la production totale de logements - sous réserve des autorisations du Conseil Départemental via les aides à la pierre. »soit modifiée</i> ainsi « <i>Viser environ 10 à 15% de logements locatifs aidés (logements bailleurs sociaux et conventionnements dans le parc locatif privé) au sein de la production totale de logements - sous réserve des agréments délivrés par le Département délégataire et des dotations annuelles de l'Etat. »</i>	PADD	Le PADD et son Objectif 10 seront ajustés en conséquence, cela ne remettant pas en cause l'économie générale du projet.
Habitat / Logement : PDH	Concernant l'objectif 9 du PADD et afin de contribuer à sa réussite en matière de remobilisation du parc privé, le Département recommande les actions suivantes : -Mettre en place un recensement des logements vacants, afin de mieux cibler les interventions et d'optimiser l'usage du parc existant.		Aucune modification ne sera faite sur ce point.
Habitat / Logement : PDH	Concernant l'objectif 9 du PADD et afin de contribuer à sa réussite en matière de remobilisation du parc privé, le Département recommande les actions suivantes : -Adhérer au nouveau Pacte territorial France Rénov' proposé par l'ANAH, auquel l'EPCI n'a pas souhaité souscrire en 2025. Ce dispositif, structuré en trois volets (1. communication et repérage, 2. conseil aux ménages, 3. accompagnement dans les travaux), constitue un levier pertinent pour : améliorer la performance thermique et énergétique du parc (notamment en réponse au fait que 42 % des logements ont été construits avant 1970) ; favoriser l'adaptation des logements à la perte d'autonomie (vieillessement, handicap), en cohérence avec les besoins d'une population vieillissante (cf. scénario démographique).		Aucune modification ne sera faite sur ce point.
Habitat / Logement : PDH	Le Département encourage donc l'EPCI à reconsidérer son positionnement vis-à-vis de ce dispositif, dans une logique de cohérence territoriale et d'efficacité des politiques de l'habitat.		Aucune modification ne sera faite sur ce point.
Habitat / Logement : aides à la pierre	Le Département préconise que le développement du logement social soit nettement priorisé sur les pôles et bourgs-centres prioritaires. Il paraît donc nécessaire de rendre obligatoire la réalisation de logement social uniquement dans les OAP dont les projets respecteront les critères de priorisation de la délégation des aides à la pierre (la localisation dans un pôle et bourg-centre prioritaire du Département (cf. liste adoptée à la commission permanente du 19 mai 2025), un foncier en« dent creuse», ...).		Les OAP prévoyant une part d'habitat social seront complétées dans ce sens sous réserves de la validation des élus communaux.
Habitat / Logement : aides à la pierre	Dans les OAP dont les projets ne respecteraient pas les critères de priorisation de la délégation des aides à la pierre (notamment celles situées dans des communes peu ou pas équipées), qui ne seraient pas déjà prévus à la programmation du Département, ou bien encore qui révéleraient une faible demande en logement social sur le secteur, ... il serait préférable que le développement de logement social soit simplement une préconisation et non une obligation, avec le recours à une formulation plus générale liée à la diversification de l'habitat.		Les OAP prévoyant une part d'habitat social seront complétées dans ce sens sous réserves de la validation des élus communaux.
Habitat / Logement : aides à la pierre	S'agissant des besoins en logement liés au développement du site nucléaire de Penly, il est à rappeler que la proportion de logements publics sociaux n'est pas exactement connue à ce jour et qu'elle devrait rester minoritaire voire marginale globalement, parfois et en partie déjà issue de la transformation, selon les territoires, de logements temporaires en logements pérennes. Tout en reconnaissant l'existence de ces besoins et la nécessité de les satisfaire, cette réponse ne devra pas empêcher celle apportée à ceux déjà existants de la population habitant sur ce territoire.		Aucune modification ne sera faite sur ce point (il n'est pas souhaitable de modifier le PADD).

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis de l'Etat

Objet	Avis de l' Etat	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
Ressource en eau - option 1	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.	Règlement graphique, règlement écrit, Rapport de présentation (justifications des choix)	S'agissant des communes alimentées en eau par le captage de Saint-Ouen-sous-Brachy (Avremesnil, Biville-la-Rivière, Brachy, Greuville, Gruchet-Saint-Siméon, Luneray, Rainfreville et Vénestanville), en l'absence de programme d'études et de travaux précis portant sur le captage en question, le règlement du PLUi sera modifié comme suit : - Il sera fait application d'un tramage spécifique (sous forme de prescription surfacique) en application de l'article R.151-34, 1° du Code de l'urbanisme afin que les autorisations d'urbanisme puissent être refusées sur ces communes au regard de l'insuffisance constatée pour l'approvisionnement et la qualité de l'eau potable distribuée. - Les zones AU de ces communes seront classées en zones 2AU, soumises à l'application de l'article R. 151-20 du code de l’urbanisme prévoyant que « <i>Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménaagement et de proarammation de la zone</i> ».
Ressource en eau - option 2	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).	Règlement graphique, règlement écrit, Rapport de présentation (justifications des choix)	Idem ci-dessus
Ressource en eau	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.	Règlement graphique, règlement écrit, Rapport de présentation (justifications des choix)	Idem ci-dessus
ICPE	D’après l’état initial de l’environnement, 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. 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.	Règlement graphique	Le plan de zonage sera complété dans ce sens à partir des données qui seront transmises par les services de l'Etat.
ICPE	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.	Rapport de présentation (Evaluation environnementale)	L’évaluation environnementale sera complétée dans ce sens.
ICPE	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.	Rapport de présentation	Les documents seront complétés et ajustés dans ce sens.
PPRT	Il est à préciser également qu’aucun plan de prévention des risques technologiques (PPRT) n’est présent sur le territoire.	Rapport de présentation	L’état initial de l'environnement sera complété dans ce sens
Nucléaire	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.	Rapport de présentation	L’état initial de l'environnement sera complété dans ce sens
SUP TMD	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.	Rapport de présentation	L'état initial de l'environnement sera complété dans ce sens
SUP TMD	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.	Annexes	Les annexes du PLUi seront complétées et ajustées dans ce sens.

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis de l'Etat

Objet	Avis de l' Etat	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
Sols pollués	D’après l’état initial de l’environnement, quatre sites industriels sont recensés en tant que sites pollués ou potentiellement pollués. 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.	Règlement graphique et règlement écrit	Le règlement graphique pourra être complété dans ce sens en cas de réception des éléments nécessaires.
Sols pollués	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.	Annexes	Les annexes du PLUi seront complétées et ajustées dans ce sens.
Risque 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.	Règlement graphique	Le plan de zonage sera complété dans ce sens.
PPRI	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 du PLUi.	Annexes	Les annexes du PLUi seront complétées et ajustées dans ce sens.
PPRI	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.	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié en intégrant les périmètres des PPRi (bassins versants).
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.		Le plan de zonage sera complété dans ce sens.
Hors PPRN	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.	Règlement	Le règlement sera modifié. La règle actuelle sera modifiée afin d'appliquer la doctrine départementale.
Hors PPRN	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.	Règlement	Le règlement sera modifié pour intégrer la doctrine départementale.
Hors PPRN	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.	Règlement	Le règlement sera modifié dans ce sens.
Hors PPRN - remontée de nappes	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.	Rapport de présentation (justifications des choix)	Le rapport de présentation sera complété pour renforcer les justifications. La cartographie du BRGM relative aux remontées de nappe reste générale et peu précise. Purement informative, elle n’a pas de valeur réglementaire et ne permet pas de délimiter finement l’aléa en dehors d’un PPRN. Par ailleurs, les secteurs concernés par des remontées de nappe recoupent les zones humides, déjà identifiées et reportées au règlement graphique, ce qui assure une prise en compte effective de ce risque dans le PLUi puisque les zones humides sont à préserver.
Hors PPRN - remontée de nappes	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).	Règlement	Le règlement sera complété dans ce sens.
Risque inondation	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 ». 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. 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 traduites réglementairement. Il est demandé de compléter les justifications afin d’apporter une information sur les sources de données utilisées.	Règlement graphique et règlement écrit, rapport de présentation (justifications des choix)	Le rapport de présentation sera complété pour préciser la source des données utilisées. Le cas échéant, le zonage sera modifié pour ajuster les axes de ruissellement incorrects ou manquants.

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis de l'Etat

Objet	Avis de l' Etat	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
Risque inondation	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.	Rapport de présentation (Evaluation environnementale)	L'évaluation environnementale sera complétée pour ajouter un paragraphe concernant les conséquences de cette traduction réglementaire.
Recul du trait de côte	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. 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 ». En conséquence, il est demandé de compléter les différents éléments du rapport de présentation.	Rapport de présentation (Evaluation environnementale)	L'évaluation environnementale sera complétée dans ce sens.
Recul du trait de côte	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.	Règlement graphique, Annexes	Le règlement graphique sera modifié pour intégrer en tant que prescription la mise à jour de la zone concernée par le risque d'éboulement de falaises. La carte mise à jour et produite par le CEREMA va être transmise à la CCTC en octobre 2025 et sera jointe au dossier d'enquête publique dès réception. La carte sera annexée au dossier de PLUi.
Objectif de production de logements	En cohérence avec le PADD et plus précisément l'orientation « Anticiper les besoins en hébergements liés aux chantiers d'envergure »9, 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.	Rapport de présentation (justifications des choix)	Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.
Objectif de production de 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 ménage et, dans les justifications, de détailler le calcul du besoin en logements, afin d'appréhender le parti pris.		Aucune modification ne sera faite sur ce point, la CCTC considérant que les données chiffrées et l'argumentaire sont suffisamment présents dans le dossier.
Objectif de production de logements	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.	Rapport de présentation (justifications des choix, diagnostic Habitat)	Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.
Objectif de production de logements	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	Rapport de présentation (justifications des choix, diagnostic Habitat)	Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.
Objectif de production de logements	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.		Aucune modification ne sera faite sur ce point (il n'est pas souhaitable de modifier le PADD).
Densification - coefficient de rétention	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.	Rapport de présentation (justifications des choix)	Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.
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 dans la version arrêtée de mai 2025 mais cette définition ne permet pas de 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.	Rapport de présentation	Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis de l'Etat

Objet	Avis de l' Etat	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
Objectif de production de logements	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.		Aucune modification ne sera faite sur ce point (il n'est pas souhaitable de modifier le PADD).
Consommation foncière	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.	Rapport de présentation (Diagnostic général)	Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.
Consommation foncière	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.		Aucune modification ne sera faite sur ce point (il n'est pas souhaitable de modifier le PADD).
Consommation foncière	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.	Rapport de présentation (justifications des choix)	Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.
Consommation foncière	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 environnementale12 stipule que cela concerne environ 1/3 des 65 STECAL du territoire.	Rapport de présentation (justifications des choix)	Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.
Consommation foncière	Or, le PADD prévoit de réduire d’environ 50 % la consommation d’espaces NAF durant la décennie 2021-2030 par rapport à la décennie 2011-2020, soit un objectif de 117 hectares. 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.		Aucune modification ne sera faite sur ce point, la CCTC considérant que de nombreux et importants efforts ont déjà été faits par les élus pour réduire l'impact du PLUi sur la consommation foncière. La CCTC précise par ailleurs que la décision retenue pour les communes alimentées par le captage de Saint-Ouen-sous-Brachy va elle aussi permettre (à plus ou moins long terme) de réduire la consommation foncière.
Consommation foncière	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’accroître 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.		Idem ligne précédente
Consommation foncière	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.		Aucune modification ne sera faite sur ce point (il n'est pas souhaitable de modifier le PADD).
Consommation foncière	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.	PADD	Le PADD sera ajusté pour répondre à la demande de l'Etat. L'ajustement ne pourra porter sur le fond du document qui doit demeurer inchangé
Consommation foncière	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 m² pour la mesure de l’artificialisation. Or, votre projet de territoire ne comptabilise une consommation foncière en densification qu’à compter de 5000 m². 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.	Rapport de présentation (justifications des choix), PADD	Les possibles ajustements du PADD n'iront pas au-delà de la reformulation ou de la forme, sans remise en cause du fond. Le rapport de présentation (justifications) pourra être complété pour justifier davantage de la méthode retenue.
Consommation foncière	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).	Rapport de présentation (diagnostic général, justifications)	Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.
Consommation foncière	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.		Aucun projet n’étant abouti à ce stade, aucune modification ne sera faite sur ce point.
OAP échéancier	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 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.	OAP sectorielles	La partie OAP sera complétée avec un document spécifique synthétisant l'échéancier mis en place pour chaque site concerné.

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis de l'Etat

Objet	Avis de l' Etat	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
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.	Règlement graphique et règlement écrit	La légende du zonage (règlement graphique) et les références des articles seront modifiées dans ce sens. Le règlement relatif aux zones humides sera complété dans ce sens.
Zones humides	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 définies 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.	Règlement	Le règlement relatif aux zones humides sera complété dans ce sens.
Mixité sociale	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’accession abordable à la propriété via l’accession 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.		Aucune modification ne sera faite sur ce point.
STECAL	• s’appuyer sur un noyau bâti pré-existant (habitat ou autres destinations) assez regroupé ;		Cf. les modifications envisagées en réponse à l'avis de la CDPENAF
STECAL	• 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		Cf. les modifications envisagées en réponse à l'avis de la CDPENAF
STECAL	• 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)		Cf. les modifications envisagées en réponse à l'avis de la CDPENAF
STECAL	• retenir des dispositions réglementaires qui maintiennent la morphologie urbaine pré-existante (en particulier quant aux hauteurs de constructions)		Cf. les modifications envisagées en réponse à l'avis de la CDPENAF
STECAL	• 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 ») ;		Cf. les modifications envisagées en réponse à l'avis de la CDPENAF
STECAL	• 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,		Cf. les modifications envisagées en réponse à l'avis de la CDPENAF
STECAL	• privilégier les STECAL réservés aux équipements ou activités, qui relèvent davantage d’une logique d’intérêt général (création de services, création d’emplois) ;		Cf. les modifications envisagées en réponse à l'avis de la CDPENAF
STECAL	• 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.		Cf. les modifications envisagées en réponse à l'avis de la CDPENAF
STECAL	• concernant les STECAL de hameau, le rapport de présentation doit préciser les critères de qualification 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. 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		Cf. les modifications envisagées en réponse à l'avis de la CDPENAF
STECAL	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, notamment en précisant le projet envisagé, ou bien le STECAL devra être supprimé.		Cf. les modifications envisagées en réponse à l'avis de la CDPENAF
STECAL	Par ailleurs, les nombreuses parcelles libres de toutes constructions en extension de l’urbanisation existantes dans les secteurs de hameau avoisinent les 5 ha, dont certaines ont été comptabilisées dans le potentiel de densification. 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.		Cf. les modifications envisagées en réponse à l'avis de la CDPENAF
STECAL	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 m² non bâtie en extension de l’urbanisation.		Cf. les modifications envisagées en réponse à l'avis de la CDPENAF
STECAL	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 m²) qu’il convient de sortir de l’emprise du STECAL.		Cf. les modifications envisagées en réponse à l'avis de la CDPENAF
STECAL	Ces remarques sont transposables aux autres secteurs de Beauval-en-Caux, Hermanville (2,23 ha)		Cf. les modifications envisagées en réponse à l'avis de la CDPENAF
STECAL	Concernant les secteurs à vocation touristique, plusieurs d’entres 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-Saâne, le secteur Nt1 de Bacqueville-en-Caux et d’Imbleville, Nt2 d’Ambrumesnil, Gonnevillle-sur-Scie, Heugleville-sur-Scie, Val-de-Sâane, Val-de-Scie (1,55 ha), Saint- Germain d’Étables.		Cf. les modifications envisagées en réponse à l'avis de la CDPENAF
Zone A	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.	Rapport de présentation (justifications des choix)	Le rapport de présentation, dont les justifications du projet, seront complétés dans ce sens.

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis de l'Etat

Objet	Avis de l' Etat	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
Habitations en zones A et N	Dans l’ensemble de la zone A, le règlement autorise la création d’annexes de moins de 20 m² 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 m² autorisé par logement.	Règlement	Le règlement de la zone agricole "A" et de la zone naturelle "N" précisera que le nombre d'annexes de moins de 20m² est limité à 4 unités maximum par unité foncière.
Zone Ap	La zone agricole (Ap), qui n’autorise aucune construction même agricole, est très étendue. Les raisons de l’utilisation de ce zonage doivent être suffisamment justifiées et circonscrites, afin d’éviter toute erreur manifeste d’appréciation.	Rapport de présentation (justifications des choix)	Les justifications seront complétées pour expliquer davantage le zonage retenu.
STECAL - Ah	Le règlement de la zone agricole (Ah), 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.	Règlement	Le règlement graphique et le règlement écrit seront modifiés dans ce sens. Il sera possible à minima de modifier les sous-destinations autorisées en STECAL.
Changement de destination en zone A	Pour les dispositions spécifiques concernant le stationnement de véhicules motorisés, 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.	Règlement	En attente de précision par la DDTM.
Habitations en zones A et N	Dans l’ensemble de la zone N, le règlement autorise la création d’annexes de moins de 20 m² 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 m² autorisé par logement.	Règlement	Le règlement de la zone agricole "A" et de la zone naturelle "N" précisera que le nombre d'annexes de moins de 20m² est limité à 4 unités maximum par unité foncière.
STECAL - Nh	Le règlement de la zone naturelle (Nh), 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 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 suggéré 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.	Règlement	Le règlement graphique et le règlement écrit seront modifiés dans ce sens. Il sera possible à minima de modifier les sous-destinations autorisées en STECAL
STECAL - Nh	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 % 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 m².	Règlement	Aucune modification ne sera faite sur ce point étant donné que le règlement de la zone Nh fixe un maximum de 20% d'emprise au sol pour les constructions (et non 30%)
Changement de destination en zone N	Comme en zone A, concernant les dispositions spécifiques au stationnement des véhicules motorisés, 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.	Règlement	En attente de précision par la DDTM
Zone Ap	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’Etables est actuellement classée en zone Ap. Celle-ci bénéficierait d’une meilleure et plus juste protection avec un classement N.	Règlement graphique	Le secteur évoqué sera classé en zone Np.
STECAL	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.	Règlement graphique	Il est envisagé de supprimer le classement en zone Nt1 et de le remplacer par un classement en zone N, sous réserve de l'accord de la DDTM au regard de l'application de la loi littorale. Le bâtiment présent sera identifié comme pouvant changer de destination.
STECAL	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.	Règlement graphique et rapport de présentation	Le zonage sera modifié dans ce sens
Zone Ub2	La zone urbaine (Ub2), correspondant à des hameaux, 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.	Règlement	Aucune modification ne sera faite sur ce point.
Zones Uz1 et Uz2	Le règlement des zones urbaines (Uz1) et (Uz2) autorise les centres de congrès et d’exposition. Ces zones urbaines dédiées aux activités économiques et commerciales doivent garder leur vocation artisanale ou industrielle. Cette destination de loisir doit être supprimée.	Règlement	Aucune modification ne sera faite sur ce point.

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis de l'Etat

Objet	Avis de l' Etat	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
OAP en zones urbaines	Les explications 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 démontrent 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.	OAP, Rapport de présentation (justifications des choix)	Lorsque cela est possible, les justifications du projet seront complétées pour démontrer que le règlement n'est pas suffisant pour garantir un bon aménagement du secteur. Dans les autres cas, les OAP pourront éventuellement être retirées, telle que celle de Cropus dont la zone pourrait être classée en zone urbaine.
Loi Littoral - bande des 100m	Les critères d’identification de la bande littorale des 100 mètres reposent sur l’argumentaire du PLU communal approuvée en 2020. 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 requestionné.	Règlement graphique	La limite appliquée pour la bande littorale (zone Nbl) va être revue.
Loi Littoral - Nerm	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).	Rapport de présentation (justifications des choix)	Le rapport de présentation (diagnostic et justifications) sera complété dans ce sens.
Loi Littoral - 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 occupations et utilisations du sol conformes à la réglementation du domaine public maritime (relatif à un service public ou disposant d’un caractère d’intérêt général, dont la proximité de la mer est indispensable.).	Règlement, Rapport de présentation (justifications des choix)	Le rapport de présentation (diagnostic et justifications) et le règlement écrit seront complétés dans ce sens.
Loi Littoral - Ut	La zone Ut est une zone urbaine à vocation d’hébergements touristiques. Elle autorise les cinémas à la condition de ne pas dépasser une surface de plancher de 200 m². 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.	Règlement	Le règlement sera modifié en conséquence et la sous-destination "cinéma" sera interdite.
Loi Littoral - Acl	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. Or, le 4° 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.	Règlement graphique	La zone Acl sera supprimée et remise en zone A. Les bâtiments présents sur place seront identifiés comme pouvant changer de destination (L.151-11, 2° CU).
Loi Littoral - coupure	Le zonage de la commune de Quiberville-sur-Mer reprend en accord avec le SCOT PDTC 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, 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.	Règlement	Le tramage appliqué dans le zonage sera conservé. Le règlement sera modifié concernant ses dispositions générales. La partie relative aux coupures d'urbanisation littorales en partie reformulée pour faire référence aux dispositions édictées par les articles L.121-5 et suivants du Code de l'urbanisme.
Covoiturage	Le PADD40, en accord avec l’action n°8 du Plan climat air énergie territorial (PCAET), 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.	Règlement graphique	Le règlement graphique pourra éventuellement être complété par un élément répondant à la demande formulée par l'Etat.

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis de l'Etat

Objet	Avis de l' Etat	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
Secteurs de dvp	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).		Aucune modification ne sera faite sur ce point, la CCTC considérant que de nombreux et importants efforts ont déjà été faits par les élus pour réduire l'impact du PLUi sur la consommation foncière. La CCTC précise par ailleurs que la décision retenue pour les communes alimentées par le captage de Saint-Ouen-sous-Brachy va elle aussi permettre (à plus ou moins long terme) de réduire la consommation foncière
Secteurs de dvp	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.	Rapport de présentation (Evaluation environnementale)	L'évaluation environnementale sera modifiée en conséquence.
Secteurs de dvp	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’arbres 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.	OAP sectorielles	Les OAP de Bacqueville-en-Caux seront renforcées pour accroître la protection des arbres existants sur site.
Secteurs de dvp	Les OAP de Lamberville, Ouville-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.		Aucune modification ne sera faite sur ce point, la CCTC considérant que les OAP appliquées doivent permettre de tenir compte du caractère sensible des sites et de limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu naturel
Secteurs de dvp	L’OAP de Longueville-sur-Scie, dite « Newton », concerne un secteur comprenant une prairie, prédisposition forte aux zones humides, 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 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.	OAP, Rapport de présentation (justifications des choix, évaluation environnementale)	L'OAP sera complétée et renforcée pour répondre à cette remarque
Secteurs de dvp	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.	OAP, Rapport de présentation (justifications des choix, évaluation environnementale)	L'évaluation environnementale et le rapport de présentation seront renforcés en ce sens. L'OAP "Route de Paris" sera également renforcé afin de répondre à cette remarque.
Secteurs de dvp	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.	Rapport de présentation (Evaluation environnementale)	L'évaluation environnementale sera renforcée en ce sens afin d'alerter sur la problématique d'urbanisation des prairies.
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.	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié en ce sens afin de reporter les périmètres rapprochés des captages sans DUP.

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis de la MRAE

Objet	Avis de la MRAE	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
Densification	L'autorité environnementale recommande de mobiliser en priorité le potentiel densifiable et réhabilitable au sein de l'enveloppe urbaine existante avant d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.	Aucune	Aucune modification ne sera faite sur ce point. L'analyse du potentiel densifiable aboutit à une capacité d'accueil d'environ 900 logements. Le projet démographique porté par le territoire évalue le besoin à 2000 logements (pour une croissance de 0,4 % par an). Restent donc environ 1 100 logements pouvant engendrer une consommation foncière nouvelle. Parallèlement, le SRADDET traduit localement le ZAN pour attribuer une enveloppe foncière maximale au territoire (117 ha sur 2021-2030, déjà en partie consommés). La valorisation du potentiel d'accueil à l'intérieur des enveloppes bâties, et le fléchage prioritaire de la production de logements sur les pôles (avec un niveau de densité supérieur), sont les principaux leviers mobilisés pour limiter au maximum la consommation d'ENAF, et « faire rentrer » le projet de territoire dans l'enveloppe allouée. Pour autant, la limitation de consommation d'espace (traduite au zonage) ne garantit pas la réalisation prioritaire du potentiel en densification... Il y a là une limite technique et réglementaire rencontrée par nombre de PLUi. La réalisation du potentiel en densification reste hypothétique et soumise à différentes « contraintes ». L'enjeu sur ces espaces est de trouver le bon équilibre entre : - Permettre la réalisation du potentiel par des conditions qui le favorisent, - Imposer un niveau de densité minimal pour répondre à l'enjeu d'optimisation du foncier. De ce point de vue, le territoire doit suivre régulièrement des indicateurs appropriés pour évaluer le rapport « densification- extension » et pouvoir requestionner le document au besoin.
Vacance des logements	Elle recommande d'approfondir en parallèle les possibilités de réduction de la vacance de logements existants.	Aucune	Aucune modification ne sera faite sur ce point. La vacance a été prise en compte dans le calcul du besoin en logements, cf. extrait du rapport de justification ci-dessous : <i>« Environ 6% des logements de Terroir de Caux sont vacants, soit moins qu'à l'échelle départementale et régionale (7,9%). Cette vacance est concentrée dans les bourgs, et liée en partie à la vacance commerciale des locaux en rez-de-chaussée. Parmi les 1 028 logements privés estimés vacants au 1er janvier 2021, environ un tiers le seraient de manière structurelle (373 logements), soit 2,2% du parc privé. Si cette proportion reste raisonnable, le volume de logements privés vacants a eu tendance à légèrement augmenter sur les 3 dernières années. C'est là un point de vigilance et un élément à prendre en compte dans la réflexion prospective sur les besoins en logements et la production future de logements nouveaux. »</i> Le taux de vacance et le potentiel restent donc modérés, sans être nuls. De ce point de vue, l'EE encourage plutôt le territoire à compléter son PLUi par des démarches spécifiques type OPAH (ou autres).
Impacts sur l'environnement	S'agissant des impacts sur l'environnement, l'autorité environnementale recommande principalement : - de prévoir des protections strictes pour les zones humides, boisements et sites Natura 2000 dans le règlement des zones naturelles (N) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;	Règlement écrit, OAP et évaluation environnementale	Le règlement écrit sera modifié afin de préciser qu'au sein des zones humides, tout usage, affectation ou construction susceptible de compromettre leur sauvegarde, telle que définie à l'article L.211-1 du Code de l'environnement, sera interdit. Seuls seront autorisés les ouvrages strictement nécessaires à la protection des biens et des personnes, ainsi qu'à la réduction des risques naturels. Par ailleurs, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Torcy-le-Grand, « route de Paris », sera adaptée. Située dans un secteur classé à la fois en zone Natura 2000 et en ZNIEFF de type 2, cette OAP est soumise à des obligations renforcées en matière de préservation des habitats naturels et de limitation des incidences sur les espèces protégées. Ainsi, tout projet d'urbanisation sur ce périmètre devra obligatoirement faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. En conséquence, l'évaluation environnementale sera complétée afin d'intégrer l'ensemble de ces ajustements réglementaires et opérationnels. L'Etat Initial de l'Environnement, ainsi que l'évaluation environnementale, seront complétés.
Impacts sur l'environnement	S'agissant des impacts sur l'environnement, l'autorité environnementale recommande principalement : - de compléter l'analyse des risques d'inondation par une cartographie croisant les zones urbanisées avec les aléas et d'intégrer une OAP thématique sur ce risque ;	Rapport de présentation - Etat Initial de l'Environnement, Evaluation environnementale	

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis de la MRAE

Objet	Avis de la MRAE	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
Impacts sur l'environnement	S'agissant des impacts sur l'environnement, l'autorité environnementale recommande principalement : - d'enrichir le dossier sur les difficultés d'approvisionnement en eau potable, notamment à Brachy et dans les secteurs où des projets d'urbanisation sont reportés après 2031 ;	Rapport de présentation - Evaluation environnementale	L'insuffisance d'approvisionnement en eau potable provient exclusivement de la surexploitation du captage de Brachy, dont les prélèvements actuels excèdent les volumes autorisés. Concernant les précisions relatives aux difficultés d'approvisionnement, des éléments de l'Etat Initial de l'Environnement seront repris, notamment chiffrés. Le PLUi a pris en compte cette contrainte en conditionnant l'aménagement des secteurs d'OAP, notamment à Brachy, aux capacités réelles d'approvisionnement en eau potable de la commune. Il prévoit également l'intégration de mesures de gestion durable de l'eau, telles que le maintien de la perméabilité des sols, la favorisation de l'infiltration des eaux pluviales et la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, afin de limiter la pression exercée sur la ressource en eau. Parallèlement, le dossier mentionne des projets de renforcement de l'alimentation en eau potable, notamment sur le captage de Muchedent, et précise que la collectivité agit en cohérence avec le SDAGE Seine-Normandie et le SCoT. Elle travaille avec les syndicats de bassins versants et les services de l'État pour suivre l'évolution des capacités de production et la qualité de la ressource. Néanmoins, des mesures sont nouvellement intégrées au règlement suite à l'avis de la MRAe et de l'Etat : Il sera fait application d'un tramage spécifique (prescription surfacique) sur les communes concernées en application de l'article R.151-34, 1° du Code de l'urbanisme afin que les autorisations d'urbanisme puissent être refusées sur ces communes au regard de l'insuffisance constatée pour l'approvisionnement et la qualité de l'eau potable distribuée. Les zones AU de ces communes seront classées en zones 2AU, soumises à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme : leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi démontrant la capacité suffisante des réseaux (eau, électricité, assainissement). L'ensemble de ces précisions seront ajoutées à l'évaluation environnementale.
Impacts sur l'environnement	S'agissant des impacts sur l'environnement, l'autorité environnementale recommande principalement :	Rapport de présentation - Etat Initial de l'Environnement	Le rapport de présentation - Etat Initial de l'Environnement sera complété sur les impacts environnementaux et santé humaines des STEP en dysfonctionnement.
Concertation	Le dossier n'indique cependant pas comment les éléments issus de ce processus itératif ont été pris en compte dans l'élaboration du PLUi. L'autorité environnementale recommande de préciser la manière les éléments de la concertation ont été pris en compte dans l'élaboration du PLUi.	Rapport de présentation - Evaluation Environnementale	L'évaluation environnementale sera complétée dans ce sens.
Indicateurs de suivi	L'autorité environnementale relève cependant que les objectifs ne sont pas chiffrés et que les mesures correctrices en cas d'écarts constatés avec les objectifs pré-définis sont absentes. L'autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi des impacts du projet d'élaboration de PLUi sur l'environnement et la santé humaine par la définition d'objectifs cibles pour chaque indicateur et par la présentation des mesures correctrices à mettre en œuvre en cas de non- atteinte des objectifs pré-définis.	Rapport de présentation - Justifications du projet	Concernant les volets environnementaux, le tableau renvoie naturellement à l'évaluation environnementale, qui dispose d'un dispositif de suivi spécifique pour ces thématiques. Cette évaluation comporte des indicateurs assortis de valeurs critiques et, pour certains, de mesures correctrices chiffrées lorsque cela est possible. Un renvoi explicite à l'évaluation environnementale sera cependant ajouté dans plusieurs autres lignes du tableau des justifications du projet, afin de refléter que ces éléments sont pris en compte dans le cadre de l'évaluation environnementale.
ERC	L'autorité environnementale recommande de regrouper l'ensemble des mesures ERC dans un tableau à la fin de l'évaluation environnementale.	Rapport de présentation - Evaluation Environnementale	L'évaluation environnementale sera complétée avec l'ajout d'un tableau de synthèse des mesures ERC.
Consommation foncière	L'autorité environnementale recommande de mobiliser en priorité le potentiel densifiable et réhabitable au sein de l'enveloppe urbaine existante avant d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Elle recommande d'approfondir en parallèle les possibilités de réduction de la vacance de logements existants.	Aucune	Aucune modification ne sera faite sur ce point. Mêmes arguments que ceux développés en lignes 4 et 5 de ce tableau.
Zones humides et boisements	L'autorité environnementale recommande de prévoir dans les zones naturelles (N) des mesures de protection strictes pour les zones humides et les boisements.	Règlement écrit et évaluation environnementale	Le règlement écrit sera modifié afin de préciser qu'au sein des zones humides, tout usage, affectation ou construction susceptible de compromettre leur sauvegarde, telle que définie à l'article L.211-1 du Code de l'environnement, sera interdit. Seuls seront autorisés les ouvrages strictement nécessaires à la protection des biens et des personnes, ainsi qu'à la réduction des risques naturels. En conséquence, l'évaluation environnementale sera complétée afin d'intégrer l'ensemble de ces ajustements réglementaires et opérationnels.
Zones humides et boisements	L'autorité environnementale recommande d'identifier les zones humides et les boisements dans les OAP sectorielles et de prévoir les mesures de protection adaptées.		Aucune modification ne sera faite sur ce point qui figure déjà en tant que recommandation dans l'évaluation environnementale

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis de la MRAE

Objet	Avis de la MRAE	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
Natura 2000	Pour l’autorité environnementale, il est nécessaire que le règlement écrit des zones N, qui autorisent les constructions nouvelles et la modification de l’existant sous conditions, prévoient des dispositions de protection strictes des zones Natura 2000. De plus, l’autorité environnementale constate que les OAP sectorielles sur la commune de Torcy-le-Grand ne comportent aucune mention de la présence d’un site Natura 2000, ni de mesure propre à réduire les impacts sur les habitats et la biodiversité. L’autorité environnementale recommande de prévoir dans les zones naturelles (N) et les OAP sectorielles des mesures de protections strictes pour les zones Natura 2000.	Règlement écrit et évaluation environnementale	Afin de répondre à la recommandation de l’autorité environnementale relative à la prise en compte des sites Natura 2000, le règlement écrit des zones N sera complété. Il y sera explicitement indiqué que toute occupation, affectation ou construction de nature à compromettre la conservation des habitats et des espèces d’intérêt communautaire sera interdite, conformément à l’article L.414-4 du Code de l’environnement. Seules seront autorisées les interventions nécessaires à la protection des biens et des personnes, à la gestion écologique des milieux, ainsi qu’aux ouvrages de prévention et de réduction des risques naturels. Par ailleurs, l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) de Torcy-le-Grand, « route de Paris », sera modifiée pour intégrer clairement la présence d’un site Natura 2000. Il sera précisé que tout projet d’urbanisation sur ce secteur devra obligatoirement faire l’objet d’une évaluation des incidences Natura 2000, et s’accompagner de mesures strictes d’évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des impacts potentiels sur les habitats et les espèces protégées. Ces ajustements viennent compléter les mesures déjà introduites dans le règlement écrit concernant les zones naturelles, ainsi que les prescriptions relatives à la limitation des pressions sur les ressources naturelles. Ils s’inscrivent également en cohérence avec le SDAGE Seine-Normandie et les orientations du SCoT, garantissant une articulation avec les objectifs de conservation des milieux naturels. Enfin, l’évaluation environnementale sera enrichie afin d’intégrer ces précisions, en explicitant à la fois les contraintes réglementaires liées aux sites Natura 2000 et zones naturelles.
Risque inondation	L’autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation d’une cartographie contextualisant les zones urbanisées avec les risques d’inondation, et de renforcer la prise en compte de ces risques dans les OAP sectorielles. Pour ce faire, une OAP thématique relative à ce risque pourrait utilement être envisagée.	Rapport de présentation - Etat Initial de l'Environnement, Evaluation environnementale	L'Etat Initial de l'Environnement, ainsi que l'évaluation environnementale seront complétés.
Risques liés aux sols	Pour l’autorité environnementale, l’état initial de l’environnement n’expose pas suffisamment les causes du renforcement de l’érosion des sols sur le territoire, notamment dans le contexte de changement climatique. Cela rend difficile l’évaluation pertinente des mesures ERC et des dispositions du PLUi. L’autorité environnementale recommande de compléter l’état initial d’une étude contextualisée sur les causes et les conséquences de l’érosion sur le territoire intercommunal, en particulier dans le contexte du changement climatique.	Rapport de présentation - Evaluation Environnementale	L'évaluation environnementale sera complétée dans ce sens.
Risques technologiques	L’autorité environnementale estime que les sites industriels et sols pollués aurait dû être cartographiés en rapport avec les différentes dispositions du PLUi, et notamment les zones AU et OAP sectorielles, afin d’évaluer la pertinence de celles-ci et des mesures ERC prises. L’autorité environnementale recommande de compléter le dossier d’une cartographie mettant en lien explicitement les sites et sols pollués recensés sur le territoire avec les projets d’aménagement.	Rapport de présentation - Evaluation Environnementale	L'évaluation environnementale sera complétée avec l'ajout d'une cartographie des sites et sols pollués.
Eau potable	L’autorité environnementale estime que la problématique de l’approvisionnement en eau potable aurait dû être davantage étayée. Les raisons des difficultés ne sont pas approfondies et le dossier n’indique pas la manière dont l’intercommunalité envisage d’y remédier pour répondre à une consommation accrue liée à de nouveaux usages (nouveaux quartiers d’habitation notamment), dans la dynamique globale de raréfaction de la ressource en eau. L’autorité environnementale recommande de compléter le dossier d’informations sur les difficultés d’approvisionnement en eau potable des secteurs sur lesquels l’ouverture à l’urbanisation a été reportée, et sur la manière dont l’intercommunalité envisage d’améliorer la situation pour pouvoir répondre aux besoins sur ces secteurs après 2031.	Rapport de présentation - evaluation environnementale	L’insuffisance d’approvisionnement en eau potable provient principalement de la surexploitation du captage de Brachy, dont les prélèvements actuels excèdent les volumes autorisés. Cette situation engendre des tensions structurelles sur la ressource, auxquelles s’ajoute le contexte général de raréfaction de l’eau lié au changement climatique. Afin de répondre à la demande de l’autorité environnementale, des éléments issus de l’État Initial de l’Environnement seront intégrés et précisés, notamment des données chiffrées relatives aux prélèvements et aux capacités de production. Le PLUi a tiré les conséquences de cette contrainte en conditionnant l’aménagement des secteurs d’OAP, notamment à Brachy, aux capacités réelles d’approvisionnement en eau potable de la commune. Il prévoit également l’intégration de mesures de gestion durable de l’eau, telles que le maintien de la perméabilité des sols, la favorisation de l’infiltration des eaux pluviales et la récupération des eaux de pluie, afin de réduire la pression sur la ressource. Parallèlement, le dossier mentionne des projets de renforcement de l’alimentation en eau potable, notamment sur le captage de Muchedent, ainsi que les démarches engagées pour sécuriser la ressource en lien avec les syndicats de bassins versants et les services de l’État. L’intercommunalité agit en cohérence avec le SDAGE Seine-Normandie et le SCoT, et suit de près l’évolution des capacités de production et de la qualité de l’eau.
Conformément aux recommandations de la MRAe et de l'Etat, des mesures nouvelles sont intégrées au règlement :			
- un tramage spécifique (prescription surfacique) est appliqué, en vertu de l’article R.151-34, 1° du Code de l’urbanisme, sur les communes concernées, permettant de refuser les autorisations d’urbanisme lorsque l’approvisionnement en eau potable ou la qualité de la ressource est jugée insuffisante ;			
- les zones AU de ces communes sont classées en zones 2AU, conformément à l’article R.151-20 du Code de l’urbanisme, ce qui subordonne leur ouverture à l’urbanisation à une modification ou une révision du PLUi démontrant la capacité suffisante des réseaux (eau potable, électricité, assainissement).			
Enfin, l’évaluation environnementale sera complétée afin d’intégrer l’ensemble de ces éléments.			

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis de la MRAE

Objet	Avis de la MRAE	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
Assainissement collectif	L'autorité environnementale constate que, si la CCTC recense les dysfonctionnements, les travaux prévus pour y remédier (p. 124 pièce 1B) sont peu explicités. Rien n'est indiqué sur les impacts environnementaux et sur la santé humaine de ces dysfonctionnements. Enfin, si l'autorité environnementale souligne la volonté, traduite dans le règlement du PLUi, de contraindre tout nouvel aménagement à se connecter au réseau collectif (p. 75 pièce 1E) (notamment pour les activités économiques), elle constate que cette disposition ne s'accompagne d'aucune information sur la capacité de ce réseau à prendre correctement en charge ces aménagements. L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse du fonctionnement de l'assainissement collectif sur le territoire de CCTC avec les mesures de correction des dysfonctionnements constatés.	Rapport de présentation - Evaluation environnementale	L'évaluation environnementale sera complétée pour détailler les dysfonctionnements, leurs incidences environnementales et sanitaires et rappeler les mesures correctrices programmées.
Assainissement non-collectif	Le dossier indique que plus de la moitié des installations contrôlées n'est pas conforme (tab. p. 121-122). L'autorité environnementale estime que le dossier devrait être complété d'une carte mettant en relation les secteurs en assainissement non-collectif et les milieux susceptibles d'être impactés comme les zones humides et les abords de cours d'eau. Aucune information n'est fournie quant aux impacts de ces dysfonctionnements sur la qualité des eaux de surface et par extension sur l'environnement et la santé humaine ; il n'y a pas davantage de mesures d'évitement, de réduction voir de compensation proposées. L'autorité environnementale recommande de compléter l'état des lieux relatifs à l'assainissement non- collectif sur le territoire de CCTC, afin de décliner une séquence ERC pertinente et de proposer des mesures adaptées.	Rapport de présentation - Evaluation environnementale	Des compléments seront ajoutés concernant les impacts potentiels des installations non conformes sur la qualité des eaux de surface, et par extension, sur l'environnement et la santé humaine. Les mesures ERC pourront être complétées.
Eaux pluviales	L'autorité environnementale souligne que l'état initial ne présente pas de cartographie des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec leur éventuelle mise en adéquation avec les aménagements prévus dans le PLUi. Elle aurait permis de mieux évaluer les mesures prises pour faire face aux différents risques d'inondation, ainsi que la pertinence du zonage, des plans d'aménagements prévus, des dispositions du règlement du PLUi et des OAP sectorielles pour les encadrer. De plus, les éléments fournis ne permettent pas d'estimer les risques de modification des ruissellements liés à l'artificialisation des sols, rendue possible par les dispositions du PLUi. L'autorité environnementale recommande d'enrichir le dossier par des éléments justifiant l'adéquation des dispositifs de gestion des eaux pluviales et de protection contre les inondations et les coulées de boue, avec les risques identifiés (ruissellement et remontées de nappes notamment).	Rapport de présentation - Evaluation environnementale	Une cartographie synthétique des principaux dispositifs naturels et paysagers à préserver ou à créer à proximité immédiate des zones à risques sera réalisée.
Eaux pluviales	La gestion de l'eau fera l'objet de mesures de suivi dans le cadre des indicateurs mis en place par la CCTC et les divers organismes de gestion de la ressource. Cependant, aucune mesure de rétablissement de la situation n'est indiquée en cas d'inadéquation d'un indicateur avec un objectif. L'autorité environnementale rappelle que les incidences sur l'environnement doivent être anticipées et évitées, réduites ou compensées dès le stade du plan-programme, sans renvoyer cette démarche au moment de la réalisation du projet. L'autorité environnementale recommande de préciser les indicateurs retenus pour suivre l'efficacité des dispositions du PLUi en matière de gestion des eaux pluviales.		L'évaluation environnementale précise des valeurs de référence (perméabilité, surfaces végétalisées, maintien d'éléments bocagers, suivi qualitatif des eaux), permettant à la collectivité, lors des bilans, d'ajuster ou rétablir la situation si un indicateur montre un écart par rapport aux objectifs fixés. Il convient toutefois de rappeler que la taille du territoire et sa composition issue de trois intercommunalités limitent de facto la possibilité de définir des objectifs chiffrés plus fins.

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis de la SNCF

Date de l'avis	Objet	Avis de la SNCF	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
21/5/2025	EBC	Aussi, je vous partage notre souhait de dispenser de classement les parcelles de SNCF Réseau notamment au titre des « Espaces Boisés Classés » (L.113-1 du code de l'urbanisme) et en « Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger » (L.151-23 du même code) surfaciques ou linéaires le réseau ferré national.	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié afin de retirer les quelques protections des éléments de paysage ou éléments de patrimoine naturel (L151-23 du CU) couvrant les parcelles de SNCF Réseau.
30/7/2025	EBC	Ainsi, le classement en Espace Boisé Classé du Domaine Public Ferroviaire n'est pas adapté aux contraintes de maintenance et de régénération du réseau ferré. Il convient donc de les retirer sur les parcelles propriété du groupe SNCF, surtout pour les emprises ferroviaires circulées.	Aucune	Aucune emprise du domaine public ferroviaire n'est concernée par un classement en EBC.
30/7/2025	Zones N	A préciser que la délimitation de zones naturelles sur nos emprises ferroviaires peut également nous contraindre dans la maîtrise de la végétation.	Aucune	Le règlement de la zone naturelle "N" ne contraint pas la maitrise de la végétation existante.
30/7/2025	SUP T1	Les servitudes ferroviaires sont reprises dans la fiche relative aux servitudes d'utilité publique dite « Fiche T1 – Servitudes de protection du domaine public ferroviaire ». Ces servitudes doivent figurer en annexe des documents d'urbanisme, au document graphique ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique. Conformément à l'article R126-1 du Code de l'urbanisme, il est nécessaire que les documents graphiques du PLU fassent apparaître en aplat les emprises où s'applique la servitude T1 sous trame spécifique.	Annexes	Les annexes seront modifiées pour intégrer les servitudes T1.
30/7/2025	Zones N	Ainsi, le classement en zonage N des emprises ferroviaires n'est pas approprié, a fortiori sur l'emprise de la plateforme ferroviaire supportant les rails, le ballast et autres installations techniques et au droit des passages à niveau (voir ci-dessous). Nous souhaitons donc sa suppression sur nos emprises.	Aucune	Le règlement de la zone naturelle "N" ne contraint pas le bon entretien des emprises SNCF. Il limite simplement la constructibilité, qui n'est a priori pas prévue sur les emprises circulées. Par ailleurs, le règlement de la zone naturelle "N" autorise sous conditions les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, offrant un droit à bâtir pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. La zone N se définit en cohérence avec les caractéristiques environnementales du territoire, et particulièrement la définition de la Trame Verte et Bleue (TVB). Ainsi, la voie SNCF s'inscrit dans le contexte « vallée » de la Scie, identifiée comme un corridor écologique, classée en "N", ce qui justifie ce zonage. Enfin, le zonage "N" doit aussi s'inscrire en continuité avec les zonages limitrophes. Or, les PLU situés au Nord (Tourville sur Arques, Dieppe) classent aussi l'emprise SNCF en zone "N". Le règlement graphique sera modifié afin de retirer les quelques protections des éléments de paysage ou éléments de patrimoine naturel (L151-23 du CU) couvrant les parcelles de SNCF Réseau.
30/7/2025	Patrimoine naturel	En outre, nous avons constaté le classement en élément du patrimoine naturel à préserver d'emprises ferroviaires en la commune de Val-de-Scie. Comme plus haut, SNCF n'est pas favorable à ce classement car le règlement des éléments du patrimoine naturel à préserver n'est pas compatible avec la Servitude d'Utilité Publique T1. En conséquence, SNCF demande le retrait de ces classements.	Règlement graphique	
30/7/2025	Passages à niveau	La sécurité est une priorité majeure de SNCF Réseau, particulièrement aux passages à niveau. SNCF RESEAU doit être consulté préalablement à tout travaux d'urbanisation et/ou routier à proximité d'un passage à niveau car des prescriptions spécifiques sont à respecter.	Rapport de présentation	Cette information sera rappelée dans le rapport de présentation.
30/7/2025	Passages à niveau	D'une manière générale, il convient de veiller à ce que toute opportunité soit l'occasion de supprimer les passages à niveau. Ainsi, les projets d'extension des zones urbaines ou d'aménagements ne devront en aucun cas aggraver la complexité des futures opérations de suppression des passages à niveau. Ainsi, tout projet qui serait susceptible d'accroître le trafic et ou d'en modifier la nature doit faire l'objet d'une concertation avec SNCF Réseau, en vue de déterminer les aménagements nécessaires à la conformité du passage à niveau.	Rapport de présentation	Cette information sera rappelée dans le rapport de présentation.
30/7/2025	Périmètres constructibles	Nous vous rappelons qu'il est nécessaire de consulter systématiquement la SNCF pour tous les travaux à proximité des emprises ferroviaires (notamment pour les permis de construire, d'aménager, lotissement...).	Le rapport de présentation	Cette information sera rappelée dans le rapport de présentation.
30/7/2025	OAP	Sur la commune d'Anneville-sur-Scie, l'OAP dite Chemin des Forrières se situe à proximité des emprises ferroviaires. Il est prévu un « aménagement paysager de lisière (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer » en limite de parcelle côté voie ferrée. Cet aménagement doit être compatible avec la Servitude d'Utilité Publique T1 concernant la maîtrise de la végétation.	OAP	L'OAP sera modifiée afin de préciser que la haie devra être plantée en dehors des emprises ferroviaires et en compatibilité avec la servitude d'utilité publique T1.
30/7/2025	OAP	Sur la commune de Saint-Maclou-de-Folleville, l'OAP dite Route de la gare se situe à proximité des emprises ferroviaires. Il est prévu un « aménagement paysager de lisière (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer » en limite de parcelle côté voie ferrée. Cet aménagement doit être compatible avec la Servitude d'Utilité Publique T1 concernant la maîtrise de la végétation.	OAP	L'OAP sera modifiée afin de préciser que la haie devra être plantée en dehors des emprises ferroviaires et en compatibilité avec la servitude d'utilité publique T1.
30/7/2025	ER	De l'exploitation des règlements graphiques et de l'annexe 1 du règlement écrit, il semble qu'aucune emprise foncière appartenant à SNCF ne fait l'objet d'un emplacement réservé. Néanmoins, si tel est le cas et pour rappel, le classement PLUi ne peut être incompatible avec une mission d'utilité publique. C'est pourquoi une démarche de concertation avec SNCF est à privilégier en prévision d'une cession ; d'une convention d'occupation ou d'un transfert de gestion éventuels.	Aucune	Aucune emprise ferroviaire n'est concernée par un emplacement réservé.

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis du Syndicat Mixte de Bassin Versant de l’Austreberthe et du Saffimbec

Objet	Avis du Syndicat Mixte de Bassin Versant de l’Austreberthe et du Saffimbec	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
PPRI / BV	1A P19 : à préciser car manque ; la commune de St Ouen du Breuil est aussi, partiellement, sur le bassin versant de l’Austreberthe où s’exercent les principes de mise en compatibilité et conformité avec le SAGE des 6 vallées que ce soit au titre de ses dispositions ou de ses règles. Sur le plan des PPRI du bassin versant de l’Austreberthe et du Saffimbec, la commune est concernée, aussi, pour une petite partie sud, par ce PPRI approuvé le 12/01/2022 par arrêté préfectoral.	Rapport de présentation	Le rapport de présentation sera complété afin de mettre à jour les éléments relatifs au Plan de Prévention des Risques d'Inondation existants, notamment concernant les bassins versants de l'Austreberthe et du Saffimbec, du Cailly, de l'Aubette et du Robec et de la Saône et de la Vienne.
ER	1B P179 : érosion sur St Ouen du Breuil qualifiée de TRES FORTE : cet élément d’information graphique est de nature à imaginer et JUSTIFIER diverses actions dans le cadre du PLUI comme de réserver des emplacements pour des aménagements futurs destinés à prévenir les risques de ruissellements (bassin, haies, fascines,...). Cet outil, dans ce cadre précis, notamment pour cette commune, ne semble pas utilisé alors que le constat d’érosion est pourtant posé. Il convient de revoir cela en s’appuyant sur le SMBVAS pour ce faire.	Règlement graphique et rapport de présentation	Le Syndicat Mixte de Bassin Versant est interrogé sur les emplacements réservés à ajouter.
SAGE	1D P49 : le PLUI doit être en conformité avec le PPRN du Bassin versant de l’Austreberthe également. Il convient de faire remarquer que certaines dispositions des SAGE appellent à de la mise en compatibilité mais que des règles dans ce document appellent, elles aussi, à une mise en conformité	Rapport de présentation	Le rapport de présentation sera complété afin d’intégrer les justifications relatives à la conformité du projet de PLUI avec les PPRN et les SAGE.
SAGE	1D P57 : il est indiqué « En parallèle, l’Axe 2 (Objectifs 7 et 8) vise à anticiper l’évolution des risques dans l’avenir en excluant au maximum les secteurs sensibles aux risques de toute possibilité de construction, en construisant en anticipation des changements annoncés, notamment en vallée et sur le littoral mais également en protégeant les biens et les personnes vis-à-vis de l’érosion de la falaise, en anticipation des effets du changement climatique sur le recul du trait de côte. De plus, il affirme la nécessité de protéger et renforcer des fonctionnalités écologiques de plus en plus fragilisées, notamment en proposant des solutions adaptées au territoire pour mettre en valeur la biodiversité locale (littoral, vallées, coteaux).» . Il est quelque peu étonnant de lire que la construction dans les zones à risques que sont le littoral et les fonds de vallée doivent être anticipées : ce mot anticipé laisse penser qu’il faut construire dans ces zones dès que possible. Or, je présume qu’il était visé ici dans cette rédaction, une sorte de prise en compte de la vulnérabilité d’un futur bâti en l’adaptant. Le choix des mots peut laisser penser que ces zones doivent être vite construites...	Rapport de présentation	Le rapport de présentation sera modifié afin de corriger cette formulation qui prête à confusion.
SAGE	1D P71 et suivante : pourquoi n’y a-t-il pas dans les documents de norme supra, une explication pour montrer que le PLUI répond aux SDAGE et SAGE concernés ?	Aucune	La compatibilité du projet de PLUI avec les documents-cadres est intégrée au rapport de présentation dans le volume relatif à l'évaluation environnementale et dans le volume relatif aux justifications.
ER	1D P250 : pas d’emplacements réservés selon le L151-41 du code de l’urbanisme sur St Ouen du Breuil. On aurait pu imaginer l’utilisation de cet outil sur les axes de ruissellement qui figurent au PPRI et sont sur cette commune. La prise en compte de cet élément est indispensable comme explicité ci-avant en raison du constat d’une érosion forte sur ce secteur.	Règlement graphique et rapport de présentation	Le Syndicat Mixte de Bassin Versant est interrogé sur les Emplacements Réservés à ajouter.
Eaux pluviales	1E P76 : Dans le paragraphe sur la gestion des eaux pluviales, il est écrit « ...la pluie locale centennale ». Cela n’a pas de sens car une pluie est toujours en lien avec une durée. Une pluie 100ale sur 2h ne sera pas la même pluviométrie qu’une pluie 100ale sur 24h par exemple. Il est demandé d’ajouter après le mot « centennale », les termes « la plus pénalisante ». Dans les faits, sur tous les projets, les pétitionnaires seront ainsi obligés de revoir les volumes de pluie à tamponner en fonction des intensités qui elles-mêmes évolueront, changement climatique oblige. Ce terme permet de ne plus revenir sur ce point. Autre idée d’écriture en mettant un minimum de pas de temps, on peut aussi écrire « a minima, la pluie 100ale 3h la plus pénalisante ».	Règlement écrit et rapport de présentation	Le règlement écrit sera précisé tel que demandé.
ER	1E P91 : il est noté « : « Le règlement graphique identifie également des rues et sentiers piétonniers et cyclables à préserver (L 151-358). ». Il est très bien que soient couchés sur carte ces éléments car pour certains d’entre eux, ils peuvent se révéler utiles pour la lutte contre les ruissellements. Il est ainsi demandé de bien s’assurer que dès lors que les chemins ou sentiers coupent un axe de ruissellement, il soit prévu un emplacement réservé pour l’implantation qui d’une haie, qui d’une mare, qui d’une fascine,... destinées à freiner les éventuels ruissellements.	Règlement, OAP et rapport de présentation si nécessaire	En effet, de nombreuses rues et sentiers piétonniers / cyclables sont traversés par des axes de ruissellement. Cependant, il n'est pas prévu d'ajouter des emplacements réservés. Le Syndicat est interrogé sur les emplacements réservés qu'il souhaiterait ajouter. Le règlement écrit pourra être adapté afin de préciser que, lors de la mise en oeuvre de projet d'aménagement, une attention sera portée aux secteurs où les cheminements croisent des axes de ruissellement afin d'envisager, le cas échéant, des dispositifs adaptés (haies, mares, fascines...).
Aires de stationnement	1E P92 : il est écrit « Les aires de stationnement doivent être conçues pour garantir une utilisation optimale, en particulier celles destinées aux modes de déplacement doux. ». Toutes les aires de stationnement constituant des zones potentiellement génératrices de ruissellement si elles sont imperméables, doivent être étudiées et créées pour réduire les ruissellements qu’elles pourraient engendrer.	Règlement écrit et rapport de présentation	Le règlement écrit pourra être adapté afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
ER	1E P382, il est question des emplacements réservés mais nullement parmi ces emplacements certains sont prévus pour accueillir des ouvrages de lutte contre les ruissellements (agricoles) et les inondations alors que certains axes le mériteraient très certainement. C’est un manque et la non utilisation de cet outil n’est pas de nature à prévenir les risques de manière satisfaisante notamment sur la partie concernée par le SAGE des 6 vallées.	Règlement graphique et rapport de présentation	Le Syndicat Mixte de Bassin Versant est interrogé sur les Emplacements Réservés à ajouter.
SAGE	1E P393 : il est évoqué la compatibilité du PLUI avec le SAGE des 6 vallées, oui c’est un fait mais il convient de noter aussi que certaines règles appellent à de la mise en conformité stricte en plus comme déjà cité ci-dessus.	Rapport de présentation	Le rapport de présentation sera complété.
Eaux pluviales	1E P419 : il est fait référence au SAGE des 6 vallées et il est examiné la compatibilité dudit PLUI avec ce document de planification de la politique de l’eau sur les bassins versants de l’Austreberthe et Caux-Seine. A noter qu’il semble qu’il n’y ait que la commune de ST OUEN DU BREUIL qui soit partiellement concernée par le PLUI objet du présent avis. Lorsqu’il est abordé l’ORIENTATION 6, merci d’ajouter qu’il faut viser la pluie locale centennale LA PLUS DEFAVORABLE comme expliqué ci-dessus. Lorsqu’il est abordé l’ORIENTATION 13, la disposition 35 du SAGE appelle à mieux étudier les solutions permettant de limiter les impacts quantitatif et qualitatif des eaux de ruissellement. L’ambition est double car elle vise aussi à préserver nos nappes et nos cours d’eau voire nos zones côtières de pollutions anthropiques. Cet aspect ne semble pas explicitement traité ici.	Rapport de présentation	Le règlement écrit sera précisé tel que demandé concernant la pluie centennale. Le rapport de présentation sera complété afin de préciser que le PLUI préserve la qualité des eaux superficielles et souterraines grâce à l'interdiction de tout rejet direct dans le milieu naturel (assainissement).

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis du Syndicat Mixte de Bassin Versant de l’Austreberthe et du Saffimbec

Objet	Avis du Syndicat Mixte de Bassin Versant de l’Austreberthe et du Saffimbec	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
SAGE	De manière générale pour étudier la compatibilité avec le SAGE, le PLUI aurait dû citer toutes les dispositions concernées et ne pas rester au niveau des simples orientations. Les dispositions qui appellent à de la compatibilité sont indiquées en conclusion de ce document. De même, le SAGE dispose de 7 règles qui, elles, appellent à de la conformité. Toutes ne sont bien évidemment pas applicables à ce PLUi néanmoins, rien n’indique ici qu’elles ont été prises en compte ce qui constitue un manque en soi. Ce point sera détaillé dans la partie conclusive.	Rapport de présentation	Le rapport de présentation sera complété.
Puisards	1E RNT P27 : « Altération de la qualité de la ressource en eau » : nulle part je n’ai vu jusqu’à présent que les puisards étaient à proscrire puisqu’ils peuvent favoriser des apports d’eau de surface, partiellement pollués, dans les nappes, en des temps records qui n’auront pas permis une quelconque épuration naturelle. Il convient de rappeler ce point dans le Règlement.	Règlement	Le règlement sera complété afin de proscrire les puisards.
PADD	PADD P20 : il est écrit : « Objectif 5> Stimuler des projets novateurs dans leur conception » : il est important que tous les projets soient systématiquement dans cet esprit de répondre aux multiples enjeux d’aujourd’hui et de demain. L’écriture n’est pas assez forte ; il est proposé de ré-écrire : « Objectif 5> Adopter tous les projets, dès leur conception, aux enjeux d’aujourd’hui et de demain. »	Aucune	Une modification du PADD pourrait fragiliser la sécurité juridique du document.
PADD	PADD P21 : il est proposé d’ajouter un point dans « Veiller à la bonne intégration des projets dans leur environnement » → Etudier les possibilités de désimperméabilisation dans les projets pour favoriser l’intégration dans l’environnement et la résilience face aux effets du changement climatique.	Aucune	Une modification du PADD pourrait fragiliser la sécurité juridique du document.
PADD	PADD P23 : il est écrit « Faire du traitement des risques une partie intégrante des projets à venir / Exclure au maximum les secteurs sensibles aux risques de toute possibilité de construction ». Il est demandé de reformuler en enlevant « maximum » et en remplaçant par « en totalité »;	Aucune	Une modification du PADD pourrait fragiliser la sécurité juridique du document.
PADD	PADD P23/24 : Après « Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle », il est proposé un nouveau point bleu intitulé : « Eviter de construire dans les zones endoréique » ; ces zones sans exutoire naturel sont potentiellement des zones desquelles il sera compliqué d’évacuer les eaux de pluie ou de ruissellement donc pour éviter les problèmes, il est proposé de les cibler	Aucune	Une modification du PADD pourrait fragiliser la sécurité juridique du document.
PADD	PADD P24 : il est indiqué « Anticiper l’évolution des risques dans l’avenir / Construire en anticipation des changements annoncés, notamment en vallée et sur le littoral » : pourquoi d’ores et déjà construire dans ces zones qui sont des zones à risques ? il est demandé une explication sur cette rédaction qui contrevient à la prise en compte des risques.	Aucune	Une modification du PADD pourrait fragiliser la sécurité juridique du document.
Espaces perméables	RG P25 : les espaces perméables : il convient de préciser qu’en fonction de leur composition, leurs perméabilités seront différentes et plus ou moins efficaces pour infiltrer les eaux pluviales. Cette précision est très importante pour que sur chaque projet, les pétitionnaires appréhendent et définissent au mieux les volumes qui pourraient être générés en ruissellement.	Règlement	Le règlement sera complété concernant les espaces perméables.
Eaux pluviales	RG P46 Indiquer la pluie locale centennale « la plus défavorable »	Règlement	Le règlement sera complété concernant la pluie locale centennale.
Puisards	RG P46 Indiquer aussi que les puisards sont interdits pour des raisons de risques de pollution de nappe évidents.	Règlement	Le règlement sera complété afin de proscrire les puisards.
Zones N	RG P164 : dans les futures zones N, il devrait être autorisé la réalisation d’aménagements d’intérêt général notamment destinés à prévenir les risques d’inondation. Là ce n’est pas prévu or il se pourrait que dans un avenir proche, il y ait besoin de tels aménagements.	Règlement	Le règlement sera complété afin d'autorisé la réalisation d'aménagements d'intérêt général notamment destinés à prévenir les risques d'inondation.
Zonage	RG graphique : Dans les cartes trouvées concernant la commune de St Ouen du Breuil, il n’a été vu que la carte règlement graphique n°1, or il semble qu’il devrait y avoir aussi une carte n°2 ?	Aucune	Le fichier au format PDF comportant le règlement graphique n°1 comporte également le règlement graphique n°2.
Patrimoine naturel	RG graphique : Sur cette carte n°1, pourquoi ne voit-on pas d’éléments fixes du paysage à préserver ? il est décrit dans les pièces de ce PLUi que des éléments sont préservés que ce soit des haies, des mares etc... présentement il n’y a rien. A moins que ce ne soit pas la bonne carte ? A préciser svp d’autant que sur cette commune, pour ne parler que des mares, 1 voire 2 sont connues et doivent figurer sur une carte.	Aucune	Ces éléments sont indiqués dans le règlement graphique n°2.
ER	RG graphique : Comme dit précédemment, l’outil des emplacements réservés ne semble pas utilisé sur ST OUEN DU BREUIL , or, des axes de ruissellements sont bien présents et la genèse des ruissellements commençant sur les plateaux, il faut la circonscrire dès la source. Des emplacements doivent être mis en place en se servant pourquoi pas des sentiers s’ils sont publics (un figure d’ailleurs sur la commune) et surtout s’ils sont perpendiculaires à l’axe d’écoulement. Il est aussi possible de réserver des emplacements entre deux parcelles agricoles ou de définir un lieu moins pénalisant pour l’exploitant mais qui resterait d’intérêt pour prévenir les ruissellements. Pour ce faire, un contact avec le technicien agricole du SMBVAS est possible.	Règlement graphique et rapport de présentation	Le Syndicat Mixte de Bassins Versants est interrogé sur les Emplacements Réservés à ajouter.
Ruissellement	RG graphique : Il manque également sur cette carte n°1 (à moins que ce ne soit sur la carte n°2 ?) les axes de ruissellements et les aléas vus dans le PPR comme ceux du SAGE : leur positionnement sur la carte du zonage éclairerait davantage les propriétaires pour savoir s’ils sont concernés par des certaines règles.	Aucune	Ces éléments sont indiqués dans le règlement graphique n°2.
Patrimoine naturel	RG graphique : Il convient de remarquer que toutes les haies ou mares etc... créées dans un but hydraulique auront évidemment aussi des intérêts touristiques, de préservation de la biodiversité, d’amointrissement des effets négatifs des fortes chaleurs...	Aucune	Ces éléments sont indiqués dans le règlement graphique n°2.
Epandage	RG graphique : Enfin, il existe la règle 6 dans le SAGE (« encadrer l’épandage et le stockage des effluents solides ») qui concerne ST OUEN DU BREUIL qui doit être reprise ici ce qui ne semble pas le cas.	Rapport de présentation	Le PLUI n'a pas vocation à encadrer l’épandage et le stockage des effluents solides. Cependant, à titre d'information, le rapport de présentation pourrait éventuellement être complété.
Eau potable	a) Mise en compatibilité PLUi→ SAGE Disposition 15 → Les nombreuses informations lues dans ce PLUi semblent indiquer qu’une attention sera portée sur la capacité des équipements afin qu’ils soient en adéquation avec les futurs raccordements. Il a cependant été lu que certaines unités de traitement avaient des capacités qui semblaient dépassées : il conviendra de revoir ce point et cet aspect pour que l’aménagement du territoire reste le moins impactant pour la ressource en eau.	Aucune	Ces éléments sont indiqués dans l'évaluation environnementale : des points de vigilance ont été soulevés en ce sens ainsi que des recommandations afin que le projet soit le moins impactant pour la ressource en eau.

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis du Syndicat Mixte de Bassin Versant de l’Austreberthe et du Saffimbec

Objet	Avis du Syndicat Mixte de Bassin Versant de l’Austreberthe et du Saffimbec	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
Eaux usées	a) Mise en compatibilité PLUi→ SAGE « Disposition 16 : vigilance à apporter à la localisation des nouvelles stations de traitement des eaux usées » → Cf. point ci-dessus. Même s’il ne semble pas y avoir de données précises sur ce point, il est laissé ici pour rappeler la vigilance à avoir quant au positionnement d’une unité de traitement au regard des enjeux liés à l’eau, aux risques, à la biodiversité qu’il faut considérer	EIE Evaluation environnementale	La partie dédiée aux risques au sein de l'Etat Initial de l'Environnement et de l'évaluation environnementale sera complétée, permettant de bien prendre en compte les risques en cas de création d'une nouvelle unité de traitement.
Zones humides	a) Mise en compatibilité PLUi→ SAGE « Disposition 25 : protéger les zones humides et mares à travers les documents d’urbanisme » → La rédaction de nombreux paragraphes laisse penser que ces éléments sont bien pris en compte et préservés néanmoins, sur aucune carte, il n’a été constaté les mares et les ZH qui seraient sauvegardées. Le manque de précision par l’absence de cartes ne permet pas de conclure que le PLUi est compatible avec cette disposition.	Aucune	Ces éléments sont indiqués dans le règlement graphique n°2.
Patrimoine naturel	a) Mise en compatibilité PLUi→ SAGE « Disposition 32 : protéger les éléments du paysage ayant un rôle antiérosif au travers des documents d’urbanisme » → La rédaction de nombreux paragraphes laisse penser que ces éléments sont bien pris en compte et préservés néanmoins, sur aucune carte, il n’a été constaté les mares, haies etc... qui seraient sauvegardées. Le manque de précision par l’absence de cartes ne permet pas de conclure que le PLUi est compatible avec cette disposition.	Aucune	Ces éléments sont indiqués dans le règlement graphique n°2.
Zones humides	b) Mise en conformité PLUi→ SAGE « Règle 3 : préserver les zones humides » [...] → Sans objet ici St Ouen du Breuil étant sur le plateau sauf s’il existe des zones humides de plateaux. N’ayant pas trouvé de carte où figuraient ces éléments, la question reste ouverte.	Aucune	Ces éléments sont indiqués dans le règlement graphique n°2, cependant les données disponibles n'indiquent pas de zones humides sur la Commune.
Epandage	b) Mise en conformité PLUi→ SAGE Règle 6 : encadrer l’épandage et le stockage des effluents solides → Cette règle s’applique sur certains secteurs de ST OUEN DU BREUIL. Ces secteurs ne figurent pas sur les cartes vues à ce jour. Il convient qu’ils apparaissent pour que l’application de la règle soit effective. Un laïus devra aussi figurer dans le REGLEMENT du PLUi, sur ces zones concernées afin que les propriétaires aient connaissance des règles qui doivent s’appliquer. Le PLUi ne semble pas être conforme au SAGE en ne mentionnant pas cette règle pourtant applicable sur une partie de son territoire. Pour information : un extrait de la carte 006 (zone d’érosion concentrée visée à la règle 6) est joint en annexe.	Rapport de présentation	Le PLUI n'a pas vocation à encadrer l’épandage et le stockage des effluents solides. Cependant, à titre d'information, le rapport de présentation pourrait éventuellement être complété.
Eaux pluviales	b) Mise en conformité PLUi→ SAGE Règle 7 : gérer les nouveaux rejets d’eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol « Tout projet d'aménagement ou de rénovation urbaine, présentant un rejet d’eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, quelle que soit la superficie totale du projet, privilégient l’infiltration des eaux pluviales dès lors que les conditions pédogéologiques le permettent. [...] » → Cette règle s’applique sur la partie de St Ouen du Breuil qui est sur le SAGE des 6 vallées. Cela n’est pas indiqué dans le PLUi. Il convient de le rappeler quelque part dans le règlement.	Aucune	Le règlement écrit précise bien, dans les dispositions générales, qu'il est attendu une infiltration des eaux pluviales dans le cas où la perméabilité des sols le permet (perméabilité supérieure ou égale à 1,10-6m/s).

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis du Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Arques

Objet	Avis du Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Arques	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
Risque inondation	Le SMBV Arques peut toutefois compléter ces informations par l’envoi d’une couche SIG localisant les ouvrages hydrauliques.	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié à partir des données qui seront transmises par le Syndicat.
Données LIDAR	Le SMBV Arques informe la CC Terroir de Caux que des données LIDAR ont été produites par l’IGN pour la Seine-Maritime et mises en ligne depuis le mois d’avril 2025. A ce titre il est fortement recommandé de les utiliser pour, par exemple, préciser la localisation des axes de ruissellements présents sur le territoire.	Aucune	L'analyse et la traduction des données LIDAR en axe de ruissellement relèvent d'une étude complémentaire qui pourrait éventuellement être menée ultérieurement.
Risque inondation	A noter que, dans le cadre de l’étude globale et intégrée du bassin versant de l’Arques (PAPI Arques et Scie), le bureau d’études Setec Hydratec doit prochainement établir l’emprise des axes de ruissellement en utilisant la méthode ExZECO du CEREMA.		Si les données sont disponibles avant que les modifications du projet de PLUI arrêté ne soient engagées en vue de l'approbation, alors celles-ci pourraient être intégrées.
Risque inondation	En outre, d’une manière générale, pour la prise en compte des risques inondation, nous remarquons l’absence du risque « remontée de nappes » avec l’absence des zonages du BRGM ainsi que l’absence des niveaux d’aléas dans la prise en compte du risque inondation par crue basé sur l’Atlas des Zones Inondées de la Varenne.	Règlement écrit	Le règlement écrit sera modifié en ce sens.
PPRI	Il convient par ailleurs de noter que, sur le territoire du bassin versant de l’Arques, les communes de la CC Terroir de Caux ne sont concernées par aucun Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI).	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié pour faire apparaître les zones couvertes par les PPRN.
Risque inondation	Pour ce qui est de prendre en compte le risque inondation dans les projets d’urbanisme, il est nécessaire de respecter, a minima, le guide « La prise en compte des risques naturels dans l'instruction des dossiers d'autorisation du droit des sols » de la DDTM pour la Seine-Maritime.	Cf. avis de l'Etat	Cf. avis de l'Etat
Eaux pluviales	Pour ce qui est de gérer les eaux pluviales, il est nécessaire de respecter la doctrine départementale, a minima, les prescriptions des plans locaux d’urbanisme (PLU) et des schémas de gestion des eaux pluviales (SGEP) existants à l’échelle communale.	Cf. avis de l'Etat	Cf. avis de l'Etat
DLE	Également, au titre de l’article R214-1 du code de l’environnement (rubrique 2.1.5.0.), tout projet dont la surface est supérieure à 1 ha (ou interceptant les écoulements d’un bassin versant de plus d’1 ha) est soumis à un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l’Eau (DLE).	Règlement écrit	Cette disposition pourrait être intégrée dans la partie "Rappels – Informations générales"du règlement.
	D’une manière générale, il est plus que souhaitable de limiter l’imperméabilisation afin de limiter les risques inondation, et de favoriser le maintien des éléments naturels et notamment ceux du bocage (haies, mares, alignements d’arbres, boisements, surfaces en herbe, zones humides, etc.) afin de lutter contre les ruissellements et l’érosion, et de favoriser la recharge des nappes.		La réduction de l’imperméabilisation constitue un enjeu central du projet, que ce soit dans le règlement écrit, les OAP sectorielles ou l’OAP thématique....
	Il est par ailleurs recommandé d’anticiper / de prévoir la modification ou l’actualisation, dans un avenir plus ou moins proche, de certaines servitudes d’utilité publiques (PPRN ou encore BAC).		Ces éléments seront pris en compte en fonction des données disponibles de modification ou d'actualisation des servitudes d'utilité publique.
	Enfin, le PLUi ne doit en aucun cas aggraver un risque inondation ou exposer plus de biens ou de personnes à un risque existant (conformément aux orientations de la SLGRI et du PGRI).		La limitation du risque d'inondation constitue un enjeu central du projet, que ce soit dans le règlement écrit et graphique, les OAP sectorielles ou l’OAP thématique....
	Il est important de noter que l’avis rendu par le SMBV Arques vient en complément des retours déjà formulés par chacun des maires consultés dans le cadre du processus. Il est donc considéré que les maires des communes touchées par des inondations par crue ou ruissellement ces dernières années (et notamment en janvier 2025) ont fourni au bureau d’études et à la CC Terroir de Caux les informations nécessaires à la prise en compte d’un risque inondation avéré, informations retranscrites dans les cartes elles-mêmes validées par les maires.		Aucune modification.
Ruissellement	A la demande de Mme CRESSANT, Maire de Muchedent, nous vous informons d’une demande d’ajout d’un axe de ruissellement en complément de celui matérialisé à l’aval d’Annival. En effet, l’axe considéré aujourd’hui est celui qui sera certainement observé en cas de surverse de l’ouvrage hydraulique structurant. Toutefois, dans un fonctionnement plus classique, les eaux empruntent un court fossé à l’aval direct de l’ouvrage puis ruissellent sur la route d’Annival pour rejoindre le carrefour plus bas puis l’impasse de la Varenne et enfin la Varenne elle-même. Il nous semble important que les deux axes, bien que faisant référence aux mêmes écoulements, apparaissent sur la carte des risques. Nous nous tenons à votre disposition, en appui de la commune, pour matérialiser cet axe le plus fidèlement possible aux observations déjà réalisées sur le terrain.	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié à partir des données qui seront transmises par le Syndicat.

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis du Syndicat Mixte des Bassins Versants du Dun et de la Veules

Objet	Avis du Syndicat Mixte des Bassins Versants du Dun et de la Veules	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
Ruissellement	Concernant les axes de ruissellements, il manque quelques axes de ruissellement sur notre territoire. Ces derniers figurent en annexe de ce courrier. Il y a également de nombreuses erreurs de sens d'écoulement qui nuisent à la lecture du règlement graphique.	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié à partir des données qui seront transmises par le Syndicat.
Ruissellement	La zone d'expansion des axes de ruissellements couvre une zone tampon de 25 m de rayon. Au sein de ces zones, selon le règlement écrit, il est précisé que toute nouvelle construction ou extension de construction existante est interdite. Si le SMBV ne peut qu'encourager ce principe de précaution face au risque inondation pour les personnes et biens, il déplore cependant que l'extension des ruissellements n'ait pas été distinguée plus finement au regard de la topographie et des enjeux locaux. Il en résulte par endroit des zones d'expansions des ruissellements irréalistes, comme le cas des routes en cavée par exemple. Ces quelques cas de figure pénaliseront les administrés qui ne pourront rien construire alors que le risque est inexistant.	Aucune	Aucune modification. Cette zone d'expansion des ruissellements est conforme à la doctrine départementale et a été validée par les services de l'État.
Ruissellement	Par ailleurs, la question se pose également avec le zonage « Ue » dans lequel se situe par exemple la station d'épuration de Luneray. La parcelle est couverte par l'expansion des ruissellements et donc a priori, interdite à toute nouvelle construction et extension.	Règlement	Le règlement sera complété concernant les projets d'intérêt général en zone de ruissellement.
PPRI	Sur le règlement graphique, les zones couvertes par le PPRI de la Saâne ne sont pas bonnes sur les communes situées à la limite conjointe du SMBV Dun Veules et Saâne Vienne Scie. Cette remarque est commune à l'ensemble des communes situées en ligne de crête. En effet, les hachures sont dessinées selon les limites administratives des communes, alors que les PPRI sont délimités par des limites topographiques.	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié pour faire apparaître les zones couvertes par les PPRN.
Eaux pluviales	Le paragraphe précisant la desserte par les réseaux d'eaux pluviales n'est pas clair. Dans ce paragraphe, je m'interroge concernant la pluie à prendre en compte: la décennale, la centennale? De quel débit de fuite du raccordement s'agit-il? Il n'y a pas de distinction selon la taille des projets d'aménagement. En l'état, il est difficilement applicable pour les services instructeurs. Une réécriture de ce paragraphe est nécessaire.		Les éléments demandés figurent déjà dans le règlement écrit du PLUi : – Type d'évènements pluvieux à prendre en compte : infiltration dimensionnée pour la pluie décennale et collecte des événements pluviométriques rares jusqu'à la pluie centennale ; – Débit de fuite autorisé : limité à 2 l/s/ha aménagé avec vidange des ouvrages en 24 à 48 h ; – Prise en compte de la perméabilité des sols et obligation de stockage/restitution lorsque le sol est peu perméable.
TVB	Enfin, concernant la trame verte et bleue (TVB), le règlement écrit ne prévoit que la protection de ce qu'il a identifié comme élément patrimonial de la TVB normale. A ce titre, nous pouvons regretter les points suivants: - l'absence d'un vrai diagnostic TVB sur le territoire de Terroir de Caux (éléments de TVB établis avec les maires) et circonscrit aux zones urbaines; aucun élément de TVB n'apparaît en plaine, aucune notion de réseau,	Rapport de présentation	Un diagnostic « technique » de la trame verte et bleue (TVB) a été réalisé en phase de diagnostic (Etat Initial de l'Environnement). Il n'a pas pu être réalisé par un travail fin de terrain couvrant l'ensemble du territoire, mais il s'appuie sur différentes données et des traitements "SIG" (système d'information géographique) dont la méthode peut être réexpliquée ou précisée dans le rapport de présentation. La connaissance du terrain des élus a néanmoins enrichi ce diagnostic. Cette carte de la trame verte et bleue trouve une traduction règlementaire relativement poussée à travers 2 leviers principaux qui sont : - La délimitation de la zone N, - L'identification et la protection de nombreux éléments de paysages constitutifs de la TVB (en secteur de vallée comme en secteur de plateau...)
TVB	Enfin, concernant la trame verte et bleue (TVB), le règlement écrit ne prévoit que la protection de ce qu'il a identifié comme élément patrimonial de la TVB normale. A ce titre, nous pouvons regretter les points suivants: - aucune mention du rôle hydraulique dans les différentes fonctionnalités des mares et des haies dans l'évaluation environnementale,	Rapport de présentation	La sélection des éléments, identifiés au règlement graphique et protégés par le règlement écrit (haies, mares...), s'est faite en intégrant leurs fonctions paysagères et/ou hydrauliques. Ce point peut éventuellement être réaffirmé dans le rapport de présentation. Ces éléments identifiés au règlement font l'objet d'une prise en compte de leurs fonctions paysagères ou hydrauliques, notamment au travers des règles de compensation inscrites dans l'OAP thématique TVB. Ces règles s'appliqueront par interprétation du service instructeur quant à la valeur de l'élément concerné. Un avis technique SMBV lors d'une demande préalable pourra être sollicité.
TVB	Nous vous proposons en annexe l'inscription d'éléments TVB supplémentaires (mare et haies) qui présentent un rôle multifactoriel d'une part mais également, qui mériteraient d'être protégées car réalisées avec des financements publics (Région Normandie, Agence de l'Eau Seine Normandie) d'autre part.	Annexes	Les annexes seront complétées en fonction des données disponibles et/ou transmises.
Ruissellement	Commune d'Avremesnil : Axe de ruissellement dans le mauvais sens (partiellement)	Règlement graphique	Conformément à la demande de l'Etat dans son avis sur le projet de PLUI arrêté, les axes de ruissellement seront supprimés sur le plan de zonage (règlement graphique). Seules les zones d'expansion des ruissellements seront maintenues.
Ruissellement	Commune d'Avremesnil : STEP en zonage ruissellement (parcelle potentiellement figée à toute construction)	Règlement	Le règlement sera complété concernant les projets d'intérêt général en zone de ruissellement.
PPRI	Commune d'Avremesnil : Entièreté de la commune inscrite dans le PPRI de la Saâne alors que c'est faux.	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié pour faire apparaître les zones couvertes par les PPRN.
PPRI	Commune de Brachy : Entièreté de la commune inscrite dans le PPRI de la Saâne alors que c'est faux.	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié pour faire apparaître les zones couvertes par les PPRN.
Patrimoine naturel	Commune de Brachy : Nouvelles plantations de haies (réalisées en 2024-2025) dans le cadre du renouvellement du parc éolien au sud de la RD4 à prendre en compte (autorisation préfectorale sur ce parc) importante pour la protection de Luneray (amont secteur de la caserne des pompiers)	Règlement graphique	Les haies seront protégées sous réserve de l'avis de la Commune.
PPRI	Commune de Greuville : Entièreté de la commune inscrite dans le PPRI de la Saâne alors qu'aucune partie de la commune n'est concernée par un PPRI)	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié pour faire apparaître les zones couvertes par les PPRN.
Ruissellement	Commune de Greuville : Il manque des axes de ruissellement notamment en bordure de bourg.	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié à partir des données qui seront transmises par le Syndicat.
Ruissellement	Commune de Greuville : A l'est, rue de la Briquetterie et rue des Forrières sont des axes de ruissellement. (Cf. carte suivante transmise dans le précédent courrier). Par contre l'expansion des ruissellements n'est réelle que à l'intérieur de la zone en rouge pour l'axe considéré.	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié à partir des données qui seront transmises par le Syndicat.

Modifications envisagées du projet de PLUI suite à l'avis du Syndicat Mixte des Bassins Versants du Dun et de la Veules

Objet	Avis du Syndicat Mixte des Bassins Versants du Dun et de la Veules	Pièce(s) à modifier	Modification envisagée
Ruissellement	Commune de Gruchet Saint Siméon : L’expansion des ruissellements couverte par la forme rouge ci-après se limite à la largeur de la route car elle est en cavée.		Aucune modification. Cette zone d’expansion des ruissellements est conforme à la doctrine départementale et a été validée par les services de l’État.
Ruissellement	Commune de Gruchet Saint Siméon : Axe de ruissellement dans le mauvais sens	Règlement graphique	Conformément à la demande de l'Etat dans son avis sur le projet de PLUI arrêté, les axes de ruissellement seront supprimés sur le plan de zonage (règlement graphique). Seules les zones d'expansion des ruissellements seront maintenues.
Patrimoine naturel	Commune de Gruchet Saint Siméon : Mares à rajouter	Règlement graphique	Les mares seront protégées sous réserve de l'avis de la Commune.
Patrimoine naturel	Commune de Gruchet Saint Siméon : Haies à rajouter	Règlement graphique	Les haies seront protégées sous réserve de l'avis de la Commune.
PPRI	Commune de Gueures : Entièreté de la commune inscrite dans le PPRI de la Saône, ce qui n’est pas le cas.	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié pour faire apparaitre les zones couvertes par les PPRN.
Patrimoine naturel	Commune de Gueures : Haie à protéger	Règlement graphique	Ces haies seront protégées. (avis favorable de la Commune)
PPRI	Commune de Longueil : Entièreté de la commune inscrite dans le PPRI de la Saône alors que c’est faux.	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié pour faire apparaitre les zones couvertes par les PPRN.
Patrimoine naturel	Commune de Longueil : Élément de la trame verte à rajouter (deux haies)	Règlement graphique	Ces haies seront protégées. (avis favorable de la Commune)
Ruissellement	Commune de Luneray : Axes de ruissellement dans le mauvais sens	Règlement graphique	Conformément à la demande de l'Etat dans son avis sur le projet de PLUI arrêté, les axes de ruissellement seront supprimés sur le plan de zonage (règlement graphique). Seules les zones d'expansion des ruissellements seront maintenues.
Ruissellement	Commune de Luneray : Axe à prolonger	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié à partir des données qui seront transmises par le Syndicat.
Ruissellement	Commune de Luneray : La bande 50 m n’a pas de réalité physique car voirie encaissée (ellipses rouges ci-après) pour partie concernant la rue du Chêne à Riolo	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié à partir des données qui seront transmises par le Syndicat.
PPRI	Commune de Saint Denis d’Aclon : Entièreté de la commune inscrite dans le PPRI de la Saône alors que ce n’est pas le cas.	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié pour faire apparaitre les zones couvertes par les PPRN.
PPRI	Commune de Sassetot le Margardé : Entièreté de la commune inscrite dans le PPRI de la Saône alors que c’est faux.	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié pour faire apparaitre les zones couvertes par les PPRN.
Ruissellement	Commune de Sassetot le Margardé : Axe de ruissellement dans le mauvais sens	Règlement graphique	Conformément à la demande de l'Etat dans son avis sur le projet de PLUI arrêté, les axes de ruissellement seront supprimés sur le plan de zonage (règlement graphique). Seules les zones d'expansion des ruissellements seront maintenues.
PPRI	Commune de Tocqueville en Caux : Entièreté de la commune inscrite dans le PPRI de la Saône alors que c’est faux.	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié pour faire apparaitre les zones couvertes par les PPRN.
Ruissellement	Commune de Tocqueville en Caux : Axe de ruissellement dans le mauvais sens.	Règlement graphique	Conformément à la demande de l'Etat dans son avis sur le projet de PLUI arrêté, les axes de ruissellement seront supprimés sur le plan de zonage (règlement graphique). Seules les zones d'expansion des ruissellements seront maintenues.
PPRI	Commune de Vénestanville : Entièreté de la commune inscrite dans le PPRI de la Saône alors que c’est faux.	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié pour faire apparaitre les zones couvertes par les PPRN.
Ruissellement	Commune de Vénestanville : Axe de ruissellement dans le mauvais sens.	Règlement graphique	Conformément à la demande de l'Etat dans son avis sur le projet de PLUI arrêté, les axes de ruissellement seront supprimés sur le plan de zonage (règlement graphique). Seules les zones d'expansion des ruissellements seront maintenues.
Ruissellement	Commune de Vénestanville : Pas de passage d’eau qui traverse le bourg (tête de talweg à exclure localisée sur la figure suivante)	Règlement graphique	Le règlement graphique sera modifié à partir des données qui seront transmises par le Syndicat.