

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

—
PLUi

1D. RAPPORT DE PRÉSENTATION - JUSTIFICATIONS DU PROJET

pièce n°

1
ABC
DEF

2

3

4

5

**VERSION POUR APPROBATION -
MARS 2026**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
TERROIR DE CAUX**

 **géostudio**
CONSEIL EN URBANISME

 **zAD**
DES APPAREILS DE RECONSTRUCTION
AU SERVICE DE VOS PROJETS

 **gama** **NOVASCOPIA**

 **capla**
ARCHITECTURE

Sommaire

I – Préambule.....	5
1.1. Rappels – Informations générales	5
A. Opposabilité du PLUi.....	5
B. Autres législations.....	5
C. Division du territoire en zones.....	10
D. Espaces libres.....	12
E. Emplacements réservés	12
F. Les risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire	12
1.2. Du projet de territoire	15
A. L'élaboration du projet de territoire.....	15
B. Principales conclusions et perspectives retenues.....	15
1.3. ... à l'élaboration du PLUi.....	17
A. Les objectifs de la CC Terroir de Caux.....	17
B. La mise en application	18
II – Les choix retenus pour la construction du PLUi.....	25
2.1. La réflexion autour du développement démographique et de l'habitat du territoire.....	25
A. Synthèse du diagnostic socio-démographique.....	25
B. Synthèse du diagnostic habitat	29
2.2. La réflexion autour du développement économique du territoire	32
A. Synthèse du diagnostic socio-économique	32
2.3. Les hypothèses retenues et leurs besoins identifiés.....	34
A. Les objectifs et hypothèses démographiques retenus pour estimer les besoins en logements dans le PLUi	34
B. Le projet économique retenu	40
C. La répartition des capacités de développement.....	44
III – Justification de la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur	51
3.1. Rappel de la hiérarchie des normes applicable en droit de l'urbanisme	51
A. Rappel du cadre réglementaire.....	51
B. Les documents de rang supérieur qui concernent le PLUi.....	53
3.2. Justification de la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur	54
A. La compatibilité du PLUi avec le SRADDET de la Région Normandie.....	54
B. La compatibilité du PLUi avec le SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux	84
IV – Justification du respect de la Loi Littoral par le PLUi	133
4.1. Rappel du contexte réglementaire entourant la Loi Littoral.....	133
4.2. La mise en application de la Loi Littoral à travers le PLUi de la CC Terroir de Caux	134
A. L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants.....	134
B. La bande littorale des 100m	135

C.	Les espaces proches du rivage.....	135
D.	Les coupures d'urbanisation.....	136
E.	Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral.....	137
F.	L'estimation de la capacité d'accueil.....	139
V – Justification de la construction du PLUi et de la compatibilité entre ses pièces		145
5.1. Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)		145
A.	La construction du PADD.....	145
B.	Le respect du cadre législatif et de son application réglementaire.....	148
C.	Le respect de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.....	150
5.2. Justification des choix retenus pour l'élaboration du règlement du PLUi.....		156
A.	L'organisation du plan de zonage et son application.....	156
B.	L'organisation du règlement et son application.....	196
C.	La traduction des orientations du PADD à travers le règlement du PLUi.....	217
5.3. Justification des choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....		223
A.	Présentation des OAP du PLUi.....	223
B.	Justification de l'élaboration des OAP du PLUi.....	227
C.	Mise en place d'un échancier prévisionnel pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.....	277
5.4. Justification des différentes prescriptions et protections définies à travers le règlement		277
A.	Les emplacements réservés.....	277
B.	Les éléments bâtis protégés pour leur intérêt architectural et paysager	280
C.	Les éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique et paysager..	280
D.	Les zones humides protégées.....	281
E.	Règles particulières pour l'implantation des constructions.....	281
F.	Les changements de destination.....	282
VI – La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers		283
6.1. La répartition des zones à travers le règlement graphique du PLUi		283
6.2. Rappel de la consommation foncière passée.....		285
A.	Rappel de la consommation foncière 2011-2020.....	285
B.	Rappel de la consommation foncière des dix années précédant l'arrêt du projet de PLUi.....	285
6.3. L'impact du PLUi sur la consommation foncière à venir.....		285
A.	La trajectoire visée.....	285
B.	La consommation foncière prévue à travers le PLUi.....	286
C.	Compatibilité avec l'objectif du PADD.....	288
VII – Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi.....		289
7.1. Rappel du contexte réglementaire		289
7.2. Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi de la CC Terroir de Caux		291
A.	Le fonctionnement des indicateurs.....	291
B.	Les indicateurs de suivi du PLUi.....	292

I – Préambule

1.1. Rappels – Informations générales

A. Opposabilité du PLUi

Le PLUi est opposable à tous travaux, constructions, installations, aménagements, ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol.

Il s'applique également :

- Aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

Toute règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain. Le présent s'oppose ainsi à l'application de l'article R.151-21, 3° du Code de l'urbanisme.

B. Autres législations

Règlement National de l'Urbanisme – RNU

Les règles du PLUi se substituent à certains articles du Règlement National d'Urbanisme :

- L.111-3 à L.111-5,
- L.111-22,
- R. 111-3,
- R. 111-5 à R. 111-19,
- R. 111-28 à R. 111-30.

Ainsi, demeurent notamment applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi, les articles suivants :

- **Article L.111-6** : Les dispositions de l'article L.111-6 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire couvert par le PLUi : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ».

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Tel que le prévoit l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, « le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, 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. »

- **Article R.111-2** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- **Article R.111-4** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- **Article R.111-25** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »
- **Article R.111-26** : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. ».
- **Article R.111-27** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dispositions issues de la Loi Littoral

La loi Littoral a pour objectif de maîtriser l'aménagement, de protéger et mettre en valeur le littoral.

Sur le territoire de la CC Terroir de Caux, seule la commune de Quiberville-sur-Mer est soumise à l'application de la Loi Littoral. Tout projet de construction et d'aménagement entrepris sur la commune de Quiberville-sur-Mer devra donc respecter les articles L.121-1 à L.121-51 du Code de l'Urbanisme.

Autres législations

Servitudes

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire, nonobstant les dispositions du PLUi :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 (cf. Document 4A. du dossier de PLUi) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire.
- L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Tout projet devra également respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire intercommunal.

Règlement départemental de voirie

Le nombre d'accès par unité foncière peut être limité au strict minimum et tout accès devenu inutile, à la suite de l'évolution du parcellaire, est à supprimer. En cas de division de terrain à la suite d'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.

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.

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.

Projet soumis à la Loi sur l'Eau

Au titre de l'article R.214-1 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).

Normes PMR

Tout projet de logement destiné des personnes à mobilité réduite (PMR) doit respecter les normes en vigueur en termes d'accessibilité.

Projet architectural des autorisations d'urbanisme

L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du Code de l'urbanisme.

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

Permis de démolir

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- dans les cas prévus par l'article R421-28 (protégée dans le PLUi au titre des articles L151-19 ou de l'article L151-23 ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière, ou dans un site inscrit ou un site classé),
- situés dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir conformément aux articles L421-3 et R421-27 (ces délibérations figurent en annexes du PLUi).

Édification ou modification des clôtures

L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les secteurs définis par l'article R421-12 du CU (périmètre d'un site patrimonial remarquable, abords des monuments historiques, site inscrit ou un site classé, secteur protégé au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23, ainsi que dans une commune ou partie de commune où le conseil communautaire l'a décidé : (cf. annexes du PLUi).

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

Le présent règlement n'exclue pas la possibilité d'une reconstruction prévue par l'article L 111-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si [...] le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme peut être accordé pour certains travaux (cf. articles L152-3 à L152-6-4) tels que ceux qui ont soit :

- pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- pour objet de procéder à une extension de la construction dans le strict prolongement (implantations, volumes, gabarits) de l'existant.

Ravalement

Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dans les cas prévus par l'article R.421-17-1 (dans un périmètre d'un site patrimonial remarquable, aux abords des monuments historiques, dans un site inscrit ou dans un site classé, dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux, sur un immeuble protégé au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23, ainsi que dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil communautaire l'a décidé par délibération motivée - cf. annexes du PLUi).

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLUi de la CC Terroir de Caux ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation autres que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L.152-3 et

d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par les articles L.152-4 à L.152-6.

C. Division du territoire en zones

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CC Terroir de Caux organise un droit à bâtir sur 4 types de zones :

- La zone U (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, mêlant à la fois caractère ancien et une architecture plus récente, peut donc accueillir des constructions abritant des activités et des services divers compatibles avec l'habitat.

La zone U est applicable sur les secteurs déjà urbanisés au moment de l'approbation du PLUi, mais aussi sur les secteurs dotés d'équipements publics et d'intérêt collectif et de réseaux (électricité, eau potable, protection incendie) existants ou en cours d'aménagement et dont la capacité est suffisante pour permettre la desserte des futures constructions.

La zone Urbaine comprend 11 secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier :

- **Ua** : zone urbaine à caractère ancien des communes « pôles d'équilibres » (sauf secteur bâti patrimonial classé en zone Up) - zone composée d'une certaine mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services, équipements)
 - **Ub1** : zone urbaine appliquée sur les centres-bourgs des communes « pôles d'appui » (sauf secteur bâti patrimonial classé en zone Up) et « villages » et sur les zones à dominante résidentielle des communes "pôles d'équilibres
 - **Ub2** : hameaux secondaires des communes « pôles d'appui » et « villages »
 - **Uc** : zone urbaine à dominante résidentielle et composée principalement d'habitat collectif
 - **Ue** : zone urbaine à vocation d'équipements
 - **Ui** : zone urbaine de loisirs
 - **Up** : zone urbaine au caractère patrimonial d'intérêt
 - **Ut** : zone urbaine à vocation d'hébergements touristiques
 - **Uz1** : zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales autorisant l'industrie et les constructions d'une hauteur maximum de 15m
 - **Uz2** : zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales autorisant l'industrie et les constructions d'une hauteur maximum de 12m
 - **Uza** : zone urbaine à vocation d'activités artisanales.
- La zone AU (à urbaniser) est non bâtie. En plus du présent règlement, elle est systématiquement réglementée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
La zone AU se compose de sept types de zones :

- **AUa** : zone à urbaniser dans la continuité d'une zone Ua
 - **AUb1** : zone à urbaniser à dominante d'habitat dans la continuité d'une zone Ub1
 - **AUe** : zone à urbaniser à dominante d'équipements
 - **AUI** : zone à urbaniser à dominante de loisirs
 - **AUp** : zone à urbaniser dans la continuité d'une zone Up
 - **AUz1** : zone à urbaniser à dominante d'activités économiques et commerciales dans la continuité d'une zone Uz1
 - **AUz2** : zone à urbaniser à dominante d'activités économiques et commerciales dans la continuité d'une zone Uz2
 - **2AU** pour les zones dont l'ouverture à l'urbanisation est liée à l'installation ou mise à niveau des réseaux nécessaires à l'équipement d'une zone urbaine nouvelle (eau potable, électricité, etc.) et soumise soit à modification (zone 2AU inscrite depuis moins de 6 ans), soit à révision (zone 2AU inscrite depuis plus de 6 ans) du PLUi en application des articles L.153-31, 4° et R.151-20 du Code de l'urbanisme.
- La zone A (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments à usage d'habitation existants à l'approbation du PLUi.
La zone **A** se compose de cinq types de zones :
 - **A** : zone agricole
 - **Ah** : hameau constitué en zone agricole et autorisant les constructions nouvelles sous conditions
 - **Al** : zone agricole proche du littoral
 - **Am** : secteur abritant le foyer d'accueil médicalisé du Roncier à Saint-Victor-l'Abbaye
 - **Ap** : zone agricole protégée pour ses propriétés paysagères
 - La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.
La zone **N** se compose de 10 types de zones :
 - **N** : zone naturelle
 - **Nbl** : zone naturelle (en dehors des espaces urbanisés) correspondant à la bande littorale des 100m protégée en application de l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme
 - **Nerl** : espaces remarquables du littoral
 - **Nerm** : espaces remarquables du domaine maritime (12 miles nautiques)
 - **Nh** : hameau constitué en zone naturelle et autorisant les constructions nouvelles sous conditions
 - **NI** : zone naturelle à vocation de loisirs
 - **Nm** : domaine maritime de Quiberville-sur-Mer
 - **Np** : zone naturelle protégée pour ses propriétés paysagères et écologiques
 - **Nt1** : zone naturelle de camping
 - **Nt2** : zone naturelle à vocation d'hébergement touristique

D. Espaces libres

Les espaces laissés libres par les constructions doivent participer à la fois à la qualité paysagère du site, mais aussi permettre le fonctionnement des continuités écologiques en milieu bâti, contribuer à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur et faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

E. Emplacements réservés

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans le rapport de présentation du PLUi.

La liste des emplacements réservés est indiquée en annexe du présent règlement (cf. Annexe n°1).

F. Les risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire

La CC Terroir de Caux est concernée par :

Des risques naturels

Liste des risques naturels répertoriés sur le territoire intercommunal

- Un risque d'inondation par débordement de cours d'eau et de submersion marine ;
- Un risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques ;
- Un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales ;
- Un risque d'effondrement de cavités souterraines ;
- Un risque de retrait et de gonflement des argiles ;
- Un risque d'éboulement de falaises.

Concernant le risque de retrait et de gonflement des argiles

Il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du

sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux ».

Des risques technologiques et des nuisances

Liste des risques technologiques et des nuisances répertoriés sur le territoire intercommunal

- Des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Les canalisations de transports de matières dangereuses, dont le plan est reporté en Annexe du dossier de PLUi en application de l'article R.151-51 du Code de l'urbanisme ;
- Des infrastructures de transports terrestres sources de nuisances sonores ;
- Des sites et sols pollués.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Comme défini par le Code de l'environnement :

- **Article L.511-1** : « Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »
- **Article L.511-2** : « Les installations visées à l'article L. 511-1 sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur de la prévention des risques technologiques. Ce décret soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation. »

Le régime des ICPE soumises à autorisation est défini par les articles L.512-1 et suivants du Code de l'environnement.

Le régime des ICPE soumises à enregistrement est défini par les articles L.512-7 et suivants du Code de l'environnement.

Le régime des ICPE soumises à déclaration est défini par les articles L.512-8 et suivants du Code de l'environnement.

Pour les établissements ICPE susceptibles de générer des risques et présents sur le territoire intercommunal (cf. Document 1B. Rapport de présentation, État Initial de l'Environnement), les zones de danger suivantes s'appliquent :

- zone des effets létaux significatifs (Z ELS) : cette zone correspond à la zone des dangers très graves pour la vie humaine (létaux de 5 % de la population exposée en limite de zone) ;

- zone des premiers effets létaux (Z PEL) : cette zone correspond à la zone des dangers graves pour la vie humaine (létalité de 1 % de la population en limite de zone) ;
- zone des effets irréversibles (Z EI) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles) ;
- zone des effets indirects par bris de verres (Z BV) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine des effets de surpression liés aux bris de vitre (effets irréversibles).

Au sein de ces zones, les règles suivantes s'appliquent :

Zone d'effet		Règles d'urbanisme
Probabilité A à D ou en l'absence de probabilité	Z _{ELS}	Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques
	Z _{PEL}	Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> • des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ; • des aménagements et extensions des installations existantes ; • de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ; Les infrastructures de transport ne sont autorisées que pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
	Z _{EI}	Sont uniquement autorisés : <ul style="list-style-type: none"> • l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ; • les changements de destinations des constructions existantes et les nouvelles constructions, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à des effets irréversibles.
	Z _{BV}	Toute nouvelle construction entreprise dans la zone devra être adaptée aux effets de surpression générés par l'activité à l'origine des risques
Probabilité E	Z _{ELS}	Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> • des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ; • des aménagements et extensions des installations existantes ; • de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ; Les infrastructures de transport ne sont autorisées que pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
	Z _{PEL}	Sont uniquement autorisés : <ul style="list-style-type: none"> • l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ; • les changements de destinations des constructions existantes et les nouvelles constructions existantes et les nouvelles

		constructions, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux.
	Z _{EI} & Z _{BV}	Toute nouvelle construction entreprise dans la zone devra être adaptée aux effets de surpression générés par l'activité à l'origine des risques

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un secteur soumis au classement sonore d'une infrastructure de transports terrestres, le pétitionnaire devra prendre en compte les prescriptions d'isolement acoustiques définies par l'arrêté interministériel joint en annexes du dossier de PLUi (cf. Document 4C).

1.2. Du projet de territoire

A. L'élaboration du projet de territoire

Entre 2018 et 2019, la Communauté de Communes Terroir de Caux et les communes membres ont conjointement travaillé à la définition d'un projet de territoire. Le Projet de territoire *TERROIR DE CAUX 2035* est le résultat d'une large concertation organisée en 2018 et 2019 mobilisant les élus communaux, les acteurs socio-économiques, les associations locales ou encore nos partenaires institutionnels (Services de l'État, Région, Département...).

Au-delà de la gestion des affaires courantes et des projets de court terme, le projet de territoire visait à fixer un cap et définir les grandes orientations des politiques publiques locales à renforcer ou à engager pour soutenir le développement de la CC Terroir de Caux sur différentes thématiques.

L'objectif premier de ce projet de territoire était donc d'affirmer une trajectoire de travail et non un cadre rigide et contraignant. Etant un document de référence et d'aide à la décision, il visait surtout à accompagner les élus post élections locales (2021) à s'engager dans la concrétisation de nouveaux projets dès les premières années de la nouvelle mandature, tout en leur laissant la possibilité de fixer de nouvelles priorités.

B. Principales conclusions et perspectives retenues

Le Projet de territoire *TERROIR DE CAUX 2035* a abouti à la création d'un document synthétique d'une dizaine de pages qui a tout d'abord permis de mettre en évidence les spécificités, les atouts à valorisés mais aussi les faiblesses à corriger. Le travail entrepris a également permis de résumer les grandes orientations des élus pour le développement du territoire pour les quinze prochaines années. Ces orientations stratégiques sont retranscrites à travers trois grands axes.

Le premier Axe, « Renforcer la résilience du territoire pour maintenir sa singularité et sa qualité patrimoniale », met en avant la volonté forte de la CC

Terroir de Caux de préserver et valoriser la qualité patrimoniale et environnementale du territoire mais également de réduire sa vulnérabilité face aux risques environnementaux. En parallèle, cet axe vise à encourager la revitalisation des centre-bourgs et à encourager la mutualisation des moyens entre les communes à l'échelle de leur bassin de proximité. Enfin, cet axe tend à favoriser la transition énergétique, à améliorer les réseaux d'eau (adduction et assainissement) et à soutenir le développement des technologies numériques.

Le deuxième Axe, « *Valoriser ses propres ressources pour un développement économique, touristique et résidentiel endogène* », traite de la question de l'avenir économique de la CC Terroir de Caux. La CCTC ambitionne d'améliorer l'accompagnement des entreprises, aussi bien en termes de création que de développement, notamment en travaillant de manière rigoureuse sur la gestion de ses zones d'activités. De même, le territoire a pour objectif de soutenir les coopérations au sein de des filières d'excellence (agriculture-agroalimentaire, artisanat, etc.) mais également de renforcer l'économie solidaire et circulaire. Enfin, la CCTC souhaite améliorer les infrastructures liées au tourisme, notamment les mobilités associées, afin de permettre la découverte de l'ensemble des patrimoines du territoire.

Le troisième Axe, « *Promouvoir un territoire vivant et solidaire à la faveur d'une structuration et coopération des bassins de proximité* », la CC Terroir de Caux ambitionne de faire de Terroir de Caux un territoire animé, où il fait bon vivre et dans lequel le lien social et intergénérationnel est une réalité quotidienne. Pour cela, la CCTC souhaite renforcer l'offre en équipements et services pour tous les profils (culturels, sportifs, liés à l'accueil des jeunes enfants et adolescents ainsi qu'au vieillissement de la population). Enfin, la CCTC souhaite renforcer l'offre locale de mobilité, conscient de l'enjeu essentiel que cela représente pour accéder à l'emploi et aux services.



1.3. ... à l'élaboration du PLUi

A. Les objectifs de la CC Terroir de Caux

Après avoir constitué sa base de réflexion à travers son Projet de territoire, la CC Terroir de Caux a fait le choix d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ce type de document doit ainsi traduire les grandes lignes politiques à travers des règles d'urbanisme à l'échelon parcellaire, autrement dit à l'échelle des projets d'aménagement. L'objectif étant d'aboutir à un document complet permettant une meilleure articulation entre le développement de l'habitat, des activités économiques, du commerce ou des équipements publics.

L'un des grands souhaits affichés par la collectivité étant de maintenir la qualité de vie et de permettre de bien vieillir sur le territoire, notamment en prenant en compte les besoins de tous les profils de la population en termes d'habitat, d'équipements, de commerces et de services... tout en encourageant des modes de fonctionnement plus durable.

A travers son PLUi, la CCTC entend également soutenir l'économie locale en permettant l'implantation de nouvelles entreprises et le maintien du commerce de proximité dans les bourgs constituant les « pôles d'équilibre » et « d'appui ».

Le PLUi doit par ailleurs mettre en avant l'identité du territoire et ce qui fait sa richesse, notamment en favorisant la protection et la mise en valeur de l'environnement et des ressources naturelles de la CCTC, de même que son patrimoine historique et architectural.

Enfin, la CCTC souhaite lier la prévention des risques avec les politiques d'aménagement. Pour cela, le PLUi doit encourager la prise en compte des risques dans les différents projets du territoire mais il doit également préserver les éléments naturels qui participent à limiter les effets néfastes découlant des risques.

Les objectifs affichés à travers la délibération de prescription du PLUi s'organise en deux catégories : les objectifs globaux et les objectifs spécifiques. Ces objectifs sont les suivants :

Objectifs globaux :

- Définir un projet de développement intercommunal s'inscrivant dans les orientations des documents de rang supérieur et notamment du SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux
- Doter la Communauté de Communes Terroir de Caux d'un document d'urbanisme unique, s'appuyant sur la diversité de ses communes membres et cohérent à l'échelle de son territoire permettant ainsi un développement organisé et maîtrisé de l'urbanisation
- Elaborer et mettre en œuvre une politique de l'habitat partagé, permettant d'améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande, en définissant des objectifs adaptés territorialisés et en optimisant le foncier constructible
- Permettre l'accueil de populations nouvelles et l'implantation d'activités économiques dans un souci d'équilibre entre développement urbain, réhabilitation urbaine et préservation des espaces agricoles naturels et des paysages

- Préserver la sécurité et la salubrité publique notamment en prévoyant la gestion des risques inhérents au territoire

Objectifs spécifiques :

- Prendre en compte la diversité du territoire au regard des dynamiques territoriales, des spécificités économiques, naturelles, agricoles...
- Développer l'attractivité du territoire, aussi bien résidentielle qu'économique, afin de favoriser l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises
- Retrouver une attractivité des centre-bourgs afin d'améliorer le cadre de vie, en y favorisant la mixité générationnelle, fonctionnelle et sociale
- Permettre une offre diversifiée d'accès aux logements pour densifier les centre-bourgs
- Organiser l'aménagement commercial et qualifier les centre-bourgs en maîtrisant la croissance des surfaces commerciales
- Anticiper le monde de demain en favorisant les nouvelles technologies
- Favoriser un développement équilibré du territoire, respectueux des paysages et des espaces naturels notamment en préservant les espaces de biodiversité tout en protégeant le monde agricole et en intégrant la biodiversité dans les projets d'aménagement du territoire
- Répondre de manière cohérente et adaptée aux besoins des populations notamment en termes d'équipements et de services au regard des dynamiques territoriales
- Préserver les atouts naturels tels que le bocage, les massifs forestiers et les cours d'eaux et les atouts patrimoniaux tels que les monuments historiques et le patrimoine bâti comme support de cadre de vie attractif
- Préserver les espaces agricoles et forestiers afin notamment de pérenniser les activités économiques agricoles
- Organiser le rabattement vers les infrastructures existantes pour renforcer leur utilisation
- Développer et organiser l'offre de transport en commun adéquate sur le territoire
- Développer des axes cyclables s'appuyant sur les vallées (Nord-Sud) et sur les pôles structurant (Est-Ouest), veiller aux interconnexions avec l'existant

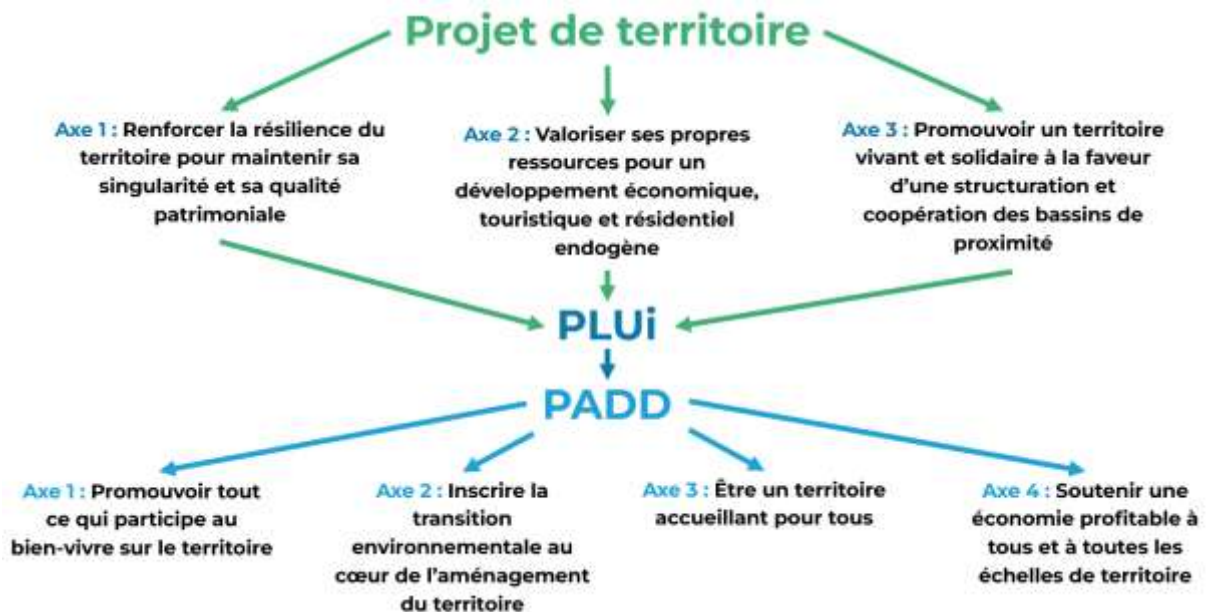
B. La mise en application

Le parti d'aménagement retenu à travers le PLUi: le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (*pièce n°2 du dossier de PLUi*) constitue la pièce centrale du document d'urbanisme, celle qui définit les grands objectifs du PLUi dans son application réglementaire.

Le PADD suit la logique initiée par le Projet de territoire dans le sens où les axes qui le composent traitent des mêmes thématiques, à savoir : l'environnement, le tourisme, l'habitat, la mobilité, l'activité économique et le commerce ainsi que la transition écologique. Le PADD constitue dès lors la clé d'entrée de la traduction

réglementaire du Projet de territoire puisque les règles appliquées par les différentes pièces du PLUi doivent être compatibles avec les orientations du PADD.



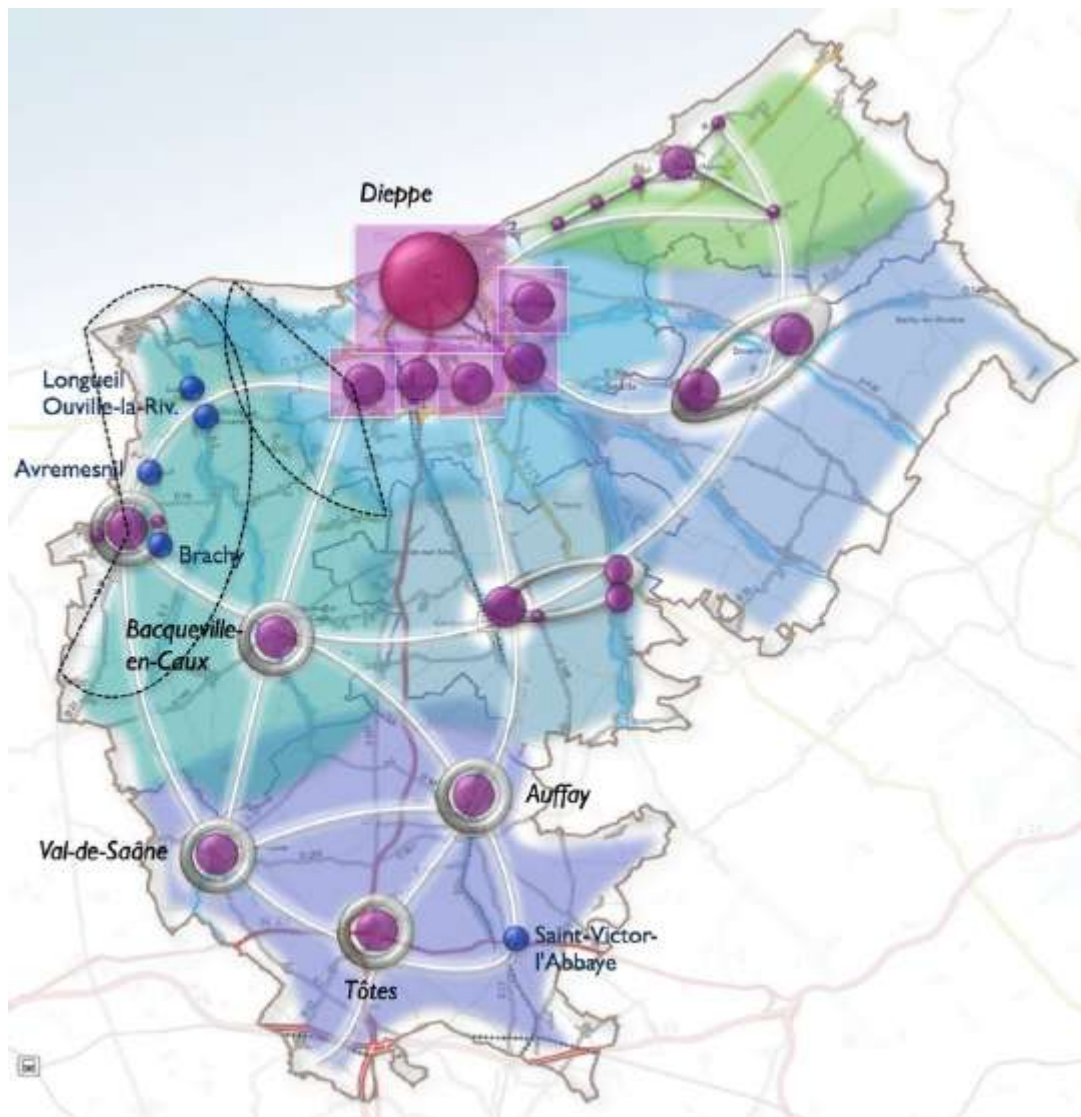
La définition d'une armature territoriale

Les objectifs inhérents à l'application d'un document d'urbanisme réglementaire tel que le PLUi nécessitent d'être adaptés en fonction des communes membres et de leurs caractéristiques (dominantes urbaine ou rurale, dynamiques démographique, économique, paysages, environnement, ...), afin d'être en cohérence avec la réalité et d'aboutir à des résultats efficaces.

Un territoire regroupant plusieurs bassins de vie

Le PLUi s'appuie tout d'abord sur une organisation territoriale par « bassins de vie » définie par le SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux :

- le bassin de vie Varenne et Scie qui intègre notamment le pôle d'équilibre de Longueville-sur-Scie
- le bassin de vie Saâne et Vienne qui se structure notamment autour des pôles d'équilibre de Luneray et de Bacqueville-en-Caux
- le bassin de vie Trois rivières qui intègre les pôles d'équilibre de Val-de-Saâne, de Tôtes et d'Auffay.



Bassins de vie	Pôles d'équilibre
Dieppe maritime	Offranville, Arques-la-Bataille, Rouxmesnil-Bouteilles, Martin-Église, St-Aubin-sur-Scie,
Monts et vallées	Bi-pôle : St-Nicolas-d'Aliermont, Envermeu
Petit Caux	Pôle d'équilibre de Petit Caux structuré avec St-Martin-en-Campagne, Berneval-le-Grand, Penly, Biville/mer, Belleville/mer et Tourville la Chapelle
Varenne et Scie	Pôle d'équilibre de Longueville/Scie structuré avec St-Crespin, Torcy le Grand et Torcy le Petit
Saône et Vienne	Bocqueville-en-Caux Pôle d'équilibre de Luneray structuré avec Gruchet-St-Siméon et Gueures
Trois Rivières	Val-de-Saône, Tôtes, Auffay

(source : SCoT Pays Dieppois Terroir de Caux modifié en juillet 2021)

L'armature territoriale retenue par le PLUi

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'appuie sur une organisation territoriale qu'il présente à travers son préambule. Cette organisation s'appuie sur la base initiée par le SCoT Pays dieppois Terroir de Caux qui présente l'armature urbaine retenue pour son élaboration.

Ainsi, au sien de la CC Terroir de Caux, nous retrouvons les pôles d'équilibre de :

- Luneray, structuré avec Gruchet-Saint-Siméon et Gueures
- Bacqueville-en-Caux
- La commune déléguée d'Auffay (Val-de-Scie)
- Val-de-Saône
- Tôtes
- Longueville-sur-Scie, structuré avec St-Crespin, Torcy-le-Grand et Torcy-le-Petit.

Le SCoT affiche également des pôles d'appuis suivants :

- Longueil
- Oувille-la-Rivière
- Avremesnil
- Brachy
- Saint-Victor-l'Abbaye

L'un des premiers enjeux de l'élaboration du PLUi a été de pouvoir affiner cette armature territoriale et de déterminer de façon plus précise les communes pouvant être comprises parmi les pôles d'équilibres, les pôles d'appui ou la catégorie des « villages ».

Le PLUi et son diagnostic ont permis d'étudier le niveau d'équipements des communes, entre commerces, services aux personnes et équipements de santé. Cette analyse a permis de faire émerger certaines communes regroupant davantage d'équipements que d'autres et de façon plus complète. C'est ce niveau d'équipements qui s'est par la suite traduit à travers le PADD et qui a permis de retenir l'armature territoriale suivante :

7 pôles d'équilibre :

- Luneray, accompagnée de Gruchet-Saint-Siméon et Gueures
- Bacqueville-en-Caux
- La commune déléguée d'Auffay (Val-de-Scie)
- Val-de-Saône
- Tôtes
- Longueville-sur-Scie, accompagnée de St-Crespin
- Le binôme des deux Torcy (Torcy-le-Petit et Torcy-le-Grand).

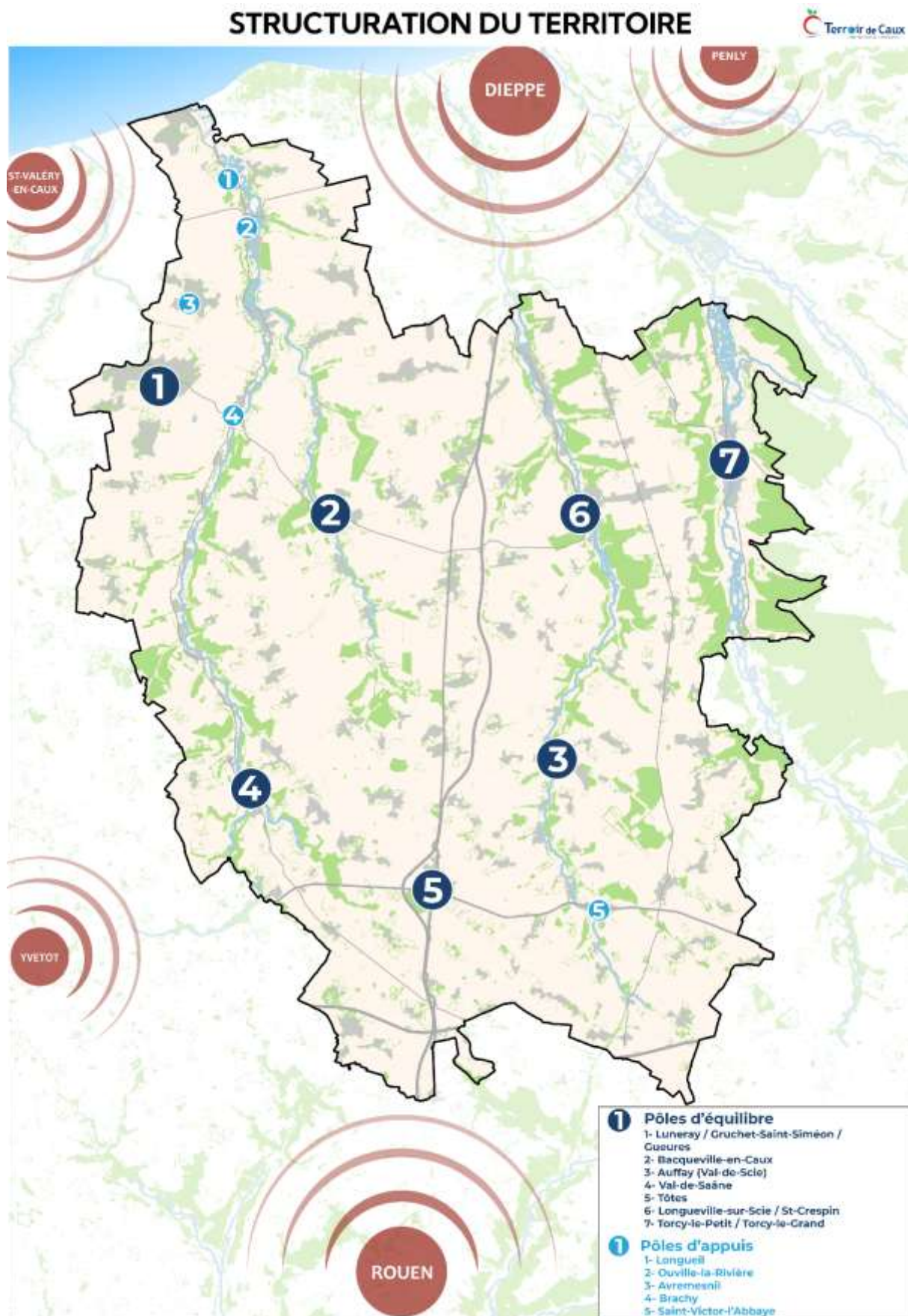
5 pôles d'appuis :

- Longueil
- Oувille-la-Rivière
- Avremesnil
- Brachy

- Saint-Victor-l'Abbaye

Les centres-bourgs non cités précédemment sont considérés en tant que « villages ».

L'armature territoriale ainsi présentée à travers le PLUi est celle qui a été jugée comme étant la plus pertinente afin de décliner les objectifs du PADD et de les traduire réglementairement, de façon à assurer à la fois un développement équilibré de la démographie, de l'habitat et de l'économie, et de permettre la valorisation des grands atouts du territoire.



(source : carte extraite du PADD)

II – Les choix retenus pour la construction du PLUi

2.1. La réflexion autour du développement démographique et de l’habitat du territoire

A. Synthèse du diagnostic socio-démographique

Tendances démographiques récentes

Une population qui poursuit son augmentation

La CCTC était peuplée de 37 843 habitants en 2021, soit une légère baisse de population de 152 habitants par rapport à 2015, soit une croissance démographique de -0,1% en moyenne par an. La CCTC connaît ainsi une dynamique démographique entre celle du département de la Seine-Maritime et du Pays Dieppois (respectivement -0,2% et 0% entre 2010 et 2015).

L’analyse faite par infra-territoire dans la première partie du rapport de présentation permet de distinguer les bassins de vie les plus dynamiques sur les dernières années en matière de démographie. Les communes au sud de la CCTC sont celles qui ont le plus gagné en habitants depuis 2010, notamment les communes situées autour de Longueville-sur-Scie. A contrario, l’arc formé autour de l’agglomération dieppoise et allant de Torcy-le-Grand jusqu’à Quiberville comprend avant tout des communes qui ont enregistré les taux de croissance les moins forts entre 2010 et 2021.

La population intercommunale connaît en fait une croissance quasi continue depuis les années 1960. Comme l’a montré le diagnostic territorial, le nombre d’habitants a fortement augmenté au cours des années 1970 et 1980 ainsi qu’au cours des années 2000. Néanmoins, depuis 2015, la population diminue discrètement. L’évolution constatée entre 2010 et 2015 s’inscrit ainsi à l’inverse de la tendance observée depuis le début des années 1960.

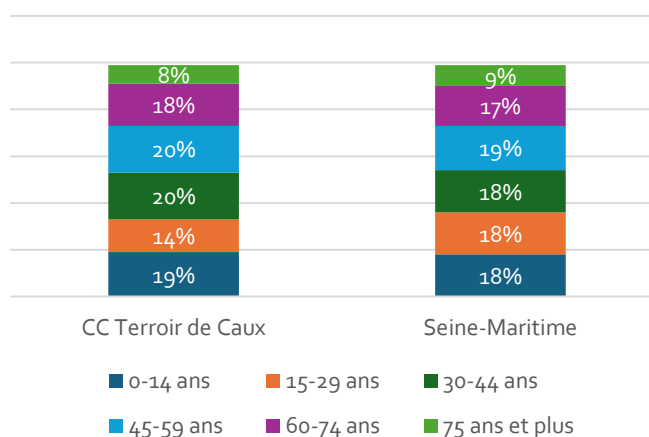


La démographie et ses caractéristiques au sein de la CC Terroir de Caux

Une population « familiale »

Comme l'a démontré le diagnostic socio-démographique, la CCTC constitue un territoire accueillant pour les familles. La majorité des habitants du territoire se trouvent ainsi parmi les tranches d'âges allant de 30 à 44 ans et de 45 à 59 ans. En parallèle, la proportion de jeunes, notamment les moins de 14 ans, est également assez élevée. Ce constat fait écho à la volonté de l'intercommunalité d'attirer des familles sur son territoire. Des familles qui incarnent la catégorie de population la plus à même de soutenir le fonctionnement des commerces, des services de proximité et des équipements publics (notamment scolaires et sportifs).

Répartition par tranches d'âges en 2021
(Source : INSEE)



La structure familiale est d'autant plus présente que le périmètre d'étude est rural. A l'inverse, plus le secteur étudié est urbain, plus la population est diversifiée et âgée.

Des ménages moins denses

A l'image de l'évolution de la taille moyenne des ménages qui ne cesse de diminuer en France depuis plusieurs décennies, les ménages habitant au sein de la CC Terroir de Caux sont eux aussi de moins en moins denses. La taille moyenne des ménages de la CCTC est ainsi passée de 2,5 personnes en 2015 à 2,4 personnes en

2021. Une tendance concordante avec celle enregistrée sur le département de la Seine-Maritime au cours de la même période.

Les couples avec enfants sont majoritaires sur le territoire intercommunal (45% en 2021). Pour autant, la part de personne vivant seule représente plus d'un quart de la population (26,5% en 2021).

Ce constat trouve un écho dans l'analyse du parc de logements. L'évolution des ménages invite à proposer d'autres formes et catégories de logements afin de rendre le parc immobilier mieux adapté aux attentes des habitants.

Les ménages les moins denses se trouvent avant tout sans surprise sur les communes de Bacqueville-en-Caux, Val-de-Scie, Val-de-Saône et Longueville-sur-Scie, les plus urbaines du territoire et donc proposant les services de proximité et les équipements les mieux adaptés aux personnes âgées vivant seules ou sans enfant à charge. Il apparaît que les communes situées au sud d'une ligne allant de Gonnetot à Muchedent affichent une densité moyenne par ménage supérieure à la moitié nord du territoire.

Cette dynamique engendre, à terme, une hausse du nombre de ménages pour une population équivalente.

Un taux de chômage assez faible sur le territoire

L'intercommunalité affiche un taux de chômage de 8,7% en 2021, soit un chiffre bien inférieur à la moyenne nationale (12,1%), induisant un accès facilité à l'emploi pour les habitants de la CCTC, que ce soit sur le territoire intercommunal ou à proximité de celui-ci.

Un territoire concerné par le projet d'EPR 2 sur le CNPE de Penly

La Communauté de Communes Terroir de Caux fait partie des territoires concernés par les retombées du projet de réacteur nucléaire de nouvelle génération (EPR 2) qui va être réalisé sur le CNPE de Penly. Bien que situé en dehors du territoire intercommunal, ce projet aura un impact évident sur le territoire, notamment en termes d'immobilier. Le projet prévoit à son pic (attendu pour la fin de la décennie 2020 et le début de la décennie suivante) la présence estimée entre 10 000 et 12 000 personnes travaillant sur site et donc les besoins en hébergement ne pourront être assurés entièrement par l'offre se trouvant aux abords de la centrale. La CCTC se trouve donc concernée par le besoin de loger les futures personnes amenées à venir travailler sur ce chantier d'envergure.

Rappel des principaux enjeux retenus

- Maintenir l'intérêt des familles pour le territoire, source de naissances et de renouvellement des générations dans les années à venir
- Permettre un renouvellement de tous les secteurs déjà urbanisés de façon à éviter l'isolement des personnes âgées
- Veiller à ce que le parc immobilier du territoire demeure adapté aux évolutions des formes de ménages et des modèles familiaux
- Tenir compte du niveau de revenus de la population dans le développement de l'urbanisation et le fonctionnement du territoire afin

- d'éviter un accroissement des coûts de déplacements qui pourraient rapidement devenir problématiques
- Mettre en place une politique du logement qui permette de réduire les disparités entre le nord et le sud du territoire, notamment en termes d'âge de population et de répartition des ménages

B. Synthèse du diagnostic habitat

Structure et tendances du parc de logements

Une prédominance de l'habitat individuel et des grands logements

92 % du parc de logements est constitué de maisons individuelles, révélant le caractère rural de la CCTC. Les rares appartements sont localisés dans les bourgs principaux, comme Val-de-Scie et Luneray.

En outre, les logements sont en grande majorité de grandes typologies : 81,4 % des logements ont quatre pièces et plus, alors que la taille moyenne des ménages tend plutôt à diminuer (de 2,54 en 2010 à 2,38 en 2021). Cela reflète un besoin de diversification pour s'adapter aux évolutions démographiques.

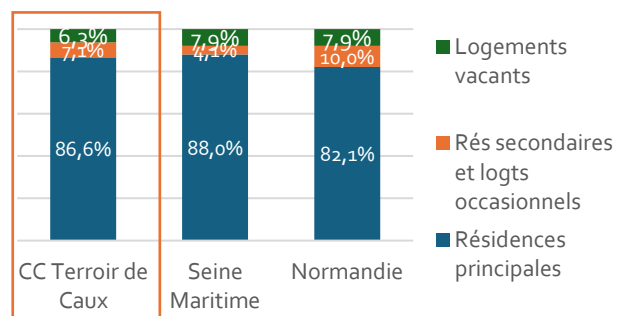
Une zone rétro littorale attractive pour les résidences secondaires, mais un phénomène relativement stable

La proportion de résidences secondaires (7,1%) est élevée comparativement au reste du département, du fait de la proximité avec le littoral.

Certaines communes proches du littoral ont vu leur volume de résidences secondaires augmenter depuis 2010 ; cette caractéristique est de nature à impacter le fonctionnement local du marché immobilier.

Néanmoins, à l'échelle de l'ensemble du territoire, on constate une tendance à la stabilité du nombre de résidences secondaires, résultat d'un phénomène de transformation en résidences principales avec l'arrivée de jeunes retraités notamment. Cela pose un enjeu de modernisation et d'adaptation des logements existants.

Structure du parc de logements en 2021
(Source : INSEE)



Un taux de vacance modéré et concentré dans les bourgs

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 1^{er} 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.

Un parc ancien avec des enjeux d'amélioration notamment thermique

29% des résidences principales de Terroir de Caux ont été construites avant 1946, soit près de 10 points de plus que les moyennes départementale et nationale (autour de 20%). Seulement 18% du parc a été construit depuis la réglementation thermique de 2005.

Dans le parc social, une action forte a été menée pour rénover les patrimoines les plus énergivores. Ainsi, au 1^{er} janvier 2022, seuls 5 logements sont en étiquette énergie G ; 81 logements ont une étiquette énergie F et devront donc être traités à court terme pour anticiper l'échéance du 1^{er} janvier 2028 de la loi Climat et Résilience. Un point d'alerte important concerne le volume de logements sociaux en étiquette E, qui concerne 38% du parc et près de 500 logements.

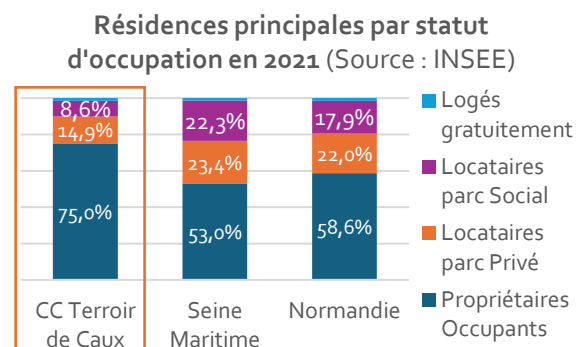
La rénovation du parc existant logements constituera un enjeu fort pour le territoire pour les 10 prochaines années, dans le parc social comme privé.

Une construction neuve globalement en baisse

A l'échelle de Terroir de Caux, environ 110 nouveaux logements ont été commencés par an entre 2013 et 2023, un rythme deux fois inférieur à la moyenne départementale.

Une offre orientée vers l'accession et relativement peu diversifiée

A l'échelle de la CCTC, on compte 75% de propriétaires occupants, soit une proportion bien supérieure aux moyennes départementale et régionale. Inversement, le parc locatif reste peu développé : 14,9% des résidences principales sont occupées par des locataires du parc privé ; 8,6% par des locataires du parc social.



Ce constat a plutôt eu tendance à s'accroître sur les dernières années : la part de propriétaires occupants a augmenté quand le parc locatif – en particulier privé – a diminué en proportion et très peu évolué en volume.

Les structures d'offre sont contrastées selon les communes avec, classiquement, une part plus importante de locataires dans les bourgs. Le parc locatif est plutôt diffus sur le territoire, quand le parc social demeure peu développé et très concentré : les communes de Val-de-Saône, Val-de-Scie, Bacqueville-en-Caux, Luneray et Tôtes rassemblent à elles cinq plus de 70% de l'offre.

Caractéristiques et tendances du marché immobilier

Un positionnement attractif entre les agglomérations de Rouen et de Dieppe

A l'échelle départementale, le triangle Rouen / Le Havre / Dieppe en passant par le littoral présente les niveaux de prix les plus élevés, tandis que le prix au m² est relativement bas dans tout l'Est du département. Terroir de Caux, par son

positionnement territorial, offre des prix comparativement attractifs : sur 2022-2024, le prix au m² médian pour l'achat d'une maison (neuf et ancien confondu) est de l'ordre de 1 700€/m², un niveau inférieur aux prix constatés sur le département (1 950 €/m² sur la même période) et donc attractif par rapport à d'autres territoires de la Seine-Maritime.

Une tension pour l'accession à la propriété pour les ménages locaux

L'analyse de la capacité d'achat des ménages à partir des niveaux de revenus et des prix de l'immobilier, montre que 65% d'entre eux ont les capacités financières pour acquérir une maison neuve, et 85% une maison ancienne. Si cette capacité reste relativement élevée, elle s'est dégradée sur les dernières années pour les maisons neuves : en 2020, on estimait entre 70 et 80% de ménages théoriquement capables d'acheter ce type de bien. De plus, ces capacités théoriques d'achat dans l'ancien n'intègrent pas la potentielle nécessité de réaliser des travaux pour certaines maisons anciennes, pouvant parfois représenter une part importante du prix initial du bien.

Une tension croissante sur le parc locatif social

Au 1^{er} janvier 2022, l'ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux représente 1 325 logements. Le taux de vacance dans le parc social de Terroir de Caux est très faible (1,08% en 2022), et traduit une tension croissante, résultat d'un effet ciseau de hausse de la demande et de baisse des attributions. Ce double effet est lié à un cumul de facteurs : regain d'attractivité du secteur, forte diminution de la rotation en lien avec des parcours vers l'accession à la propriété plus complexes, dynamique de vente de logement sociaux.

Rappel des principaux enjeux retenus

- **Conforter l'attractivité résidentielle en trouvant un compromis durable entre accueil de nouvelles populations et maîtrise qualitative de l'urbanisation** : renforcer la fonction résidentielle des centres-bourgs, maîtriser et organiser le développement des secteurs les plus dynamiques pour éviter l'écueil des lotissements pavillonnaires.
- **Davantage mobiliser l'existant dans la réponse aux besoins en logements** : un enjeu de renouvellement, requalification, remise au goût du jour (lutte contre la vacance, adaptation des logements au vieillissement, amélioration de la performance énergétique et du confort.
- **Poursuivre et renforcer les actions d'accompagnement en faveur de l'amélioration de l'habitat privé ancien et dégradé** ; mobiliser l'éventail d'outils et de leviers à disposition, notamment dans le cadre du Programme Petites Villes de Demain.
- **Diversifier les offres de logements pour répondre à la diversité des besoins ; identifier les réponses à développer dans le neuf et dans l'existant** :
 - Développer une offre alternative à l'accession à la propriété en maison individuelle (locatif privé et aidé), viser une plus grande variété de typologies dans la production de logements nouveaux (taille, forme d'habitat...) pour accompagner les évolutions sociétales ;

- Favoriser l'installation des familles sur le long terme en étant en capacité de proposer un volume régulier de logements nouveaux (construction neuve + mobilisation de l'existant) à des niveaux de prix accessibles pour la population.
- Développer et moderniser l'offre (dédiée ou non) dans une logique de parcours résidentiel complet pour la personne âgée, à la hauteur des enjeux quantitatifs à venir et des attentes qualitatives.

2.2. La réflexion autour du développement économique du territoire

A. Synthèse du diagnostic socio-économique

Principales observations en matière d'activités économiques

Une évolution du nombre d'emplois en baisse

L'activité économique sur l'intercommunalité apparaît comme étant en perte de vitesse depuis 2015 si l'on se réfère à l'évolution du nombre d'emploi : entre 2015 et 2021, le nombre d'emplois a diminué de 3%, soit -279 emplois supplémentaires.

Néanmoins, la dynamique de création d'entreprises semble plus prospère depuis ces dix dernières années que dans le passé, indiquant tout de même un développement constant sur le territoire intercommunal.

Les pôles urbains nord et sud sont ceux qui offrent davantage d'emplois qu'ils ne comptent d'habitants. L'indice de concentration d'emplois y apparaît en effet supérieur à 100. Ouville-la-Rivière et Luneray apparaissent comme les bassins d'emplois les plus importants avec un indice de concentration d'emploi supérieur à 200 pour 100 actifs résidents.

Un constat qui s'explique principalement par le développement important de l'activité et des entreprises sur des zones dédiées (9 zones d'activités) ainsi qu'à la multiplicité et la diversité des commerces, services et équipements qui sont localisés au sein de ces pôles urbains.

Un secteur industriel qui reste bien présent

Alors qu'il connaît un net déclin à l'échelle nationale, le secteur industriel reste fort et générateur d'emplois sur la CC Terroir de Caux, affichant une évolution positive ces dernières années (+14% d'emplois entre 2015 et 2021). Ce secteur est relativement diversifié au sein du territoire, bien que principalement porté par l'industrie liée à agroalimentaire, à la plasturgie et aux transports.

Cependant, le secteur industriel emploie en proportions moins d'actifs sur la CCTC que dans le département de la Seine-Maritime (22% contre 26,5% en 2021), preuve d'une industrie très présente dans cette partie de la Normandie.

Un secteur tertiaire en développement

Le secteur tertiaire représente la majorité des entreprises du territoire (70% en 2021). Le nombre de services aux entreprises et aux particuliers est en

augmentation depuis quelques années et explique cette montée en puissance. Pour autant, malgré un nombre important d'établissements, la part d'actifs employés dans le secteur reste inférieure à celle mesurée à l'échelle nationale (61% contre 79,5% en 2021).

Des emplois proposés en adéquation avec le niveau de qualification des actifs résidents

De manière globale, les emplois proposés par les entreprises installées sur le territoire correspondent aux actifs habitant les communes de l'intercommunalité. Le diagnostic socio-économique a montré que le niveau de formation et de qualification de ces actifs résidents était plutôt de faible niveau et correspond en partie aux attentes des entreprises spécialisées dans l'industrie, la logistique et l'artisanat.

Néanmoins, une large partie des actifs vivant au sein de l'intercommunalité travaillent dans des entreprises localisées hors de la CCTC, ce qui explique le nombre important de migrations quotidiennes entre le domicile et le lieu de travail.

Un soutien affiché au commerce

Le nombre d'emplois dans le secteur du commerce et des services est en augmentation entre 2015 et 2021 (+7%). La CCTC affiche une volonté de soutenir le commerce sur son territoire, notamment le commerce de proximité.

Un territoire agricole – une activité à préserver

Le secteur agricole est très développé au sein de la CC Terroir de Caux. Les emplois liés à l'agriculture représenté 8% du total des emplois disponibles sur l'intercommunalité. L'agriculture intercommunale est principalement spécialisée dans la production de céréales divers, de lin et de légumes.

Les nombreux projets de développement (activités, logements...) entraînent une pression foncière sur une activité agricole qui occupe aujourd'hui plus de 80% de la superficie du territoire.

La préservation des terres agricoles revêt un enjeu important pour l'avenir, mais il en va de même pour la pérennité des sites d'exploitation, en leur laissant la possibilité d'adapter leur fonctionnement et leurs installations à l'évolution de l'activité et des pratiques agraires.

Un territoire qui souhaite maintenir et développer davantage son potentiel touristique

La CC Terroir de Caux jouit d'une richesse évidente sur le plan historique, patrimonial, environnemental et naturel sur lequel s'appuie des activités diverses. La forte présence de l'eau, entre les différentes vallées et le littoral de Quiberville, constitue un potentiel évident pour le tourisme et les loisirs multiples dont l'intercommunalité veut tirer profit pour accroître son attractivité touristique.

Néanmoins, le patrimoine recensé, bâti ou naturel, mérite d'être préservé à l'avenir. Un certain nombre de ces éléments ayant été détruits durant les dernières décennies. Sur ce point, la restauration récemment entamée des jardins du château de Bracquetuit constitue un exemple probant de projet à même de servir les intérêts touristiques du territoire.

De plus, la CCTC dispose d'une offre limitée d'hébergements touristiques hors hébergement chez des particuliers, ce qui représente un frein au développement touristique de l'intercommunalité.

Rappel des principaux enjeux retenus

- Soutenir le fonctionnement de l'activité économique, en permettant l'évolution des entreprises existantes et en redynamisant les zones d'activités existantes pour susciter un intérêt pour l'installation de nouvelles structures porteuses d'emplois
- Diversifier l'activité économique sur Terroir de Caux, de façon à limiter la vulnérabilité de l'économie locale en cas de détérioration de la conjoncture économique
- Réduire les migrations quotidiennes d'une large partie des actifs sur d'autres bassins d'emplois en permettant l'accueil d'entreprises innovantes et en améliorant la qualité des communications numériques
- Soutenir le tissu commercial et la vitalité des centres-bourgs en adoptant une politique d'encadrement de l'installations des enseignes commerciales et en priorisant les localisations destinées à accueillir du commerce
- Maintenir une qualité de services de santé à même de répondre aux besoins de l'ensemble des habitants, dans un contexte de vieillissement progressif de la population
- Favoriser une amélioration de l'offre d'hébergement pour les visiteurs du Pays de Caux
- Valoriser le potentiel touristique du territoire en protégeant le patrimoine bâti et naturel ou en favorisant son renouvellement, tout en soutenant les activités de tourisme et de loisirs, notamment à travers des projets intercommunaux de restauration ou de création de connexions pour modes doux

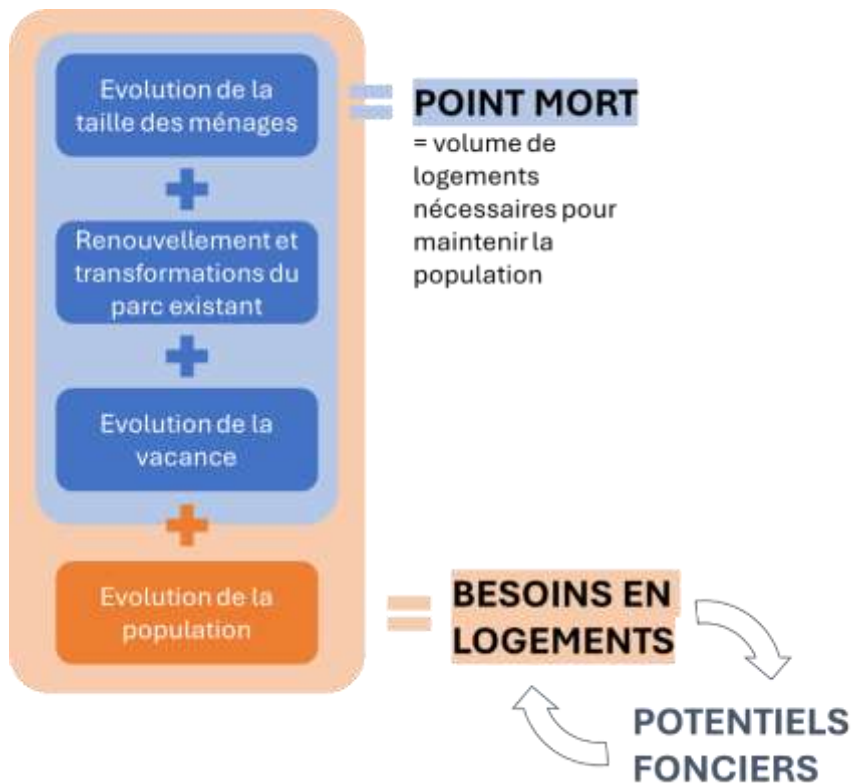
2.3. Les hypothèses retenues et leurs besoins identifiés

A. Les objectifs et hypothèses démographiques retenus pour estimer les besoins en logements dans le PLUi

La méthodologie d'estimation des besoins en logements

La définition d'un objectif de production de logements à l'échelle de Terroir de Caux repose sur le croisement de plusieurs ambitions et paramètres :

- Les ambitions socio-démographiques fixées et portées par les élus de la Communauté de Communes en tenant compte des projets structurants prévus sur le territoire, en particulier la construction des EPR2 à Penly ;
- Les besoins en logement liés aux évolutions sociétales (réduction de la taille moyenne des ménages) et aux transformations du parc de logements (démolitions, remise sur le marché de logements vacants, restructurations de typologies) ;
- Les potentialités foncières mobilisables sur le territoire, en particulier dans le tissu urbain existant.



La démarche poursuivie : les différents scénarii explorés

Le travail sur l'estimation des besoins en logement a été réalisé en plusieurs étapes

Etape 1

Des premiers scénarios prospectifs ont été travaillés au premier semestre 2021 et présentés aux élus en septembre 2021. Ils se basaient sur les données alors disponibles, qui mettaient en avant une croissance démographique dynamique depuis le début des années 2000 (jusqu'à +1,5% par an entre 2007 et 2012), avec un ralentissement sur la dernière période (+0,5% par an entre 2012 et 2017).

3 scénarios avaient alors été proposés :

- **Scénario 1** = développement au fil de l'eau, dans la continuité des tendances actuelles : la dynamique démographique reste positive mais poursuit son tassement pour atteindre **0,3% en moyenne par an**.

- **Scénario 2** = objectif du SCoT avec une croissance démographique de **+0,57% en moyenne par an**.
- **Scénario 3** = consolidation de la croissance démographique pour retrouver un taux d'évolution autour de **1% par an** ; en assumant pleinement le positionnement résidentiel du territoire entre les métropoles de Dieppe et Rouen, et en maîtrisant le développement de l'urbanisation pour ne pas le subir.

Les élus avaient alors pu indiquer leur préférence pour le scénario 2, correspondant aux enveloppes prévues par le SCoT.

Etape 2

En février 2022, à la suite de la fiabilisation du bilan du potentiel densifiable et de réinvestissement du parc existant, deux des scénarios préalablement proposés sont apparus trop ambitieux vis-à-vis des potentiels de production de logements de la Communauté de Communes et des volontés des élus de conserver une densité acceptable et de maintenir le cadre de vie et le caractère rural du territoire. **Les scénarios de besoin en logement ont donc été revus afin que le scénario du SCoT représente le scénario le plus ambitieux.** Les calculs ont également été actualisés avec les données les plus récentes à ce moment (*données INSEE RP2018*).

Trois nouveaux scénarios ont alors été proposés :

- **Scénario 1** = développement au **fil de l'eau**, dans la continuité des tendances actuelles : la dynamique démographique se stabilise autour de **0,3%** en moyenne par an.
- **Scénario 2** = développement intermédiaire autour de **0,4% par an**.
- **Scénario 3** = consolidation de la croissance démographique pour retrouver un taux autour de **0,57% par an** (scénario SCoT).

Le scénario retenu

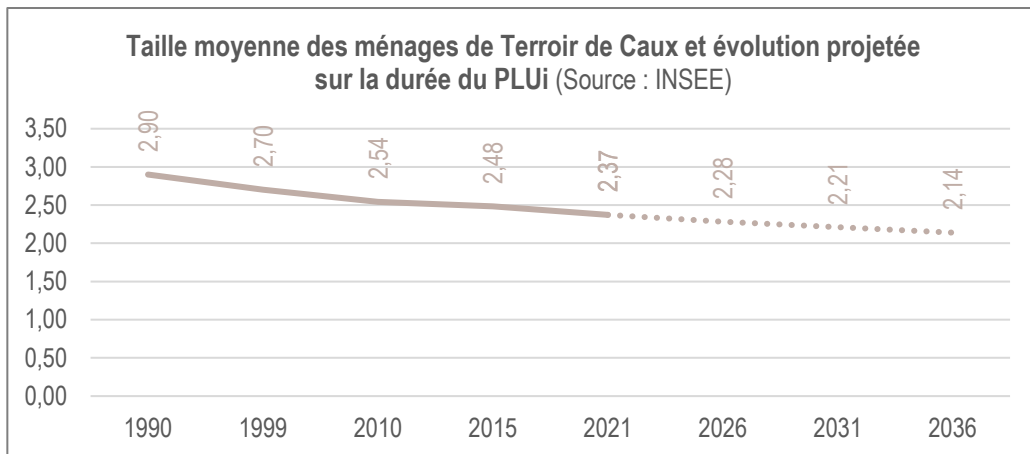
Les hypothèses retenues par la CCTC

Sur la base des échanges collectifs, politiques et techniques, organisés entre 2021 et 2023, l'estimation des besoins en logements a été retravaillée en 2024 à l'aide des données les plus récentes alors disponibles (*données INSEE RP2021*).

Concernant l'évolution de la taille moyenne des ménages, l'hypothèse retenue est de -0,65% par an, pour prendre en compte :

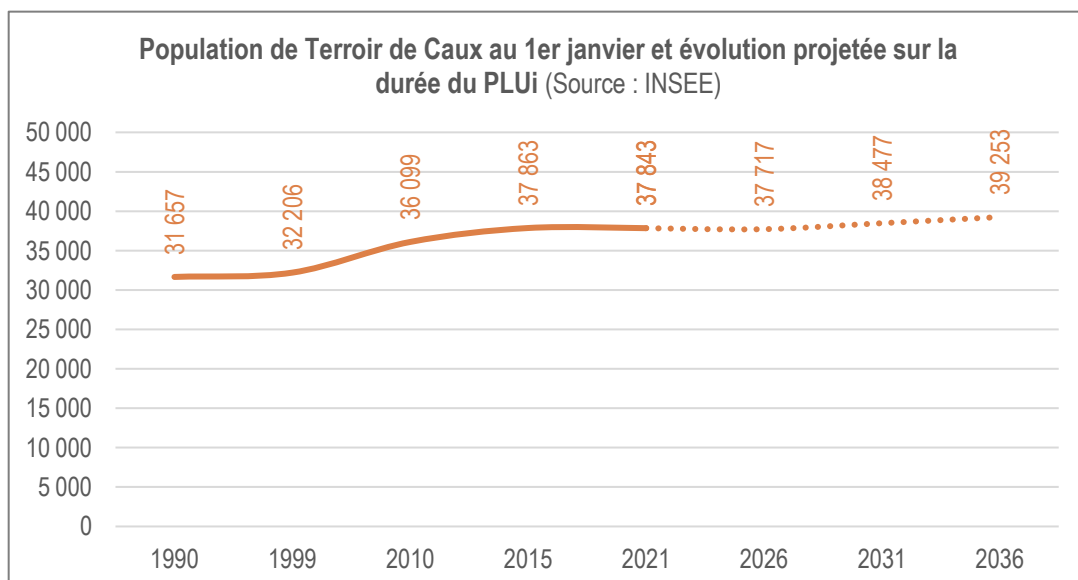
- **Le rythme observé sur une longue durée, à savoir la période 2010-2021 (-0,61% par an)**
- **Et l'accélération constatée sur la période récente (-0,76% par an entre 2015 et 2021).**

La taille moyenne des ménages atteindrait 2,14 personnes par ménage à horizon 2036, contre 2,37 en 2021.



Concernant l'évolution démographique, le PLUi porte l'ambition de renouer avec la dynamique de croissance démographique, dynamique observée jusqu'en 2018 avant une légère baisse de la population observée entre 2019 et 2021.

Le scénario retenu pour le PLUi pose l'ambition d'une croissance de la population d'environ 0,4% par an en moyenne à partir de 2026 (projection de la tendance 2015-2021 pour la période 2021-2026), **pour atteindre un peu moins de 40 000 habitants à horizon 2036**. Le taux de croissance démographique visé intègre les besoins en logement et hébergement liés à la construction des réacteurs nucléaires à Penly, tel que mentionné dans l'orientation du PADD « *Anticiper les besoins en hébergement liés aux chantiers d'envergure* ». Bien qu'étant encore vague dans ses répercussions sur le territoire intercommunal au moment de l'élaboration du PLUi, il est convenu que le projet d'EPR 2 à Penly aura un impact significatif sur le territoire et implique de ce fait que la CCTC s'adapte en soutenant la production de logements sur son sol.



Les ambitions de croissance démographiques ont néanmoins été revues à la baisse par rapport aux projections du SCoT (+0,57% par an) afin de tenir compte du contexte démographique régional et départemental et des projections de baisse de la population à ces échelons.

L'évaluation des besoins en logements pour répondre à ces objectifs

Concernant les évolutions envisagées au sein du parc de logement, les hypothèses et les ambitions fixées sont les suivantes :

- Une ambition de poursuite de la tendance récente de stabilisation du volume de résidences secondaires, en lien avec la volonté de continuer à répondre prioritairement aux besoins des résidents permanents et notamment des primo accédants
- Pour le renouvellement et la transformation du parc, l'hypothèse retenue est celle d'un équilibre entre le nombre de logements créés au sein du parc existant (divisions) et le nombre de résidences principales qui pourraient disparaître (changement de destination, fusion, démolition ...). Des divisions auront peut-être lieu dans les grandes maisons mais elles pourraient être compensées par les démolitions et / ou changements de destination liés notamment à l'application de la loi Climat et Résilience. A noter que les possibilités de division ont été évaluées avec les élus et prises en compte dans les perspectives de programmation.
- Un objectif de division par 4 du rythme de progression des logements vacants par rapport à la dynamique observée entre 2010 et 2021. L'objectif est de limiter le développement de la vacance à hauteur de 10 logements supplémentaires par an par rapport au stock constaté en 2021. De fait, la vacance continuera à augmenter légèrement, ce qui n'est pas une problématique pour le territoire sachant que le taux de vacance (6,2% en 2022) est peu élevé et témoigne d'un marché déjà tendu. Il s'agira concrètement de passer d'une progression de 40 logements vacants supplémentaires à 10 sur la période du PLUi, ce qui passera :
 - Pour l'essentiel, par la réhabilitation de logements, ce qui permettra d'éviter que certains logements ne deviennent vacants à terme.
 - Dans une moindre mesure par la remise sur le marché de logements vacants. La contribution de cette action à la mise en œuvre de l'objectif de 10 logements vacants supplémentaires par an sera minime. Il ne s'agit pas de remettre 300 logements vacants sur le marché.

A noter que les dernières données Insee disponibles confirment le réalisme des hypothèses retenues puisqu'entre 2016 et 2022, 82 logements vacants supplémentaires ont été recensés, soit environ 13 par an.

Le cumul de ces différents paramètres, combiné au desserrement des ménages, aboutit à un besoin annuel de **120 nouveaux logements pour maintenir la population actuelle** (« point mort »).

Pour atteindre l'ambition de croissance démographique de +0,4% par an à partir de 2026, **il est estimé le besoin de 70 logements supplémentaires par an, d'où un besoin en logement global de 190 logements en moyenne par an, soit 1 900**

logements sur la période 2026-2036. La réalisation de cet objectif passera par de la construction neuve mais aussi de la mobilisation de l'existant.

Paramètre		Hypothèse	Besoin en logement annuel moyen
Le desserrement		-0,65% /an correspondant à un équilibre entre les tendances observées sur différentes périodes, respectivement 2010-2021 et 2015-2021	110
Le renouvellement et la transformation du parc		A l'équilibre	0
Les logements vacants et les logements occasionnels		Division par 4 du rythme 2010-2021	10
Les résidences secondaires		Tendance récente = stabilisation	0
Total Point mort		120	
Croissance démographique		+0,4% /an	70
Total moyenne par an		190	
Objectif 2026-2036		1 900	
Equivalent sur la période 2016-2036 (pour compatibilité SCoT)		3 610	
Rappel objectif SCoT 2016-2036		4 865	
Rappel équivalent moyen par an de l'objectif SCoT		243	

B. Le projet économique retenu

Un projet établi sur les bases du SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Dieppois Terroir de Caux approuvé en juin 2017 et modifié en juillet 2021 a défini à travers son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) un certain nombre de perspectives pour le développement économique du bassin de vie dieppois et fléché les secteurs censés soutenir ce développement, en ciblant pour cela principalement les zones d'activités déjà présentes sur le territoire.

Le SCoT étant le document supérieur de référence pour les documents d'urbanisme locaux tels que le PLUi, c'est donc tout naturellement que la CC Terroir de Caux s'est appuyée sur les bases édictées par ce SCoT pour définir l'évolution de ses zones d'activités, dans une logique de rendre son PLUi compatible avec le SCoT PDTC. Les choix retenus par la CCTC et le PLUi respectent ainsi les orientations du SCoT en matière de potentiel de développement économique, tant au niveau des localisations que des capacités d'évolutions futures des zones concernées.

Comme le montre l'extrait suivant issu du DOO du SCoT, les zones d'activités économiques citées sur le territoire de Terroir de Caux se situent sur les communes suivantes (du nord au sud) : Ouveille-la-Rivière, Luneray, Criquetot-sur-Longueville, Longueville-sur-Scie, Bacqueville-en-Caux, Auffay (Val-de-Scie), Val-de-Saône, Tôtes, Varneville-Bretteville & Beautot.

Parmi ces communes, seules Ouveille-la-Rivière, Luneray, Criquetot-sur-Longueville, Bacqueville-en-Caux et Varneville-Bretteville / Beautot abritent une zone d'activités fléchée comme étant « prioritaire » pour le développement économique du territoire couvert par le SCoT PDTC. Les autres ZAE des communes non citées sont à considérées comme étant avant tout à densifier. Leur développement au sens d'une extension de leur périmètre peut s'entendre mais à condition de justifier de l'usage complet des extensions qui auraient déjà été réalisées sur les zones prioritaires.

Les choix retenus par la CCTC pour le développement économique de son territoire

Après avoir analysé son tissu socio-économique en phase de diagnostic, la CCTC a souhaité retenir un projet aux ambitions cohérentes, à savoir celui qui vise à maintenir des capacités d'accueil significatives de nouvelles entreprises sur son territoire, notamment au niveau de ses zones d'activités.

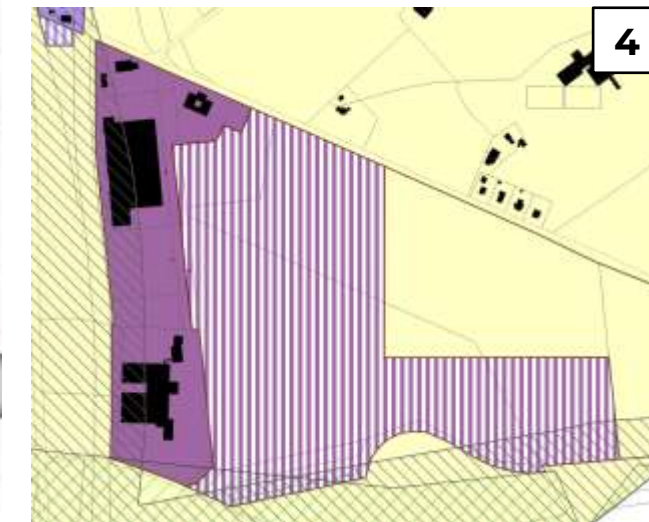
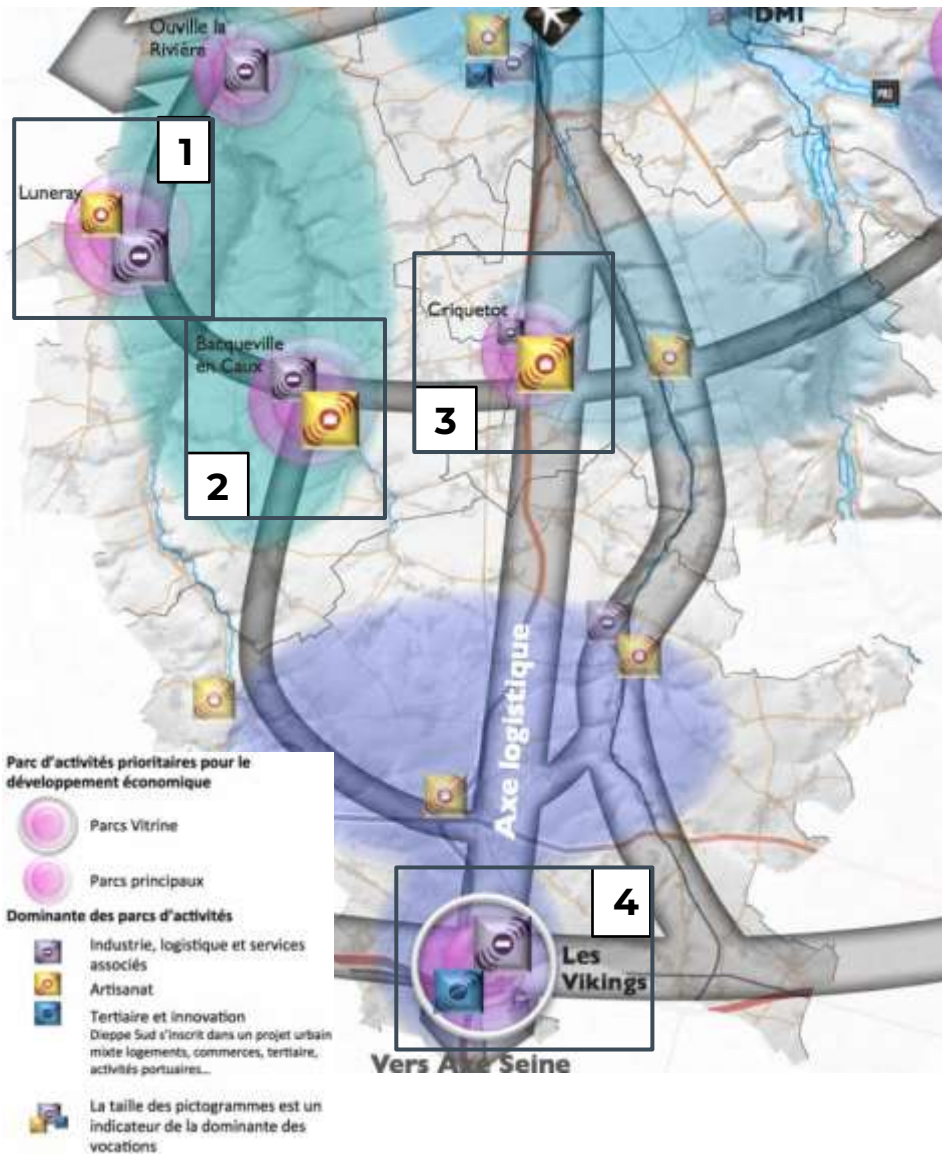
C'est pourquoi les élus de la CCTC ont fait le choix de soutenir le développement des zones d'activités de Criquetot-sur-Longueville, Luneray, Bacqueville-en-Caux et de Varneville-Bretteville/Beautot. Cette dernière (ZA des Vikings) est d'ailleurs considérée comme la ZAE majeure sur le territoire, en écho à sa classification en tant que parc d'activités « vitrines » faite par le SCoT PDTC. La zone de Ouveille-la-Rivière n'a en revanche pas été retenue parmi les choix de potentiel développement futur en raison de son caractère inondable et de la volonté assumée des élus de la CCTC de s'inscrire dans une démarche résiliente vis-à-vis du dérèglement climatique et de la possible accentuation des risques naturels à cet endroit. C'est pourquoi la ZAE d'Ouveille-la-Rivière conservent son enveloppe bâtie

existante à travers le règlement graphique du PLUi, sans possibilité d'extension (absence de zone « AUz »). Il en est donc de même pour les ZAE des autres communes citées précédemment et pour lesquelles le SCoT ne cible pas de développement « prioritaire ». Seule la ZAE présente sur la commune de Val-de-Saâne (partie sud du village de Anglesqueville) est concernée par une extension de son périmètre côté sud. Mais il s'agit là d'un zonage hérité du PLU communal (zone à urbaniser à vocation économique), pour un secteur mobilisé par un projet en cours au moment de l'élaboration du PLUi et qui concerne l'extension de l'entreprise déjà installée sur la zone.

Les zones ouvertes à l'urbanisation par le règlement graphique sont présentées ci-après. Celles-ci correspondent à la classification décidée par le SCoT et reprise par le PADD à travers son Axe 4 / Objectif 11.

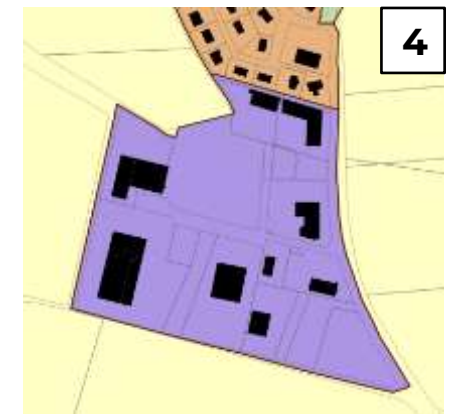
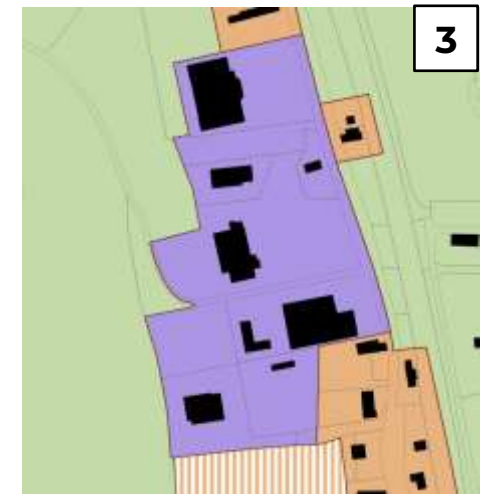
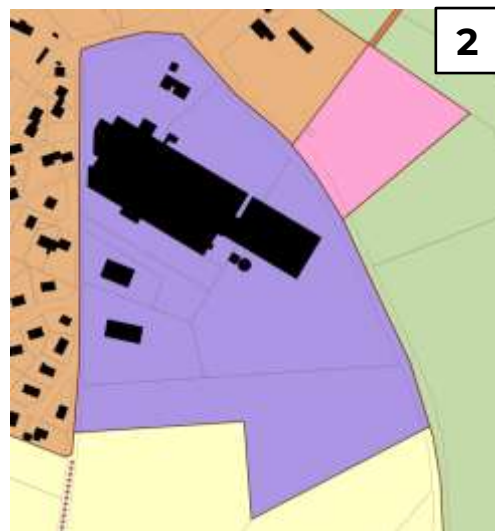
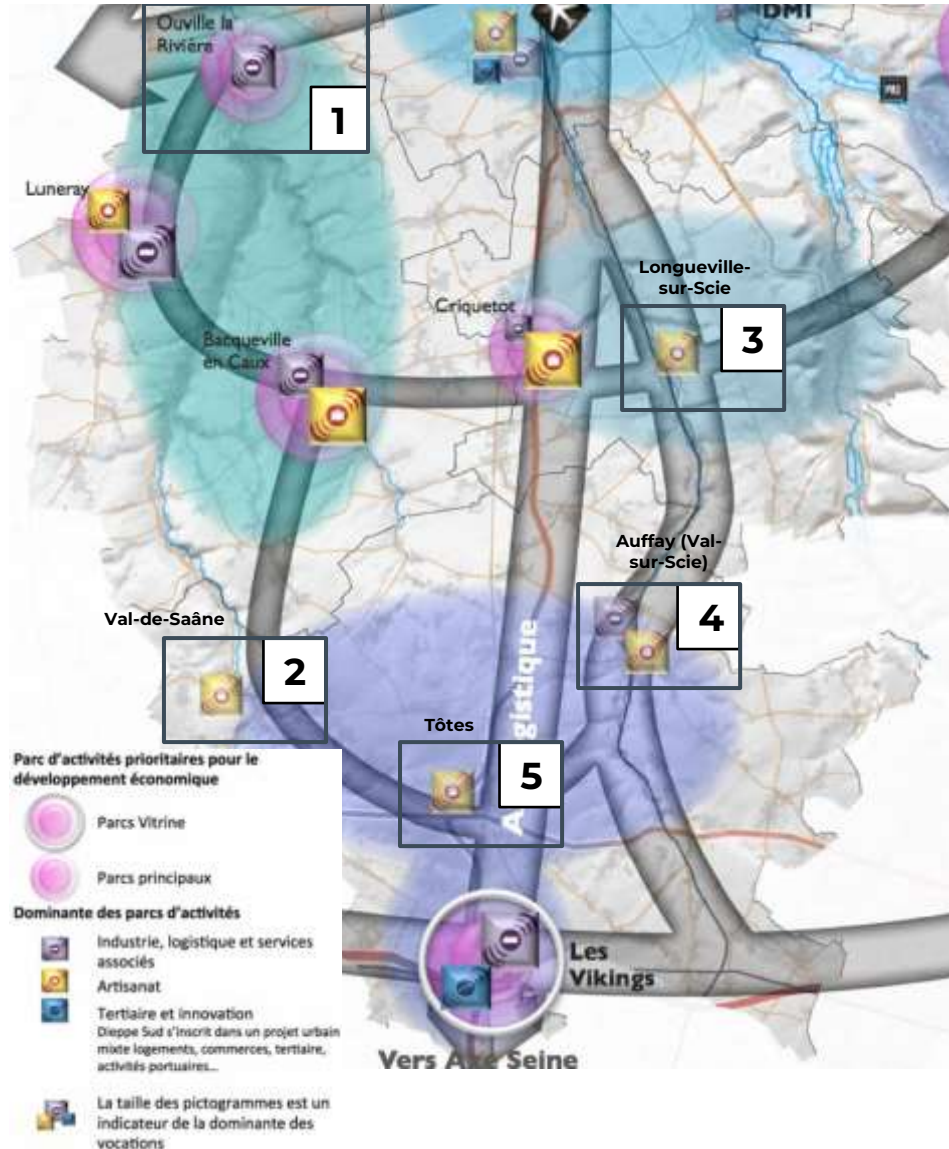
Comme cela a pu également être exprimé à travers le PADD et retranscrit dans le règlement du PLUi applicable sur les zones plus résidentielles, la CCTC a par ailleurs cherché à faciliter l'implantation d'artisans et d'entrepreneurs en dehors de ses ZAE qui ne sont pas toujours adaptées selon les activités pratiquées. Les bâtiments pouvant changer de destination en zones agricoles ou naturelles sont quant à eux autorisés par le règlement du PLUi à évoluer pour être transformés, entre autres, en bâtiments d'artisanat, de commerces de détail, d'entrepôts ou encore de bureaux. Cette disposition du règlement vise ainsi à faciliter le « recyclage » de bâtiments qui sont ou pourraient être délaissés, tout en aidant à l'installation d'entreprises en dehors des ZAE, dans des secteurs géographiques qui pouvaient jusqu'alors leur être refusés.

Les Zones d'Activités Economiques pouvant faire l'objet d'extension à travers l'application du PLUi (compatibilité avec le SCoT PDTC)



Extrait du DOO – SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux

Les Zones d'Activités Economiques avant tout concernées par la densification de leur enveloppe existante à travers l'application du PLUi (compatibilité avec le SCoT PDTCC)



C. La répartition des capacités de développement

Le foncier mobilisé en réponse au développement de l'habitat

L'identification du potentiel foncier densifiable et du bâti réhabilitable

Méthode appliquée

L'analyse qui a consisté à relever et mesurer la surface de foncier potentiellement densifiable s'est faite en plusieurs étapes complémentaires et à partir de l'application de plusieurs critères appropriés.

La première étape de cette analyse s'est faite au moment de l'élaboration du diagnostic territorial par un travail de technicien. Cette phase a ainsi consisté à un premier travail « d'écrémage » à partir d'un croisement entre analyses de photographies aériennes et repérages sur le terrain, le tout reporté sur SIG (Système d'Information Géographique). Plus précisément, cette phase de travail s'est composée des points suivants :

1. Délimitation de la « partie actuellement urbanisée (PAU) » du territoire, au moyen d'un travail de détournage des bâtiments existants et de retenue des ensembles jugés comme étant significatifs pour décider de ce qui relève d'un ensemble bâti densifiable (centre-bourg, village, hameaux) et de ce qui correspond plutôt à des constructions isolées et de l'habitat « diffus ».
2. Au sein de cette enveloppe bâtie constituée, un travail de sélection de deux types de parcelles :
 - Les parcelles non bâties d'une superficie minimum variable selon les communes, entre 200 et 700m², et correspondant à la catégorie des « dents creuses » ;
 - Les parcelles bâties d'une superficie minimum de 500m², correspondant à la catégorie des « parcelles bâties divisibles ».

Des superficies de parcelles qui se justifient au regard des caractéristiques globales des villages et qui correspondent dans tous les cas à une première phase « d'écrémage » visant avant tout à mettre en avant les parcelles qui méritent discussions prévues à travers la seconde étape.

3. Le retrait des parcelles qui semblent à première vue non constructibles pour des raisons évidentes en apparence : forme du terrain, localisation, composition végétale importante, rôle dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale, présence d'une mare, etc.
4. La mise en parallèle des parcelles conservées avec les réseaux existants (eau potable, électricité, assainissement des eaux usées).

La seconde étape de l'analyse a consisté à échanger avec les élus du territoire de façon à pouvoir affiner les choses et confronter un travail purement technique avec un ressenti des habitants du territoire, pour disposer ainsi d'une approche sensible. Cette seconde phase a porté sur :

1. La transmission aux élus de chaque commune du territoire les résultats obtenus, sous forme de cartes pour faciliter la lecture du potentiel relevé.
2. La tenue de réunions individuelles (avec chaque commune) entre élus et techniciens pour échanger sur les cartes produites et affiner ensemble l'analyse. Ces réunions ont permis d'aboutir à des résultats plus réalistes car plus en accord avec la réalité du terrain, mais aussi avec la volonté des élus de soutenir ou non des possibilités de densification urbaine dans leurs villages et hameaux. Pour chaque parcelle retenue, un nombre de logements est estimé et convenu entre élus et techniciens au regard de ce qui est réalisable d'après les caractéristiques du terrain (accès, forme de la parcelle, capacité des réseaux existants, présence de risques, proximité avec un milieu naturel ou agricole, ...), mais aussi souhaitable pour la qualité du vivre-ensemble. Sur les mêmes principes, ces réunions ont permis d'évoquer et d'identifier avec les élus les bâtiments existants pouvant être transformés et/ou réhabilités pour la création de logements. A la différence que ces bâtiments peuvent aussi se trouver en zones agricoles ou naturelles, auquel cas ce potentiel nécessite une identification en tant que changement de destination à travers le règlement du PLUi.

Pour les parcelles non retenues pour des raisons de souhait d'un maintien d'espaces de respiration, de préservation de la qualité du vivre-ensemble ou encore du caractère rural (et donc de densité bâtie relative), il a alors été convenu que les pièces réglementaires du PLUi devraient veiller à encadrer, voire à retirer, la possibilité de construire dans les secteurs concernés.

La troisième et dernière étape a enfin consisté à obtenir le potentiel densifiable du territoire, tant en termes de superficies que de nombre de logements. Pour cela, ont été appliqués des coefficients de rétention foncière pour tenir compte d'une réalité, celle qu'une partie des propriétaires de terrains constructibles ne seront pas tous enclins à vendre leur bien dans les prochaines années, pour des raisons diverses. Un coefficient de rétention foncière est aussi appliqué pour tenir compte du risque d'effondrement de cavités souterraines, très présent dans le Pays de Caux. Sur ce point, la CCTC fait le choix de retenir un coefficient élevé (80%), signifiant donc que l'on considère que 80% des terrains identifiés ne seront pas mobilisés dans l'avenir par l'urbanisation. Un choix qui se justifie au regard :

- Des règles appliquées par le règlement du PLUi dans les secteurs impactés par le risque de cavités souterraines, avec un encadrement très stricte de la constructibilité, sans possibilité d'y créer une habitation nouvelle ;
- Du coût non négligeable que représente une investigation et la levée d'indices de cavités par une entreprise spécialisée, ce qui peut décourager de nombreux projets ;
- L'aspect « psychologique » de la présence d'un indice de cavité souterrain sur un terrain. Au-delà du côté financier, la présence d'un risque potentielle est à même d'effrayer un certain nombre de porteurs de projet à travers l'incertitude qu'elle représente.

Les coefficients ne sont pas les mêmes selon les catégories « parcelles bâties divisibles » et « dents creuses », pour la simple raison qu'une parcelle déjà bâtie, même si elle est potentiellement divisible, peut représenter plus de difficultés pour être divisée et mobilisée, en comparaison d'une parcelle en dent creuse qui correspond à un terrain libre et accessible et donc, en théorie, plus facilement cessible. Idem concernant les bâtiments réhabilitables, dont la mobilisation et la transformation sont souvent longues à se mettre en place et nécessitent aussi des investissements importants. Choses qui peuvent freiner fortement la probabilité d'une production d'habitats nouveaux au sein de ces constructions. La majorité des bâtiments réhabilitables identifiés à travers le règlement graphique du PLUi concerne des changements de destinations identifiés en zones agricole ou naturelle. Pour le reste, il est question de constructions vacantes et/ou considérées comme étant dans un certain état de délabrement.

Les coefficients sont alors appliqués au nombre de logements estimé avec les élus (valeur « brutes »), permettant ainsi d'obtenir un résultat en valeurs « nettes ».

Rappel des coefficients appliqués :

- Dents creuses :
 - 20% pour les parcelles situées dans les communes désignées comme étant « pôles d'équilibre » et « pôles d'appuis » ;
 - 30% dans les communes « villages ».
- Parcelles bâties divisibles :
 - 50% pour les parcelles situées dans les communes désignées comme étant « pôles d'équilibre » et « pôles d'appuis » ;
 - 60% dans les communes « villages ».
- Dents creuses et parcelles bâties divisibles impactées par un indice de cavité souterraine :
 - 80% pour les parcelles situées dans les communes désignées comme étant « pôles d'équilibre » et « pôles d'appuis » ;
 - 90% dans les communes « villages ».
- Bâtiments réhabilitables :
 - 80% pour les parcelles situées dans les communes désignées comme étant « pôles d'équilibre » et « pôles d'appuis » ;
 - 90% dans les communes « villages ».

Les différences de coefficients appliqués en fonction des catégories de communes se justifient par le fait qu'il est jugé plus probable que les projets se réalisent au sein des communes pôles en raison de leur niveau d'équipements, de commerces et de services.

Rappel du résultat obtenu

Comme présenté à travers la première partie du rapport de présentation (« Diagnostic Général »), les résultats obtenus sont les suivants :

- Dents creuses :
 - Estimation « brute » : 219 logements
 - Estimation « nette » : 161 logements
- Parcelles bâties divisibles :
 - Estimation « brute » : 944 logements
 - Estimation « nette » : 425 logements
- Dents creuses et parcelles bâties divisibles impactées par un indice de cavité souterraine :
 - Estimation « brute » : 540 logements
 - Estimation « nette » : 67 logements
- Bâtiments réhabilitables :
 - Estimation « brute » : 1754 logements
 - Estimation « nette » : 224 logements
- Résultat global : **876 logements** en estimation « nette ».

Potentiel restant à mobiliser pour répondre à l'objectif du PADD

Pour rappel, l'objectif fixé au PADD est de parvenir à la production d'environ 2000 logements sur la période 2026-2036 pour atteindre l'objectif démographique retenu.

En sachant que l'analyse du potentiel densifiable et des bâtiments réhabilitables a aboutie à une estimation d'environ 876 logements, ce sont donc environ au moins 1100 logements qui doivent être créés sur des secteurs qui n'ont pas été relevés parmi les dents creuses, parcelles bâties divisibles et bâtiments réhabilitables. Une production de logements qui se matérialise à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles qui sont appliquées par le PLUi.

Les réponses apportées pour mobiliser les besoins restants

Les réponses apportées en densification et renouvellement urbain (sans consommation d'ENAF)

Parmi les OAP sectorielles développées par le PLUi, une partie (17) s'appliquent sur des espaces correspondant à de la densification urbaine ou à du renouvellement de l'espace déjà bâti. Ces OAP participent donc à éviter une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), ce qui répond à la volonté exprimée à travers le PADD (Axe 1 / Objectif 1 / 1^{ère} orientation ; Axe 1 / Objectif 2 / 2^{nde} orientation ; Axe 1 / Objectif 5 / 2^{nde} orientation). En cumulé, ces OAP représentent un potentiel total de 260 logements (potentiel minimum d'après les orientations fixées par les OAP concernées).

En cumulant le nombre de logements issus du potentiel densifiable et réhabilitable (~880 log.) et le nombre de logements attendus au niveau des secteurs de densification/renouvellement urbain couverts par des OAP (~260 log.),

il est possible d'affirmer que ce sont environ 1136 logements qui sont attendus en densification urbaine à travers l'application du PLUi.

Ce résultat signifie qu'il reste donc environ 850 logements à produire en extension urbaine, en mobilisation d'ENAF.

Les réponses apportées en extension urbaine et ouvertures à l'urbanisation entraînant une consommation d'ENAF

Parmi les autres OAP développées par le PLUi, 54 sont (en totalité ou partiellement) à vocation principale de production d'habitats et s'appliquent sur des ENAF. Au total, ces OAP fixent des orientations permettant d'atteindre une production d'au moins 765 logements sur les secteurs qu'elles couvrent.

En cumul du nombre de logements attendus en densification de l'enveloppe urbaine existante (1136 + 765), nous obtenons un résultat d'environ 1915 logements. Cela signifie qu'il reste donc encore une centaine de logements à produire pour atteindre l'objectif fixé par le PADD.

Le potentiel représenté par les zones « 2AU » dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi, en application des articles L.153-31, 4° et R.151-20 du Code de l'urbanisme

Les zones 2AU qui se destinent théoriquement à une production d'habitat et qui sont appliquées sur les communes d'Avremesnil, Brachy, Gruchet-Saint-Siméon, Luneray et Vénestanville représentent un potentiel d'au moins 130 logements, après application de la densité bâtie brute minimale fixée par le SCoT.

En cumul des chiffres précédents, le résultat final est ainsi estimé à environ 2045 logements.

Bilan de la répartition du foncier mobilisé pour répondre aux besoins liés à la production de logements fixée par le PADD

Avec une production estimée à un potentiel qui approche les 2 050 logements, le PLUi répond à l'objectif fixé par le PADD de produire autour de 2000 logements à partir de 2026 avec pour horizon 2036.

Parmi ce calibrage et comme l'illustre le tableau suivant, une majorité des logements attendus sont appelés à être produits en densification et renouvellement urbain (56%). La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui est rendue possible par l'application du PLUi et qui serait à usage de création de logements demeure donc minoritaire dans les besoins en foncier associés à la production de logements sur le territoire.

Le PLUi répond ainsi aux objectifs fixés par le PADD et qui expriment notamment la volonté de contenir l'extension des enveloppes bâties et de favoriser le renouvellement urbain, sans que cela se fasse au détriment de la qualité de vie et des espaces bâtis existants (référence à l'encadrement de la mobilisation du foncier densifiable partagé entre élus et techniciens).

Le tableau suivant fait état de la répartition des zones et secteurs en capacité théorique de soutenir la production de logements nouveaux dans les années à

venir sur le territoire de la CCTC. La distinction appliquée au niveau des OAP à vocation principale d’habitat résulte de l’analyse de la superficie et du mode d’occupation du sol observé au moment de l’élaboration du PLUi sur chaque site d’OAP. Cette analyse permettant ainsi de déterminer si l’OAP analysée peut entraîner ou non une consommation d’ENAF.

Densification et renouvellement urbain		Extension urbaine (consommation ENAF)		
Potentiel densifiable	Logements OAP	Logements OAP	Zones 2AU	TOTAL
876	260	765	130	2031
56%		44%		

Bilan de la répartition du potentiel de logements à produire à travers l’application du PLUi

Le foncier mobilisé en réponse au développement économique

L’identification du potentiel foncier densifiable et du bâti réhabilitable

Au moment de l’élaboration du PLUi, seuls deux terrains sont encore disponibles à la vente au sein des zones d’activités économiques (ZAE) du territoire. Il s’agit de deux parcelles situées à Luneray, au sein de la dernière zone ouverte à l’urbanisation pour de l’activité économique, le long de la rue de la Cavée. Ces deux parcelles représentent en cumulé seulement 4700m².

Au-delà des ZAE, des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination pourraient servir à l’implantation de nouvelles entreprises sur le territoire. C’est en tout cas la volonté exprimée à travers le règlement du PLUi qui autorise notamment les bâtiments identifiés en zones A et N à changer de destination pour y créer de l’artisanat, du commerce de détails, de l’activité de bureau ou encore de l’entrepôt. Malgré tout, ce type de développement demeure très aléatoire et incertain, sans réelle maîtrise pour la collectivité publique.

En l’état, le potentiel de développement économique sur le territoire de la CCTC est donc très restreint. Bien insuffisant pour répondre aux objectifs fixés par le PADD dans son quatrième axe.

Répondre à l’objectif de développement économique à travers de nouvelles ouvertures à l’urbanisation

Dans ce contexte, les élus de la CCTC ont souhaité à travers le PLUi ouvrir à l’urbanisation de nouveaux terrains, en extension des ZAE existantes et en compatibilité avec les orientations du SCoT (*voir précédemment*), reprises par le PADD (*Axe 4, Objectif 11, première orientation*).

Les surfaces envisagées pour ouvrir à l’urbanisation et répondre aux objectifs de développement économique ont évolué au fur et à mesure de l’élaboration du PLUi. Après avoir envisagé un total de près de 66ha d’urbanisation nouvelle destinée à l’activité économique, la CCTC a décidé de réduire cette surface pour limiter la consommation d’ENAF dans les années à venir et répondre ainsi aux enjeux environnementaux. Pour finir, la surface globale ouverte à l’urbanisation

pour le développement économique a été ramenée à un total de 32,9 ha de consommation d'ENAF, en vue d'étendre les zones d'activités de Luneray (6,7 ha), Bacqueville-en-Caux (1,5 ha), Criquetot-sur-Longueville (4,5 ha), Beautot / Varneville-Bretteville – « Les Vikings » (20 ha) et la station-service de Varneville-Bretteville (0,15 ha) pour une surface globale et une consommation d'ENAF plus de deux fois inférieure au projet initialement envisagé par les élus de la CCTC.

COMMUNES	SURFACES OUVERTES A L'URBANISATION PAR LE PLUi POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE (ha)
Bacqueville-en-Caux	1,46
Criquetot-sur-Longueville	4,50
Luneray	6,70
Beautot / Varneville-Bretteville	20,06
Varneville-Bretteville	0,15
TOTAL (ha)	32,87

Bilan de la répartition des surfaces ouvertes à l'urbanisation pour le développement des zones d'activités économiques à travers l'application du PLUi

III – Justification de la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur

3.1. Rappel de la hiérarchie des normes applicable en droit de l'urbanisme

A. Rappel du cadre réglementaire

La compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les documents supra-communaux

Comme le prévoit l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L.1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. »

La prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme de documents supra-communaux

Comme le prévoit l'article L.131-5 du Code de l'urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L.1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports. ».

Le principe du SCoT « intégrateur »

Comme le prévoit l'article L.131-1 du Code de l'urbanisme « les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 sont compatibles avec :

- 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II ;
- 2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L.4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
- 3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L.123-1 ;
- 4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L.4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L.4424-9 du code général des collectivités territoriales ;
- 6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L.333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;
- 7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L.331-3 du code de l'environnement ;
- 8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L.212-1 du code de l'environnement ;
- 9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L.212-3 du code de l'environnement ;
- 10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L.566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;
- 11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L.112-4 ;
- 12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L.515-3 du code de l'environnement ;
- 13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L.219-1 du code de l'environnement ;
- 14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L.621-1 du code minier ;
- 15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L.371-3 du code de l'environnement ;
- 16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L.302-13 du code de la construction et de l'habitation ;
- 17° Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L.1214-9 du code des transports ;

18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L.350-1 du code de l'environnement. ».

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est donc censé intégrer l'ensemble des dispositions émises par les documents de rang supérieur précités, lorsque ceux-ci existent. Dès lors, si un Plan Local d'Urbanisme est compatible avec un SCoT applicable, cela sous-entend qu'il intègre également de fait les dispositions de l'ensemble des documents de rang supérieur qui le concernent.

B. Les documents de rang supérieur qui concernent le PLUi

Le SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux applicable sur le territoire de la CC Terroir de Caux ayant été approuvé en juin 2017 et modifié en 2021, soit trois ans avant l'arrêt du PLUi, il ne peut avoir intégré l'ensemble des dispositions émises par des documents qui ont depuis été élaborés ou révisés, pour certains. Il est ici fait exception de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine datant de 2006 et avec laquelle le SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux est déjà compatible.

Le présent rapport s'attache à démontrer la compatibilité directe du PLUi avec les documents de rang supérieur, à l'exception de la DTA de l'estuaire de la Seine donc.

Le PLUi doit ainsi être compatible avec les documents suivants :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Normandie ;
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays Dieppois Terroir de Caux ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau normands ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Cailly, Aubette, Robec.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des 6 Vallées.

Le PLUi doit également prendre en compte le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) Dieppe – Pays Normand, ainsi que le Schéma Régional des Carrières (SRC) de la Haute-Normandie.

Concernant le SDAGE, les deux SAGE, le PCAET et le SRC, la compatibilité et la prise en compte par le PLUi sont traitées à travers le volet *Évaluation environnementale* du dossier.

Le PLUi doit enfin être en conformité avec les documents suivants :

- PPRN Bassin versant de la vallée de la Scie ;
- PPRN Bassin versant de la Saône et de la Vienne.

Le règlement du PLUi renvoie à l'application de ces deux documents qui sont par ailleurs annexés au dossier de PLUi.

3.2. Justification de la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur

A. La compatibilité du PLUi avec le SRADET de la Région Normandie

Rappel

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Normandie a été adopté par le Conseil Régional de Normandie le 25 mars 2024 et approuvé par le préfet de la Région Normandie le 28 mai 2024 rendant l'ensemble du schéma modifié juridiquement opposable.

Son application s'effectue sur l'ensemble des communes constitutives de la Région Normandie.

La compatibilité du PLUi avec les règles du SRADET

Les règles suivantes sont inscrites et détaillées dans le Fascicule des règles générales de la Région Normandie.

Règles du SRADET	Objectifs associés	Traduction à travers le PLUi
R1: Édicter des orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et péri-urbaines	<p><u>Objectif de référence :</u></p> <p>Obj. 5: Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire</p> <p><u>Autre objectif :</u></p> <p>Obj. 46: Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels</p>	<p>A travers l'Axe 1 (Objectifs 1 et 5), le PADD vise à préserver et à valoriser la trame verte et bleue notamment en encourageant un développement urbain qui intègre en amont la richesse et la sensibilité des milieux naturels. Pour cela, il encourage à contenir les extensions urbaines et l'artificialisation des sols, à prendre en compte les capacités d'accueil des secteurs de développement pour réduire les pressions sur le milieu et à maintenir et valoriser les éléments de paysage présents sur site. Enfin, le PADD souhaite gérer des transitions paysagères et perméables avec les espaces agro-naturels et vise à préserver des espaces de respiration dans l'enveloppe bâtie en conciliant constructibilité potentielle et maintien d'un caractère rural des villages.</p> <p>En parallèle, l'Axe 2 (Objectifs 6 et 8) encourage à la végétalisation des parcelles pour développer les îlots de fraîcheur et vise à intégrer l'écologie urbaine au cœur des espaces bâtis et futurs projets d'aménagement. De manière plus générale, le PADD tient à protéger une biodiversité de plus en plus menacée, notamment en préservant le patrimoine naturel constitutif de la trame verte et bleue et en identifiant, protégeant et renforçant les réservoirs et les corridors de biodiversité.</p>

		<p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie des zones naturelles au sein même ou en périphérie des zones urbaines qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces afin de préserver le caractère naturel et la biodiversité des sites. Le règlement graphique identifie également des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle dans la qualité paysagère et dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue au sein des espaces urbanisés.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Au sein du règlement écrit, il est stipulé que tout projet doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la valorisation des continuités écologiques.</p> <p>Au sein de la zone U et AU, aucune construction principale ne pourra s'implanter à moins de 15 m d'un alignement d'arbres ou d'un ensemble boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il est également attendu le traitement paysager des espaces perméables qui doivent servir à maintenir la biodiversité en milieu urbanisé. D'une façon générale, les constructions doivent favoriser l'intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée dans la zone Up et aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des éléments naturels repérés au règlement graphique en application de l'article L.151-23 (plantations et alignements d'arbres et arbustes, talus, ensembles paysagers) sont à conserver, à planter ou à restaurer et le cas échéant mis en valeur ou compenser. Concernant les essences végétales, de façon générale toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites.</p> <p>Au sein des ensembles paysagers repérés au règlement graphique du PLUi, les espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité et leur aspect végétalisé doit être maintenu. De plus, les constructions y sont interdites, en dehors des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et des annexes (sous conditions). Le règlement écrit interdit également le comblement des mares existantes, de même que les constructions dans un rayon de 5m. Enfin, pour tout projet de clôture, l'aspect et la composition végétale est à privilégier. Toute clôture végétale devra</p>
--	--	--

		<p>être constituée d'essences locales. En cas de haie végétale existante, celle-ci doit être conservée ou remise en état. Toute clôture doit prévoir l'insertion au niveau du sol d'au moins un passage pour la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales.</p> <p><u>OAP :</u></p> <p>Une grande majorité des OAP comprend des règles spécifiques qui ont pour but de préserver la végétation, notamment en appliquant des traitements végétaux sur les franges non-construites et en favorisant l'utilisation d'essences locales mais également en limitant l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.</p>
<p>R2: Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d'évolution des risques naturels et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité</p>	<p><u>Objectif de référence :</u></p> <p>Obj. 3: Limiter les impacts du changement climatique</p> <p><u>Autres objectifs :</u></p> <p>Obj. 10: Protéger les espaces naturels littoraux</p> <p>Obj. 49: Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages</p> <p>Obj. 46: Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels</p> <p>Obj. 48: Réduire les risques naturels liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique</p>	<p>A travers son Axe 1 (Objectif 1), le PADD affirme la nécessité de préserver la trame verte et bleue, notamment en favorisant un développement urbain qui intègre en amont la richesse et la sensibilité des milieux naturels (limiter les extensions urbaines et l'artificialisation des sols). Il vise également à protéger les milieux naturels du territoire et à les conforter dans leurs rôles face au dérèglement climatique, notamment en conservant la valeur écologique des réservoirs boisés, en garantissant l'intégrité, voire la restauration des milieux aquatiques et humides du territoire, en valorisant la trame multifonctionnelle prairiale et arborée des vallées et en consolidant la TVB en favorisant la restauration des corridors écologiques et la recherche de « passerelles » entre vallées. Enfin, le PADD demande la prise en compte des capacités d'accueil des secteurs de développement pour réduire les pressions sur le milieu.</p> <p>Dans l'Objectif 2 du même axe, le PADD vise à protéger, valoriser et renforcer les éléments caractéristiques du territoire (talus cauchois, clos-masures, mares, bois, haies, vergers...), à contenir l'enveloppe bâtie et à maintenir les coupures d'urbanisation. De même, le PADD souhaite encadrer l'aménagement dans les vallées, notamment en appliquant des principes et orientations adaptés au contexte et spécificités de chaque vallée et en limitant les éléments de dégradation du paysage.</p> <p>En parallèle, l'Axe 2 (Objectifs 7 et 8) souhaite faire du traitement des risques une partie intégrante des projets à venir notamment en excluant au maximum les secteurs sensibles aux risques de toute possibilité de construction ainsi qu'en assurant l'imperméabilisation limitée des parcelles, la désimperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales à la parcelle. De même, l'Objectif 7 vise à anticiper l'évolution des risques dans l'avenir en maintenant des zones tampons, en construisant en anticipation des changements annoncés, notamment en vallée et sur le littoral (notamment 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) et en préservant les éléments de paysage permettant de réguler les eaux de ruissellement et de limiter les effets néfastes (haies, talus, alignements d'arbres, prairies humides, mares...).</p>

		<p>L'Objectif 8, quant à lui, affirme la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels pour l'importance du rôle de ces espaces dans la lutte contre les risques naturels. De plus, il vise à protéger et renforcer les fonctionnalités écologiques en préservant le patrimoine naturel constitutif de la trame verte et bleue, en renforçant les corridors de biodiversité. D'un point de vue plus urbain, le PADD vise à intégrer l'écologie urbaine au cœur des espaces bâtis et futurs projets d'aménagement. De plus, il ambitionne la réduction d'environ 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers durant la décennie 2021-2030 (par rapport à la consommation 2011-2020 incluse) et à adopter des pratiques d'aménagement qui s'engage dans une trajectoire de réduction progressive de l'artificialisation des sols sur son territoire. Le PADD distingue ainsi les deux concepts issus de la loi Climat & Résilience d'août 2021, en fixant d'abord un objectif de réduction de la consommation d'ENAF pour la décennie 2021-2030, puis en donnant un objectif chiffré pour réduire également le rythme de l'artificialisation des sols à partir de 2031. Ainsi, le PADD répond aux obligations formulées par la loi.</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le règlement graphique est construit de sorte à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation de zones non urbanisées mais également de sorte à prendre en compte les risques naturels. En effet, le règlement graphique identifie des zones déjà urbanisées où la majorité des nouvelles constructions sont autorisées (U et AU) favorisant une logique de concentration de l'urbanisation et densification. Le règlement graphique identifie également des zones naturelles et agricoles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces afin de préserver le caractère naturel et agricole. Le règlement graphique identifie également des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue. Enfin, le règlement graphique identifie également de nombreux secteurs sujets ou affectés par des risques naturels : inondations, effondrement de cavités souterraines et éboulement de falaises.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le règlement graphique identifie des zones en lien avec la proximité de certains espaces avec le littoral (uniquement sur la commune de Quiberville) : Al, Nbl, Nerl et Nerm. Ces zones disposent de règles</p>
--	--	---

		<p>particulières en termes d'aménagement, notamment du fait de la sensibilité de ces espaces mais également du caractère patrimonial du littoral.</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Au sein du règlement écrit, il est stipulé que tout projet doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la valorisation des continuités écologiques.</p> <p>Au sein des secteurs concernés par le risque d'inondation, tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application du PPRLi du bassin versant de la Scie, le PPRLi du bassin versant de la Saône et de la Vienne, le PPRi Austreberthe et Saffimbec et le PPRi des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec, devra respecter les règles édictées par ces plans et qui figurent en annexes du dossier de PLUi. Tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application de l'Atlas des Zones Inondables de la Varenne devra prendre en compte les niveaux d'aléas présentés à travers le règlement graphique du PLUi. Toute règle qui serait contraire à l'application d'un Plan de Prévention de Risques naturels ou d'un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales approuvé ne pourra être appliquée.</p> <p>Au sein d'un espace potentiellement inondable rapporté au règlement graphique : tout projet de construction ou d'aménagement est subordonné à la prise en compte de l'aléa d'inondation. Les clôtures pleines sont interdites.</p> <p>Toute construction pourra être refusée 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.</p> <p>Le règlement graphique du PLUi reporte les zones d'expansion des ruissellements d'eaux pluviales qui ne sont pas compris au sein d'un périmètre d'application d'un PPRn ou d'un SGEF approuvé. Le règlement graphique affiche, à travers son plan n°2, le périmètre des zones couvertes par les PPRi applicables sur le territoire, de façon à renvoyer le lecteur vers les prescriptions édictées par ces documents. Au niveau des zones d'expansion de ruissellements qui s'affichent donc en dehors de ces périmètres de PPRi, le règlement du PLUi autorise les extensions et annexes des constructions existantes en zone U, de même que pour les habitations situées en zone A ou N. Ces règles visent à ne pas restreindre les possibilités d'évolution des constructions existantes et des habitants déjà présents pour leur permettre de rester habiter sur le territoire. L'objectif est plutôt d'empêcher l'implantation de nouvelles habitations (ou autres constructions en zone U) pour ne pas amplifier le risque. Pour le reste, le règlement se veut restrictif afin de protéger les biens et les personnes dans les secteurs de risque.</p> <p>Les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines sont indiquées à travers le règlement graphique. En zones U et AU, à l'intérieur des zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines, seules sont autorisées les annexes d'une emprise au sol faible, les extensions mesurées des constructions existantes, les modifications des constructions existantes ne dépassant</p>
--	--	---

		<p>pas l'emprise au sol du bâti existant, la reconstruction après sinistre, les voiries et équipements liés, les ouvrages techniques divers et nécessaires au fonctionnement des services publics et les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques. En zones A et N, seules sont autorisées les annexes d'habitation de faible emprise et les extensions mesurées d'habitation, les modifications des habitations et constructions agricoles et forestières ne dépassant pas l'emprise au sol du bâti existant, la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que le sinistre, les voiries et équipements liés, les ouvrages techniques divers et nécessaires au fonctionnement des services publics et les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.</p> <p>Dans les secteurs concernés par le risque d'éboulement de falaises reportés au règlement graphique du PLUi, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée, ces secteurs étant par principe inconstructibles.</p> <p>Au sein des ensembles paysagers repérés au règlement graphique du PLUi, les espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité et leur aspect végétalisé doit être maintenu. De plus, les constructions y sont interdites, en dehors des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et des annexes (sous conditions). Une surface perméable minimum est également définie pour chacun des types de zones du règlement. De même, il est recommandé de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des espaces de stationnement. A ce titre, des revêtements perméables seront imposés. Enfin, pour tout projet de clôture, l'aspect et la composition végétale est à privilégier. Toute clôture doit prévoir l'insertion au niveau du sol d'au moins un passage pour l'écoulement des eaux pluviales. Au sein de l'ensemble des zones identifiées dans le règlement graphique, le règlement écrit interdit le comblement des mares existantes. De plus, les berges devront être maintenues en pente douce pour favoriser la présence d'une végétation étagée.</p> <p>Au sein d'un espace potentiellement inondable, tout projet de construction ou d'aménagement est subordonné à la prise en compte de l'aléa d'inondation. Toute construction pourra être refusée 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. Un certain nombre de prescriptions règlementent également la gestion des eaux usées et pluviales dans le but de limiter les ruissellements et inondations mais également pour limiter la pollution des eaux de surface et des eaux souterraines.</p> <p>Au sein de la zone U et AU, il est attendu le traitement paysager des espaces perméables qui doivent servir à améliorer la gestion des eaux pluviales en milieu urbain. D'une façon générale, les constructions doivent favoriser l'intégration dans leur environnement naturel. L'ensemble des éléments naturels repérés au règlement graphique en application de l'article L.151-23 (plantations et alignements d'arbres et arbustes, talus, ensembles paysagers) sont à conserver, à planter ou à restaurer et le cas échéant mis en valeur ou compenser.</p> <p>Dans ses dispositions générales (article 2), le règlement écrit définit des règles de protection des espaces littoraux. Tout d'abord, les espaces et secteurs compris à la fois au sein de la bande littorale des 100m (en dehors des espaces déjà urbanisés – zone Nbl reportée au règlement graphique du PLUi)</p>
--	--	---

		<p>et des espaces remarquables du littoral (zone Nerl) sont soumis à un principe de stricte interdiction de construire, comme le prévoit l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, en application de l'article L.121-17 du Code de l'Urbanisme. Concernant les espaces proches du rivage, les unités foncières sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage reportés au règlement graphique du PLUi doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants. Enfin, les coupures d'urbanisation reportées au règlement graphique du PLUi, sont par principe inconstructibles et doivent être préservées en l'état. Toute extension de l'urbanisation y est interdite, même en continuité directe des constructions existantes. Ces dispositions ne s'appliquent pas seulement dans des cas particuliers (liés au domaine agricole principalement).</p> <p>Dans la zone A1, aucune nouvelle construction n'est autorisée. Dans les zones Nbl et Nerl, aucune nouvelle construction n'est autorisée. Au sein de la zone Nerm, seuls les locaux techniques et industriels publics sont quant à eux autorisés sous conditions.</p> <p><u>OAP :</u></p> <p>Une grande majorité des OAP comprend des règles spécifiques qui ont pour but de préserver la végétation, notamment en appliquant des traitements végétaux sur les franges non-construites et en favorisant l'utilisation d'essences locales mais également en limitant l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.</p> <p>En parallèle, certaines OAP, concernées par un risque naturel, intègre des règles particulières afin de ne pas aggraver la vulnérabilité des terrains, notamment en maintenant autant que possible des espaces en pleine terre, en favorisant les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales, en encadrant les constructions au sein des secteurs soumis au risque de ruissellements, etc.</p>
<p>R3: Les sites définis comme réservoirs de biodiversité doivent être identifiés dans les documents d'aménagement et d'urbanisme, pour faire l'objet d'un zonage approprié à leur protection, en privilégiant</p>	<p><u>Objectif de référence :</u></p> <p>Obj. 5: Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire</p> <p><u>Autres objectifs :</u></p> <p>Obj. 62 : Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux littoraux</p>	<p>A travers l'Axe 1 (Objectifs 1 et 5), le PADD vise à préserver et à valoriser la trame verte et bleue notamment en encourageant un développement urbain qui intègre en amont la richesse et la sensibilité des milieux naturels. Pour cela, il encourage à contenir les extensions urbaines et l'artificialisation des sols, à prendre en compte les capacités d'accueil des secteurs de développement pour réduire les pressions sur le milieu et à maintenir et valoriser les éléments de paysage présents sur site. Enfin, le PADD souhaite gérer des transitions paysagères et perméables avec les espaces agro-naturels et vise à préserver des espaces de respiration dans l'enveloppe bâtie en conciliant constructibilité potentielle et maintien d'un caractère rural des villages.</p> <p>En parallèle, l'Axe 2 (Objectifs 6 et 8) encourage à la végétalisation des parcelles pour développer les îlots de fraîcheur et vise à intégrer l'écologie urbaine au cœur des espaces bâtis et futurs projets d'aménagement. De manière plus générale, le PADD tient à protéger une biodiversité de plus en plus</p>

<p>le classement en zone N (naturelle)</p>	<p>Obj. 63 : Restaurer et préserver le réseau de pelouses calcicoles</p> <p>Obj. 64 : Restaurer la continuité écologique du réseau hydrographique et les milieux naturels associés</p> <p>Obj. 65 : Préserver les espaces boisés et leur fonctionnalité</p> <p>Obj. 66 : Promouvoir les actions en faveur de la biodiversité dans les secteurs de grandes cultures</p> <p>Obj. 67 : Préserver les milieux rares et singuliers</p>	<p>menacée, notamment en préservant le patrimoine naturel constitutif de la trame verte et bleue et en identifiant, protégeant et renforçant les réservoirs et les corridors de biodiversité.</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie des zones naturelles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces afin de préserver le caractère naturel et la biodiversité des sites. Le règlement graphique identifie également des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle dans la qualité paysagère et dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Au sein du règlement écrit, il est stipulé que tout projet doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la valorisation des continuités écologiques.</p> <p>Au sein de la zone U (et AU), aucune construction principale ne pourra s'implanter à moins de 15 m d'un alignement d'arbres ou d'un ensemble boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il est également attendu le traitement paysager des espaces perméables qui doivent servir à maintenir la biodiversité en milieu urbanisé. D'une façon générale, les constructions doivent favoriser l'intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée dans la zone Up et aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des éléments naturels repérés au règlement graphique en application de l'article L.151-23 (plantations et alignements d'arbres et arbustes, talus, ensembles paysagers) sont à conserver, à planter ou à restaurer et le cas échéant mis en valeur ou compenser. Concernant les essences végétales, de façon générale toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites.</p> <p>Les espaces libres de construction doivent être traités en tant qu'espaces paysagers. En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales.</p>
--	---	--

		<p>Au sein des ensembles paysagers repérés au règlement graphique du PLUi, les espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité et leur aspect végétalisé doit être maintenu. De plus, les constructions y sont interdites, en dehors des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et des annexes (sous conditions). Le règlement écrit interdit également le comblement des mares existantes, de même que les constructions dans un rayon de 5m. Enfin, pour tout projet de clôture, l'aspect et la composition végétale est à privilégier. Toute clôture végétale devra être constituée d'essences locales. En cas de haie végétale existante, celle-ci doit être conservée ou remise en état. Toute clôture doit prévoir l'insertion au niveau du sol d'au moins un passage pour la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales.</p> <p><u>OAP :</u></p> <p>Une grande majorité des OAP comprend des règles spécifiques qui ont pour but de préserver la végétation, notamment en appliquant des traitements végétaux sur les franges non-construites et en favorisant l'utilisation d'essences locales mais également en limitant l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.</p>
<p>R5: Dans les zones littorales, rétro-littorales et milieux estuariens, permettre les aménagements et les constructions uniquement s'ils sont adaptés aux risques naturels prévisibles à l'horizon de 2050 (inondation, submersion marine, érosion, recul du trait de côte)</p>	<p><u>Objectif de référence :</u></p> <p>Obj. 10 : Protéger les espaces naturels littoraux</p> <p><u>Autre objectif :</u></p> <p>Obj. 48 : Réduire les risques naturels liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique</p>	<p>A travers l'Axe 1 (Objectifs 1 et 2), le PADD souhaite protéger les milieux naturels du territoire et les conforter dans leurs rôles face au dérèglement climatique. Il entend alors créer des conditions favorables à la préservation et à la reconquête des coteaux calcaires, garantir l'intégrité, voire la restauration des milieux aquatiques et humides et souhaite porter une attention particulière au littoral de Quiberville.</p> <p>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 adaptant les constructions aux évolutions annoncées, 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 tenant compte 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).</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie des zones en lien avec la proximité de certains espaces avec le littoral (uniquement sur la commune de Quiberville) : Al, Nbl, Nerl et Nerm. Ces zones disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment du fait de la sensibilité de ces espaces mais également du caractère patrimonial du littoral.</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p>

		<p>Dans ses dispositions générales (article 2), le règlement écrit définit des règles de protection des espaces littoraux. Tout d'abord, les espaces et secteurs compris à la fois au sein de la bande littorale des 100m (en dehors des espaces déjà urbanisés – zone Nbl reportée au règlement graphique du PLUi) et des espaces remarquables du littoral (zone Nerl) sont soumis à un principe de stricte interdiction de construire, comme le prévoit l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, en application de l'article L.121-17 du Code de l'Urbanisme. Concernant les espaces proches du rivage, les unités foncières sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage reportés au règlement graphique du PLUi doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants. Enfin, les coupures d'urbanisation reportées au règlement graphique du PLUi, sont par principe inconstructibles et doivent être préservées en l'état. Toute extension de l'urbanisation y est interdite, même en continuité directe des constructions existantes. Ces dispositions ne s'appliquent pas, seulement dans des cas particuliers (liés au domaine agricole principalement).</p> <p>Dans la zone AI, aucune nouvelle construction n'est autorisée. Dans les zones Nbl et Nerl, aucune nouvelle construction n'est autorisée. Au sein de la zone Nerm, seuls les locaux techniques et industriels publics sont quant à eux autorisés sous conditions.</p> <p>Tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application du PPRLi du bassin versant de la Saône et de la Vienne, dont le périmètre est reporté au règlement graphique du PLUi, devra respecter les règles édictées par ce plan et qui figure en annexes du dossier de PLUi.</p> <p>Dans les secteurs concernés par le risque d'éboulement de falaises aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée, ces secteurs étant par principe inconstructibles.</p> <p>Enfin, à l'intérieur des zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines en zone U, seules sont autorisées : les annexes jointives ou non des constructions existantes d'une emprise au sol faible, les extensions mesurées des constructions existantes, les modifications des constructions existantes ne dépassant pas l'emprise au sol du bâti existant, la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que le sinistre ne soit pas dû à un effondrement de cavités souterraines, les voiries et équipements liés, les ouvrages techniques divers et nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques. En zones A et N, seules sont autorisées les annexes d'habitation de faible emprise et les extensions mesurées d'habitation, les modifications des constructions agricoles et forestières ne dépassant pas l'emprise au sol du bâti existant, les annexes et extensions des habitations existantes selon le cas échéant les conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies en vertu de l'article L.151-12 CU, les modifications des habitations existantes ne dépassant pas l'emprise au sol du bâti existant, la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que le sinistre ne soit pas dû à un effondrement de cavités souterraines, les voiries et équipements liés, les ouvrages techniques divers et nécessaires au fonctionnement des services publics et les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.</p>
--	--	---

		<p><u>OAP :</u></p> <p>L'OAP rue des vergers a vocation à accueillir principalement de l'habitat pour des raisons de relocalisation de logements implantés sur le littoral et soumis à un risque avéré d'éboulement de falaises et de retrait du trait de côte.</p>
<p>R8 : Contribuer à la mise en œuvre au niveau local du Schéma régional des véloroutes et voies vertes, renforcer le maillage territorial et favoriser l'intermodalité par le développement d'infrastructures, d'équipements et de services cyclables</p>	<p><u>Objectif de référence :</u></p> <p>Obj. 43: Créer les conditions d'une intermodalité efficace</p> <p><u>Autres objectifs :</u></p> <p>Obj. 42: Améliorer l'offre de mobilité</p> <p>Obj. 12 : Développer de nouvelles coopérations interrégionales</p> <p>Obj. 46: Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels</p>	<p>A travers l'Axe 1, Objectif 4, le PADD vise à améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics, notamment en portant une réflexion systématique quant à la place de la voiture et des modes doux dans les futurs projets et en renforçant le nombre de voies dédiées aux mobilités douces sur le territoire.</p> <p>L'Axe 2 (Objectif 6), quant à lui, vise à inscrire pleinement le territoire dans une transformation progressive des modes de fonctionnement, notamment en promouvant une mobilité durable, diminuant l'impact des transports sur l'environnement : développement du covoiturage, de l'autopartage, des transports en commun plus denses et plus attractifs, de la mobilité douce (piétonne et cyclable, flotte de véhicules verts à l'échelle de la collectivité...).</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie des rues et sentiers piétonniers et cyclables à préserver (L.151-38 du Code de l'urbanisme).</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>De manière générale, les chemins identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus pour assurer la circulation des riverains et promeneurs.</p> <p>Au sein de la zone urbaine et à urbaniser, le règlement écrit stipule que pour les constructions répondant à la destination « Habitation » de type collectif celles-ci comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues non motorisés. En cas d'espace rattaché à de l'habitat collectif, celui-ci devra comprendre au minimum l'équivalent de 0,5 place de stationnement par logement créé. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra faciliter au maximum l'usage des deux-roues.</p>

		<p>Pour les constructions répondant aux autres destinations autorisées, le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> <p>En zones Uz1, Uz2, Uza, Uzc, AUz1 et AUz2, chaque projet devra prévoir la création d'un espace de stationnement sécurisé et dédié aux modes doux. Il devra être prévu au minimum 1 place pour 5 emplois prévus à travers le projet.</p> <p>En zone A et N, le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</p> <p><u>OAP :</u></p> <p>Un certain nombre d'OAP intègre des règles qui encourage le développement d'aménagements destinés aux déplacements doux.</p>
<p>R15 : Répondre aux enjeux de l'agriculture de proximité et d'une alimentation saine et locale</p>	<p><u>Objectif de référence :</u></p> <p>Obj. 28 : Sauvegarder et valoriser les spécificités du monde rural</p> <p><u>Autre objectif :</u></p> <p>Obj. 4 : Foncier : poser la conciliation des usages comme impératif</p>	<p>A travers l'Axe 1 (Objectifs 1 et 2), le PADD encourage un développement urbain qui intègre en amont la richesse et la sensibilité des milieux notamment en limitant les extensions urbaines et l'artificialisation des sols, en interdisant le mitage par l'urbanisation et en maintenant les coupures d'urbanisation ainsi que des silhouettes et formes bâties cohérentes avec le caractère rural du territoire.</p> <p>En parallèle, l'Axe 2 (Objectif 8) affirme la nécessité de préserver les espaces agricoles, notamment en protégeant les terres au très fort potentiel agronomique. Pour cela, il vise à réduire d'environ 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers durant la décennie 2021-2030 (par rapport à la consommation de 2011-2020 incluse) et à adopter des pratiques d'aménagement qui s'engage dans une trajectoire de réduction progressive de l'artificialisation des sols sur son territoire. Le PADD distingue ainsi les deux concepts issus de la loi Climat & Résilience d'août 2021, en fixant d'abord un objectif de réduction de la consommation d'ENAF pour la décennie 2021-2030, puis en donnant un objectif chiffré pour réduire également le rythme de l'artificialisation des sols à partir de 2031. Ainsi, le PADD répond aux obligations formulées par la loi.</p> <p>L'Axe 3 (Objectif 9), quant à lui, entend proscrire les développements urbains qui participent à l'enclavement de l'espace agricole.</p> <p>Enfin, l'Axe 4, Objectif 13, vise à faciliter l'évolution de l'agriculture et de ses pratiques en permettant la diversification de l'activité agricole et des pratiques qui y sont liées (changements de destination de bâtiments, développement d'activités telles que vente à la ferme, agrotourisme, accessibilité des sites d'exploitations...) mais également en édictant des règles d'urbanisme qui encadrent les constructions agricoles tout en restant souples sur les besoins potentiels à venir. De même, le PADD souhaite éviter la mise sous pression de l'activité agricole en préservant les abords des sites d'exploitation vis-à-vis du</p>

		<p>développement de l'urbanisation en respectant les réglementations en vigueur (RSD, ICPE). Pour finir, le PADD vise à répondre aux enjeux énergétiques de demain en anticipant les potentiels projets de méthanisation et en permettant le développement de l'agrivoltaïque.</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie les zones agricoles (A) où la majorité des nouvelles constructions est interdite ou sous conditions hormis les constructions de bâtiments liées au secteur agricole, notamment pour préserver les exploitations agricoles et pour faciliter leur développement.</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Le règlement écrit stipule qu'au sein des zones agricoles, seules sont autorisées les exploitations agricoles et forestières. Au sein de la zone A, les logements en lien avec l'activité agricole sont autorisés. La zone Ah, quant à elle, autorise la construction de logements (sous conditions) ainsi qu'un certain nombre de commerces, de services et d'équipements.</p> <p>Les zone Al et Ap, sont des secteurs au enjeux importants, en ce sens, le règlement interdit toute nouvelle construction au sein de ces zones.</p>
<p>R17 : Définir les secteurs d'implantation des équipements commerciaux en centre-ville et en périphérie des centralités urbaines et préciser leurs conditions d'installation</p>	<p><u>Objectif de référence :</u></p> <p>Obj. 49 : Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages</p> <p><u>Autre objectif :</u></p> <p>Obj. 4 : Foncier : poser la conciliation des usages comme impératif</p>	<p>A travers l'Axe 1, Objectif 3, le PADD affiche la volonté de soutenir le fonctionnement des commerces, services et équipements de proximité, notamment en anticiper les besoins des installations existantes et en facilitant leur développement et/ou renouvellement mais également en ciblant les zones de commerces et services à protéger et maintenir (notamment au sein des pôles d'équilibre et d'appui du territoire).</p> <p>En parallèle, l'Axe 4 (Objectif 11) vise à favoriser l'implantation et le fonctionnement des entreprises artisanales. En outre, il souhaite accompagner l'implantation des entreprises en offrant les outils pour un fonctionnement simplifié en assurant l'accès aux moyens de communications numériques les plus efficaces, en créant des lieux dédiés à l'implantation de micro-entreprises et en améliorant la multifonctionnalité des zones d'activités pour accroître leur intérêt (commerces, restauration, équipements sportifs...).</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie des zones où l'installation de commerces est à privilégier, c'est notamment le cas pour les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ou la mixité fonctionnelle est importante ou attendue (en particulier au sein des zones Ua, Ub1 et Uzc). En parallèle, certaines zones non urbaines autorisent également l'implantation de commerces mais uniquement sous certaines conditions, c'est notamment le cas pour les zones Ah, Nh, NI, Nt1 et Nt2. Le règlement graphique</p>

		<p>comporte également des linéaires de diversité commerciale à préserver (L.151-16 du Code de l'urbanisme). Dans la majorité des cas, l'implantation de commerces va de pair avec la proximité d'habitations.</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Dans l'ensemble des zones U, au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique est interdit le changement de destination en logement, en hébergement ou en annexe de type garage pour les commerces de détail existants. L'usage de commerce de détails et/ou de services avec l'accueil d'une clientèle doit être maintenu et la vitrine extérieure (lorsqu'elle existe) doit être conservée. Enfin, la création d'accès indépendants aux étages supérieurs (lorsqu'ils existent) est autorisée et en cas de destruction/reconstruction, le local commercial et sa vitrine doivent obligatoirement être maintenus.</p> <p><u>OAP :</u></p> <p>Plusieurs OAP favorisent la mixité fonctionnelle et/ou l'installation de commerces au sein des secteurs qu'elles couvrent.</p>
<p>R18 : Identifier, promouvoir et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine architectural, naturel et culturel en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux des territoires</p>	<p><u>Objectif de référence :</u></p> <p>Obj. 28 : Sauvegarder et valoriser les spécificités du monde rural</p> <p><u>Autres objectifs :</u></p> <p>Obj. 37 : Valoriser les paysages comme reflet des activités humaines et accompagner leurs mutations</p> <p>Obj. 5 : Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire</p> <p>Obj. 9 : Valoriser les atouts du littoral normand</p>	<p>A travers son Axe 1 (Objectifs 1 et 2), le PADD vise à maintenir et à valoriser les éléments de paysage présents sur site mais également à valoriser la trame prairiale et arborée des vallées, identitaire des paysages normands et multifonctionnelle. Afin de valoriser les paysages et la richesse patrimoniale du territoire, le PADD souhaite protéger les paysages agricoles en interdisant le mitage par l'urbanisation, en identifiant et protéger les panoramas importants et en protégeant, valorisant et renforçant les éléments caractéristiques du territoire : talus cauchois, clos-masures, mares, bois, haies, vergers... Concernant l'architecture, le PADD affiche la volonté de recenser, protéger et encourager la restauration du patrimoine bâti : longères, maisons de maîtres, corps de ferme, châteaux, moulins... et de porter une attention particulière au caractère patrimonial du littoral à Quiberville. Enfin, le PADD vise à encadrer l'aménagement des vallées en appliquant des principes et orientations adaptés aux spécificités de chaque vallée pour protéger leurs paysages et le milieu naturel, en mettant en avant la richesse des vallées et leur importance pour l'identité du territoire, en portant une attention particulière au caractère patrimonial de la vallée de la Vienne (site inscrit) et en limitant les éléments de dégradation du paysage.</p> <p>En parallèle, l'Axe 2, Objectif 8, affirme la nécessité de préserver le patrimoine naturel constitutif de la trame verte et bleue et de proposer des solutions adaptées au territoire pour mettre en valeur la biodiversité locale (littoral, vallées, coteaux).</p>

		<p>Enfin, l'Axe 4 (Objectif 12) tend à affirmer le caractère touristique du territoire. Pour cela, le PADD souhaite accompagner les projets moteurs pour l'attractivité du territoire et le développement des sites touristiques qui participent à l'attrait du Terroir de Caux mais également d'anticiper une hausse de la fréquentation. Dans ces projets, la reconnexion de la basse vallée de la Saône avec la mer apparaît comme une priorité, de même que de faciliter les aménagements qui accompagnent ce projet d'envergure. Le PADD vise également à favoriser l'accès au territoire en développant l'hébergement touristique pour disposer d'une offre solide et durable, en facilitant la création de nouvelles aires pour le stationnement des camping-cars et en renforçant les liens et offres de mobilités entre les lieux touristiques majeurs et les infrastructures en place. Enfin, le PADD insiste sur l'importance de protéger et valoriser les richesses du territoire en réaffirmant la volonté de protéger les grands paysages, les milieux naturels et les éléments plus ponctuels qui sont des marqueurs forts de l'identité locale (patrimoine architectural, châteaux, manoirs, vergers, talus, clos-masures, l'eau en général...) et qui pourraient être menacés par un développement urbain mal maîtrisé. Mais également en tendant vers la valorisation de la présence de l'eau en développant des activités ludiques et de sensibilisation à la protection du milieu aquatique.</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie des zones naturelles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces afin de préserver le caractère naturel et la biodiversité des sites. Le règlement graphique identifie également des zones au caractère patrimonial d'intérêt (Up et AUp), des zones agricoles à protéger pour leurs propriétés paysagères et des zones naturelles protégées pour leur propriétés paysagères et écologiques.</p> <p>Le règlement graphique applique par ailleurs une protection des milieux boisés situés dans la vallée de la Vienne, via le régime « Espaces Boisés Classés » (EBC – L.113-1 CU). Cette vallée faisant l'objet d'un site inscrit, le PADD évoque dans son Objectif n°2 le fait de « <i>porter une attention particulière au caractère patrimonial de la vallée de la Vienne</i> ». En application de cet objectif, le règlement graphique du PLUi veille donc à renforcer la protection des boisements existants dans ce secteur sensible.</p> <p>Le règlement graphique identifie également des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel et bâti à préserver (articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle dans la qualité paysagère et leur caractère patrimonial.</p> <p>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.</p>
--	--	---

		<p>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.</p> <p>Enfin, le règlement graphique identifie des zones en lien avec la proximité de certains espaces avec le littoral (uniquement sur la commune de Quiberville) : Al, Nbl, Nerl et Nerm. Ces zones disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment du fait de la sensibilité de ces espaces mais également du caractère patrimonial du littoral.</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Au sein du règlement écrit, il est stipulé que tout projet doit être compatible avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la valorisation des continuités écologiques. Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.</p> <p>Les dispositions générales du règlement écrit indiquent que les éléments bâtis repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage, ainsi qu'au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes : tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales, l'isolation thermique par recouvrement extérieur est interdite pour les façades donnant directement sur l'espace public, les murs de clôture et façades des constructions repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état ou rénovés. Le traitement des éléments architecturaux repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage doit suivre les prescriptions fournies à travers le règlement, les éléments archéologiques et historiques présentés dans règlement du dossier de PLUi sont protégés. Toute destruction de ces éléments patrimoniaux est strictement interdite (sauf cas de force majeure). Enfin, toutes constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.</p> <p>L'ensemble des éléments naturels repérés au règlement graphique en application de l'article L.151-23 (plantations et alignements d'arbres et arbustes, talus, ensembles paysagers) sont à conserver, à planter ou à restaurer et le cas échéant mis en valeur ou compenser.</p> <p>De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites.</p> <p>Pour les mares identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout comblement est interdit, de même que les constructions dans un périmètre de 5m mesuré depuis la limite extérieure des berges. Dans ce périmètre de 5m, une bande végétalisée devra être maintenue et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante.</p>
--	--	---

		<p>Au sein des ensembles paysagers repérés au règlement graphique du PLUi, les espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu. Les constructions y sont interdites, en dehors des extensions de constructions existantes ou annexes de faible emprise.</p> <p>Au sein de la zone U et AU les constructions doivent favoriser l'intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée dans la zone Up et aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des éléments naturels et bâtis repérés au règlement graphique en application des articles L.151-23 et L.151-19 sont à conserver et/ou à restaurer. De plus, aucune construction principale ne pourra s'implanter à moins de 10 m d'une zone agricole ou naturelle, 20 m de la limite d'un espace boisé classé en application de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme et 15 m d'un alignement d'arbres ou d'un ensemble boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>En zone Up, le pétitionnaire devra apporter au service instructeur les éléments nécessaires pour évaluer l'impact du projet dans le cadre urbain et paysager. Les matériaux et leur mise en œuvre devront préserver et/ou correspondre à l'expression architecturale existante et toute intervention sur un bâtiment existant devra respecter les mises en œuvre adéquates des matériaux. Dans cette zone, sont interdits les enduits ciment, de peindre les briques, le creusement dans l'épaisseur de l'enduit pour faire apparaître des éléments de maçonnerie non prévus pour être apparents, les baguettes plastiques sur les angles ainsi que les sorties de chaudières à ventouse, les pompes à chaleur, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et leurs grilles de ventilation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens sur la ou les façades donnant sur l'espace public, dont l'aspect esthétique ne serait pas traité soigneusement. En parallèle, il est demandé la conservation ou la restitution des contrevents et persiennes, ainsi que leur disposition originelle. Les menuiseries d'une même construction devront également être harmonisées dans le même camaïeu de couleurs.</p> <p>Concernant les zones Ap et Np, le règlement écrit interdit toute construction nouvelle.</p> <p>Dans ses dispositions générales (article 2), le règlement écrit définit des règles de protection des espaces littoraux. Tout d'abord, les espaces et secteurs compris à la fois au sein de la bande littorale des 100m (en dehors des espaces déjà urbanisés – zone Nbl reportée au règlement graphique du PLUi) et des espaces remarquables du littoral (zone Nerl) sont soumis à un principe de stricte interdiction de construire, comme le prévoit l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, en application de l'article L.121-17 du Code de l'Urbanisme. Concernant les espaces proches du rivage, les unités foncières sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage reportés au règlement graphique du PLUi doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants. Enfin, les coupures d'urbanisation reportées au règlement graphique du PLUi, sont par principe inconstructibles et doivent être préservées en l'état. Toute extension de</p>
--	--	---

		<p>l'urbanisation y est interdite, même en continuité directe des constructions existantes. Ces dispositions ne s'appliquent pas, seulement dans des cas particuliers (liés au domaine agricole principalement).</p> <p>Dans la zone AI, aucune nouvelle construction n'est autorisée. Dans les zones Nbl et Nerl, aucune nouvelle construction n'est autorisée. Au sein de la zone Nerm, seuls les locaux techniques et industriels publics sont quant à eux autorisés sous conditions.</p> <p><u>OAP :</u></p> <p>Une grande majorité des OAP comprend des règles spécifiques qui ont pour but de préserver la végétation, notamment en appliquant des traitements végétaux sur les franges non-construites et en favorisant l'utilisation d'essences locales mais également en limitant l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.</p> <p>En parallèle, un certain nombre d'entre elles visent également à préserver la qualité architecturale des sites qu'elles couvrent ainsi que de nombreux bâtiments déjà présents sur site.</p>
<p>R20 : Prévoir une offre diversifiée de logement favorisant le parcours résidentiel sur la base des tendances socio-démographiques actuelles et qui soit adaptée, notamment, aux évolutions liées au vieillissement de la population</p>	<p><u>Objectif de référence :</u></p> <p>Obj. 40 : Définir les conditions permettant des parcours résidentiels différenciés</p> <p><u>Autre objectif :</u></p> <p>Obj. 1 : Accompagner les mutations socio-démographiques</p>	<p>A travers l'Axe 3, Objectif 10, le PADD vise à diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous et offrir des possibilités variées de parcours résidentiels. Pour cela, il entend développer l'offre locative privée et sociale (viser environ 10 à 15% de logements locatifs aidés au sein de la production totale de logements) et mobiliser le parc existant et la vacance pour la création de petits logements locatifs en centre bourg. Il souhaite également accroître la mixité au sein du parc immobilier en proposant davantage de logements adaptés aux personnes âgées et dépendantes, notamment en créant de nouvelles structures d'hébergement adaptées et/ou tester de nouveaux projets innovants (ex : habitat inclusif) et en adaptant l'offre neuve ou existante pour favoriser au maximum le vieillissement à domicile. Mais également en favoriser la création de logements pour les familles à proximité des écoles. Enfin, le PADD invite à penser la création de logements en cohérence avec la localisation des commerces, services et équipements de proximité.</p> <p><u>Règlement graphique et écrit :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie des zones où les nouvelles constructions de logements sont autorisées, la zone U et la zone AU en particulier. Les zones Ua et Ub1 favorisent davantage la diversité des logements étant les zones urbaines les plus étendues et les plus denses, et bénéficiant d'une proximité avec les différents équipements, commerces et services. De ce fait, elles concentrent des profils divers aux besoins variés.</p> <p>Ainsi, certaines zones (Ua, Ub1, Ub2 et Uc et les zones AU correspondantes) participent au parcours résidentiel en proposant des opportunités diverses en termes de mode de vie qui répondent aux différents besoins des ménages (habitat en centre-ville ou au sein de hameau).</p>

		<p>Les zones Ah et Nh, qui comprennent des hameaux en milieu agricole et naturel, autorise également la construction de nouveaux logements mais dans des zones plus tranquille, adaptées notamment aux familles avec enfants.</p> <p><u>OAP :</u></p> <p>Une grande majorité des OAP visent à la création de nouveaux logements avec des typologies variées s'adaptant à une grande variété de profils et favorisant ainsi les parcours résidentiels des habitants de la CCTC.</p> <p>En parallèle, un certain nombre d'OAP visent à créer des logements adaptés à tous les profils de population (notamment des logements sociaux, des logements pour les personnes âgées ainsi que des logements inclusifs).</p>
<p>R21: Au sein de chacun des périmètres figurant dans la partie indicative de la présente règle, traduire en hectares dans les SCoT et / ou les PLU(i) correspondants, les taux de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers affichés pour la période 2021 – 2030 dans le tableau figurant dans la partie prescriptive de la présente règle</p>	<p><u>Objectif de référence :</u></p> <p>Obj 4bis: Territorialiser la réduction de la consommation foncière et s'inscrire dans la perspective du ZAN</p> <p><u>Autres objectifs :</u></p> <p>Obj. 4: Foncier : poser la conciliation des usages comme impératif</p> <p>Obj. 46: Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels</p> <p>Obj. 49: Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages</p>	<p>A travers l'Axe 1 (Objectifs 1, 2 et 3), le PADD encourage un développement urbain qui intègre en amont la richesse et la sensibilité des milieux naturels notamment en limitant les extensions urbaines et l'artificialisation des sols, en interdisant le mitage par l'urbanisation et en maintenant les coupures d'urbanisation. Le PADD vise également à protéger, valoriser et renforcer les éléments naturels (talus cauchois, mares, bois, haies, vergers...). De plus, le PADD soutient la rénovation du bâti ancien et dégradé. Enfin, le PADD encourage la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau. Il encourage ainsi à penser les futurs projets en lien avec leur environnement proche afin de tendre vers une logique de mixité fonctionnelle mais également de favoriser le développement des constructions au plus près des commerces, services et équipements existants ou à venir.</p> <p>En parallèle, l'Axe 2 (Objectif 8) affirme la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels. Pour cela, il vise à réduire d'environ 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers durant la décennie 2021-2030 (par rapport à la consommation de 2011-2020 incluse) et à adopter des pratiques d'aménagement qui s'engage dans une trajectoire de réduction progressive de l'artificialisation des sols sur son territoire. Le PADD distingue ainsi les deux concepts issus de la loi Climat & Résilience d'août 2021, en fixant d'abord un objectif de réduction de la consommation d'ENAF pour la décennie 2021-2030, puis en donnant un objectif chiffré pour réduire également le rythme de l'artificialisation des sols à partir de 2031. Ainsi, le PADD répond aux obligations formulées par la loi. Le PADD encourage aussi l'intégration de l'écologie urbaine au cœur des espaces bâtis et futurs projets d'aménagement.</p> <p>L'Axe 3, Objectif 9, quant à lui, entend produire des logements tout en limitant les besoins en foncier, notamment en respectant les densités minimums fixées par le SCoT afin d'atteindre l'objectif pour la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers mais également en recherchant en priorité les opérations dans les dents creuses ou dans la continuité du tissu urbain existant.</p> <p>Enfin, l'Axe 4 (Objectif 11) appelle à renforcer le tissu entrepreneurial en optimisant l'usage du foncier dans les zones déjà constituées et en encourageant la densification d'espaces sous-utilisés. Pour finir, ce même axe souhaite accompagner l'implantation des entreprises en offrant les outils pour un</p>

		<p>fonctionnement simplifié, notamment en créant des lieux dédiés à l’implantation de micro-entreprises et en améliorant la multifonctionnalité des zones d’activités pour accroître leur intérêt (commerces, restauration, équipements sportifs...).</p> <p><u>Règlement graphique et écrit :</u></p> <p>Le règlement graphique est construit de sorte à limiter l’étalement urbain et l’artificialisation de zones non urbanisées. En effet, le règlement graphique identifie des zones déjà urbanisées où la majorité des nouvelles constructions sont autorisées (U et AU) favorisant une logique de concentration de l’urbanisation ainsi qu’une certaine centralité au sein de ces zones en associant différents usages. Au sein des autres zones (A et N), les nouvelles constructions sont très limitées afin de limiter la consommation d’espace et l’artificialisation du sol sur ces secteurs à forts enjeux.</p> <p>Comme cela est présenté à travers la première partie du rapport de présentation du PLUi (cf. pièce 1A. Rapport de présentation – Diagnostic général), la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) a été évaluée à 234ha sur le territoire de la CCTC entre 2011 et 2020. Si l’on considère l’objectif défini par le SRADDET, soit une réduction de -52% de cette consommation pour la période 2021-2030 à l’échelle du SCoT Pays Dieppois Terroir de Caux, la CCTC ne pourra consommer qu’environ 112ha d’ENAF sur la période 2021-2030.</p> <p>Notons que c’est au SCoT que revient la répartition de l’enveloppe allouée à chaque EPCI par le SRADDET. Néanmoins, le SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux étant assez ancien, il ne prend pas en compte les dernières évolutions du SRADDET en termes de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le SCoT est donc actuellement en cours de révision notamment pour intégrer les dernières évolutions réglementaires, et donc pour établir une répartition entre les différents EPCI couvert par celui-ci.</p> <p>Notons également que l’élaboration du PLUi a débuté bien avant l’approbation de la dernière version du SRADDET (mars 2024), justifiant en partie la légère différence entre les attendus du SRADDET 2024, soit une réduction de -52% de la consommation foncière recensée entre 2011 et 2020 pour les dix années suivantes et celle prévu par le PLUi.</p> <p>De ce fait, la consommation d’ENAF sur le territoire de la CCTC est estimée à hauteur de 117ha maximum pour la période 2021-2030, soit une réduction de -50% par rapport à la consommation d’ENAF recensée entre 2011 et 2020.</p> <p><u>OAP :</u></p>
--	--	---

		<p>Une grande majorité des OAP comprend des règles spécifiques qui ont pour but de préserver la végétation, notamment en appliquant des traitements végétaux sur les franges non-construites et en favorisant l'utilisation d'essences locales mais également en limitant l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.</p> <p>De plus, la majorité des OAP dédiées à la création de logements indique une densité à respecter au sein du secteur identifié, permettant ainsi une certaine densification qui limite à terme l'étalement urbain.</p>
<p>R22 : Définir une stratégie de l'utilisation du foncier permettant de concilier les différents usages, de limiter la consommation de foncier et l'artificialisation des sols</p>	<p><u>Objectif de référence :</u></p> <p>Obj. 49: Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages</p> <p><u>Autres objectifs :</u></p> <p>Obj. 4: Foncier : poser la conciliation des usages comme impératif</p> <p>Obj. 46: Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels</p>	<p>A travers l'Axe 1 (Objectifs 1, 2 et 3), le PADD encourage un développement urbain qui intègre en amont la richesse et la sensibilité des milieux naturels notamment en limitant les extensions urbaines et l'artificialisation des sols, en interdisant le mitage par l'urbanisation et en maintenant les coupures d'urbanisation. Le PADD vise également à protéger, valoriser et renforcer les éléments naturels (talus cauchois, mares, bois, haies, vergers...). De plus, le PADD soutient la rénovation du bâti ancien et dégradé. Enfin, le PADD encourage la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau. Il encourage ainsi à penser les futurs projets en lien avec leur environnement proche afin de tendre vers une logique de mixité fonctionnelle mais également de favoriser le développement des constructions au plus près des commerces, services et équipements existants ou à venir.</p> <p>En parallèle, l'Axe 2 (Objectif 8) affirme la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels. Pour cela, il vise à réduire d'environ 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers durant la décennie 2021-2030 (par rapport à la consommation de 2011-2020 incluse) et à adopter des pratiques d'aménagement qui s'engage dans une trajectoire de réduction progressive de l'artificialisation des sols sur son territoire. Le PADD distingue ainsi les deux concepts issus de la loi Climat & Résilience d'août 2021, en fixant d'abord un objectif de réduction de la consommation d'ENAF pour la décennie 2021-2030, puis en donnant un objectif chiffré pour réduire également le rythme de l'artificialisation des sols à partir de 2031. Ainsi, le PADD répond aux obligations formulées par la loi. Le PADD encourage aussi l'intégration de l'écologie urbaine au cœur des espaces bâtis et futurs projets d'aménagement.</p> <p>L'Axe 3, Objectif 9, quant à lui, entend produire des logements tout en limitant les besoins en foncier, notamment en respectant les densités minimums fixées par le SCoT afin d'atteindre l'objectif pour la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers mais également en recherchant en priorité les opérations dans les dents creuses ou dans la continuité du tissu urbain existant.</p> <p>Enfin, l'Axe 4 (Objectif 11) appelle à renforcer le tissu entrepreneurial en optimisant l'usage du foncier dans les zones déjà constituées et en encourageant la densification d'espaces sous-utilisés. Pour finir, ce même axe souhaite accompagner l'implantation des entreprises en offrant les outils pour un fonctionnement simplifié, notamment en créant des lieux dédiés à l'implantation de micro-entreprises et en améliorant la multifonctionnalité des zones d'activités pour accroître leur intérêt (commerces, restauration, équipements sportifs...).</p>

		<p><u>Règlement graphique et écrit :</u></p> <p>Le règlement graphique est construit de sorte à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation de zones non urbanisées. En effet, le règlement graphique identifie des zones déjà urbanisées où la majorité des nouvelles constructions sont autorisées (U et AU) favorisant une logique de concentration de l'urbanisation ainsi qu'une certaine centralité au sein de ces zones en associant différents usages. Au sein des autres zones (A et N), les nouvelles constructions sont très limitées afin de limiter la consommation d'espace et l'artificialisation du sol sur ces secteurs à forts enjeux.</p> <p><u>OAP :</u></p> <p>Un certain nombre d'OAP favorisent la mixité fonctionnelle des sites couverts par celles-ci, notamment en mêlant l'habitat, les équipements, les commerces et les services, l'artisanat, etc.</p>
<p>R23: Privilégier la requalification des zones d'activité économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones. Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation de ces zones existantes</p>	<p><u>Objectif de référence :</u></p> <p>Obj. 49: Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages</p> <p><u>Autre objectif :</u></p> <p>Obj. 4: Foncier : poser la conciliation des usages comme impératif</p>	<p>A travers l'Axe 4 (Objectif 11), le PADD tend à renforcer le tissu entrepreneurial, à faciliter le fonctionnement des entreprises et à offrir un réel potentiel de développement économique à travers l'installation de nouvelles entreprises. Pour cela, il souhaite prioriser le développement des zones d'activités de Luneray, Bacqueville-en-Caux, Criquetot-sur-Longueville et de Varneville-Bretteville / Beautot (« Les Vikings »), optimiser l'usage du foncier dans les zones déjà constituées et encourager la densification d'espaces sous-utilisés. De plus, il encourage à anticiper l'évolution des besoins et des pratiques économiques en facilitant la requalification des zones d'activités du territoire. Enfin, il souhaite accompagner l'implantation des entreprises en offrant les outils pour un fonctionnement simplifié, notamment en créant des lieux dédiés à l'implantation de micro-entreprises et en améliorant la multifonctionnalité des zones d'activités pour accroître leur intérêt (commerces, restauration, équipements sportifs...).</p> <p>L'Axe 2, Objectif 6, encourage à favoriser la rénovation thermique des bâtiments et promeut la construction de bâtiments performants en matière de consommation d'énergie, voire producteurs d'énergie renouvelable.</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie plusieurs zones dédiées à l'implantation et au développement des activités économiques, industrielles (Uz1 et Uz2), artisanales (Uza) et commerciale (Uzc). Ces zones sont relativement restreintes afin de favoriser la densification. En parallèle, le règlement graphique délimite également des zones d'ouverture à l'urbanisation dédiés à ces mêmes activités (AUz1 et AUz2). Ces zones sont néanmoins peu nombreuses et localisées en continuité des zones d'activités existantes afin de permettre l'installation de nouvelles entreprises.</p>

		<p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Le règlement écrit autorise l'implantation de bâtiments liés aux activités économiques au sein des zones mentionnées précédemment, notamment les bâtiments liés aux activités industrielles, les entrepôts et les bureaux d'entreprises.</p>
<p>R27: Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols</p>	<p><u>Objectif de référence :</u></p> <p>Obj. 49: Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages</p> <p><u>Autres objectifs :</u></p> <p>Obj. 4: Foncier : poser la conciliation des usages comme impératif</p> <p>Obj. 48: Réduire les risques naturels liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique</p>	<p>A travers son Axe 1 (Objectif 1), le PADD affirme la nécessité de préserver la trame verte et bleue, notamment en favorisant un développement urbain qui intègre en amont la richesse et la sensibilité des milieux naturels (limiter les extensions urbaines et l'artificialisation des sols, gérer des transitions paysagères et perméables avec les espaces agro-naturels). Il vise également à protéger les milieux naturels du territoire et à les conforter dans leurs rôles face au dérèglement climatique, notamment en conservant la valeur écologique des réservoirs boisés, en garantissant l'intégrité, voire la restauration des milieux aquatiques et humides du territoire, en valorisant la trame multifonctionnelle prairiale et arborée des vallées et en consolidant la TVB en favorisant la restauration des corridors écologiques et la recherche de « passerelles » entre vallées.</p> <p>Dans l'Objectif 2 du même axe, le PADD vise à protéger, valoriser et renforcer les éléments caractéristiques du territoire (talus cauchois, clos-masures, mares, bois, haies, vergers...), à contenir l'enveloppe bâtie et à maintenir les coupures d'urbanisation. De même, le PADD souhaite encadrer l'aménagement dans les vallées, notamment en appliquant des principes et orientations adaptés au contexte et spécificités de chaque vallée et en limitant les éléments de dégradation du paysage.</p> <p>En parallèle, l'Axe 2 (Objectifs 7 et 8) souhaite faire du traitement des risques une partie intégrante des projets à venir notamment en excluant au maximum les secteurs sensibles aux risques de toute possibilité de construction ainsi qu'en assurant l'imperméabilisation limitée des parcelles, la désimperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>De même, l'Objectif 7 vise à anticiper l'évolution des risques dans l'avenir en maintenant des zones tampons, en construisant en anticipation des changements annoncés, notamment en vallée et sur le littoral, et en préservant les éléments de paysage permettant de réguler les eaux de ruissellement et de limiter les effets néfastes (haies, talus, alignements d'arbres, prairies humides, mares...).</p> <p>L'Objectif 8, quant à lui, affirme la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels pour l'importance du rôle de ces espaces dans la lutte contre les risques naturels. De plus, il vise à protéger et renforcer les fonctionnalités écologiques en préservant le patrimoine naturel constitutif de la trame verte et bleue, en renforçant les corridors de biodiversité. D'un point de vue plus urbain, le PADD vise à intégrer l'écologie urbaine au cœur des espaces bâtis et futurs projets d'aménagement. De plus, il ambitionne la réduction d'environ 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers durant la décennie 2021-2030 (par rapport à la consommation 2011-2020 incluse) et à adopter des pratiques d'aménagement qui s'engage dans une trajectoire de réduction progressive de l'artificialisation des sols sur son territoire. Le PADD distingue ainsi les deux concepts issus de la loi</p>

		<p>Climat & Résilience d'août 2021, en fixant d'abord un objectif de réduction de la consommation d'ENAF pour la décennie 2021-2030, puis en donnant un objectif chiffré pour réduire également le rythme de l'artificialisation des sols à partir de 2031. Ainsi, le PADD répond aux obligations formulées par la loi.</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le règlement graphique est construit de sorte à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation de zones non urbanisées. En effet, le règlement graphique identifie des zones déjà urbanisées où la majorité des nouvelles constructions sont autorisées (U et AU) favorisant une logique de concentration de l'urbanisation et densification. Le règlement graphique identifie également des zones naturelles et agricoles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces afin de préserver le caractère naturel et agricole. Le règlement graphique identifie également des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Au sein du règlement écrit, il est stipulé que tout projet doit être compatible avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la valorisation des continuités écologiques.</p> <p>Au sein des ensembles paysagers repérés au règlement graphique du PLUi, les espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité et leur aspect végétalisé doit être maintenu. De plus, les constructions y sont interdites, en dehors des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et des annexes (sous conditions). De plus, une surface perméable minimum est définie pour chacun des types de zones du règlement. De même, il est recommandé de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des espaces de stationnement. A ce titre, des revêtements perméables seront imposés. Enfin, pour tout projet de clôture, l'aspect et la composition végétale est à privilégier. Toute clôture doit prévoir l'insertion au niveau du sol d'au moins un passage pour l'écoulement des eaux pluviales. Au sein de l'ensemble des zones identifiées dans le règlement</p>
--	--	---

		<p>graphique, le règlement écrit interdit le comblement des mares existantes. De plus, les berges devront être maintenues en pente douce pour favoriser la présence d'une végétation étagée.</p> <p>Au sein d'un espace potentiellement inondable, tout projet de construction ou d'aménagement est subordonné à la prise en compte de l'aléa d'inondation. Toute construction pourra être refusée 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. Un certain nombre de prescriptions règlementent également la gestion des eaux usées et pluviales dans le but de limiter les ruissellements et inondations mais également pour limiter la pollution des eaux de surface et des eaux souterraines.</p> <p>Le règlement se veut plus souple concernant les projets d'intérêt général portés dans des secteurs d'expansion de ruissellements d'eau pluviale. Pour ce type de projet, le règlement demande que ce type de projet prévoie, en amont, de mettre en œuvre les dispositifs nécessaires afin de maîtriser le risque de ruissellement et de veiller à ne pas l'aggraver.</p> <p>Au sein de la zone U et AU, il est attendu le traitement paysager des espaces perméables qui doivent servir à améliorer la gestion des eaux pluviales en milieu urbain. D'une façon générale, les constructions doivent favoriser l'intégration dans leur environnement naturel. L'ensemble des éléments naturels repérés au règlement graphique en application de l'article L.151-23 (plantations et alignements d'arbres et arbustes, talus, ensembles paysagers) sont à conserver, à planter ou à restaurer et le cas échéant mis en valeur ou compenser.</p> <p><u>OAP :</u></p> <p>Une grande majorité des OAP comprend des règles spécifiques qui ont pour but de préserver la végétation, notamment en appliquant des traitements végétaux sur les franges non-construites et en favorisant l'utilisation d'essences locales mais également en limitant l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité. De plus, un grand nombre d'entre elles vise à maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, en favorisant notamment les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales.</p>
<p>R33: Favoriser la création de nouveaux quartiers et de constructions neuves visant une performance énergétique ou carbone supérieure aux exigences réglementaires en vigueur</p>	<p><u>Objectif de référence :</u></p> <p>Obj. 51 : Economiser l'énergie grâce à la sobriété et l'efficacité énergétique</p> <p><u>Autres objectifs :</u></p> <p>Obj. 69 : Réduire les consommations énergétiques et</p>	<p>Dans son Axe 2, Objectif 6, le PADD ambitionne de réduire les besoins en énergie et les émissions de GES en favorisant la rénovation thermique des bâtiments et en promouvant la construction de bâtiments performants en matière de consommation d'énergie, voire producteurs d'énergie renouvelable. De plus, la CCTC incite à l'éco-construction et à l'utilisation de matériaux écoresponsables. Enfin, le PADD encourage le développement des énergies renouvelables à toutes les échelles dans le respect du cadre de vie, du paysage et de l'environnement, notamment en optimisant l'apport solaire dans les futures constructions à travers l'implantation et la compacité du bâti.</p>

	<p>les émissions de gaz à effet de serre</p> <p>Obj. 52 : Augmenter la part des énergies renouvelables dans les consommations énergétiques de la Normandie</p> <p>Obj. 46 : Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels</p> <p>Obj. 49 : Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages</p>	<p>A travers l'Axe 1 (Objectifs 1, 2 et 3), le PADD encourage un développement urbain qui vise à limiter les extensions urbaines et l'artificialisation des sols et à favoriser la rénovation du bâti ancien et dégradé.</p> <p>En parallèle, l'Axe 2 (Objectif 8) affirme la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels. Pour cela, il vise à réduire d'environ 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers durant la décennie 2021-2030 (par rapport à la consommation de 2011-2020 incluse) et à adopter des pratiques d'aménagement qui s'engage dans une trajectoire de réduction progressive de l'artificialisation des sols sur son territoire. Le PADD distingue ainsi les deux concepts issus de la loi Climat & Résilience d'août 2021, en fixant d'abord un objectif de réduction de la consommation d'ENAF pour la décennie 2021-2030, puis en donnant un objectif chiffré pour réduire également le rythme de l'artificialisation des sols à partir de 2031. Ainsi, le PADD répond aux obligations formulées par la loi. Le PADD encourage aussi l'intégration de l'écologie urbaine au cœur des espaces bâtis et futurs projets d'aménagement.</p> <p>Enfin, l'Axe 4 (Objectif 11) appelle à renforcer le tissu entrepreneurial en optimisant l'usage du foncier dans les zones déjà constituées et en encourageant la densification d'espaces sous-utilisés. Pour finir, ce même axe souhaite améliorer la multifonctionnalité des zones d'activités pour accroître leur intérêt (commerces, restauration, équipements sportifs...).</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Au sein de l'ensemble des zones identifiées dans le zonage, les énergies renouvelables et la performance énergétique des constructions sont encouragées.</p> <p>En habitat individuel, l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. De même, l'installation de systèmes domestiques est autorisée sur les bâtiments d'intérêt patrimonial sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Les constructions contemporaines ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-qualité-Environnementale, Très haute Performance Energétique, énergie positive, etc.) sont autorisées sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.</p> <p>Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière et de l'énergie solaire. La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre de l'habitat passif ainsi qu'un éclairage optimal.</p> <p>L'alimentation électrique peut s'opérer par une production autonome sur site à partir de sources d'énergies renouvelables, dans ce cas, il n'est pas imposé de raccordement électrique à partir du réseau public.</p>
--	---	---

		<p>Des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Les nouveaux dispositifs d'économies d'énergie, de réduction d'émission de gaz à effet de serre et toutes les autres dispositions environnementales impliquées dans les constructions doivent être aussi intégrées que possible dans l'enveloppe des constructions.</p> <p>Un dépassement des hauteurs maximales est autorisé pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable.</p> <p>Enfin, dans les zones Ua, Ub1, Ub2, Uc, Ue, Ul, Up, Ut est autorisé l'extension de bâtiments ou de locaux à usage d'artisanat, existant à la date d'approbation du PLUi et dépassant la règle d'emprise au sol fixée par le présent règlement, à conditions que les bâtiments concernés fassent preuve d'exemplarité sur le plan de la consommation énergétique, sur le plan environnemental ou intègrent à leur structure des systèmes de production d'énergies renouvelables.</p> <p><u>OAP :</u></p> <p>Un grand nombre d'OAP visent à encourager l'usage du bioclimatisme, notamment en indiquant que les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à favoriser une orientation suivant un axe nord-est / sud-ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud-est et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.</p>
<p>R35 : Prévoir des mesures de préservation des espaces boisés et de leur fonctionnalité, adaptés aux enjeux locaux (lisières de massifs forestières, petits bosquets...)</p>	<p><u>Objectif de référence :</u></p> <p>Obj. 65 : Préserver les espaces boisés et leur fonctionnalité</p> <p><u>Autre objectif :</u></p> <p>Obj. 5 : Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire</p>	<p>A travers son Axe 1 (Objectif 1), le PADD vise à préserver les continuités écologiques terrestres, notamment en protégeant les milieux naturels du territoire et en les confortant dans leurs rôles face au dérèglement climatique. Pour cela, le PADD affiche la volonté de conserver la valeur écologique des réservoirs boisés en compatibilité avec la vocation multiple de ces espaces (loisirs, exploitation...). De plus, le PADD (Axe 1, Objectif 2) encourage la valorisation des paysages et la protection des éléments naturels tels que les bois et les haies. Ainsi, il vise à entreprendre un véritable traitement des franges bâties avec les espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>A travers son Axe 2 (Objectifs 7 et 8), le PADD cherche également à anticiper l'évolution des risques dans l'avenir et affirme la nécessité de préserver les espaces naturels et forestiers pour lutter contre les risques naturels. Pour cela, il encourage à préserver, restaurer et renforcer les éléments de paysage permettant de réguler les eaux de ruissellement et de limiter les effets néfastes (haies, talus, alignements d'arbres...).</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Au sein du règlement graphique, la majorité des espaces boisés du territoire sont identifiés en zone N qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de</p>

		<p>quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces afin de préserver le caractère naturel et la biodiversité des sites. Certaines de ces zones bénéficient d'ailleurs d'une protection supplémentaire au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, tout comme d'autres secteurs ou éléments boisés ou arborés au sein des autres types de zones (U, AU, U et A).</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Au sein du règlement écrit, il est stipulé que tout projet doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la valorisation des continuités écologiques.</p> <p>Au sein de l'ensemble des zones, les éléments naturels repérés au règlement graphique en application de l'article L.151-23 (plantations et alignements d'arbres et arbustes, talus, ensembles paysagers) sont à conserver, à planter ou à restaurer et le cas échéant mis en valeur ou compenser. Les coupes et abattages peuvent toutefois être autorisés pour des raisons de sécurité et sanitaires, avec l'obligation dans tous les cas de conserver un aspect boisé ou compensés de la manière suivante : 1 sujet pour 1 sujet ou 1m linéaire pour 1m linéaire. En parallèle, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites.</p> <p>Au sein de la zone U, AU, A et N, aucune construction principale ne pourra s'implanter à moins de 15 m d'un alignement d'arbres ou d'un ensemble boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il est également attendu le traitement paysager des espaces perméables qui doivent servir à maintenir la biodiversité en milieu urbanisé. D'une façon générale, les constructions doivent favoriser l'intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée dans la zone Up et aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Au sein des ensembles paysagers repérés au règlement graphique du PLUi, les espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité et leur aspect végétalisé doit être maintenu. De plus, les constructions y sont interdites, en dehors des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et des annexes (sous conditions).</p> <p><u>OAP :</u></p> <p>Un certain nombre d'OAP indiquent l'obligation de préserver les arbres et/ou alignements d'arbres présents sur les sites qu'elles couvrent.</p>
<p>R36 : Identifier les zones humides impactées ou potentiellement impactées par les projets</p>	<p><u>Objectif de référence :</u></p> <p>Obj. 64 : Restaurer la continuité écologique du réseau</p>	<p>A travers son Axe 1 (Objectif 1), le PADD vise à préserver et valoriser la trame verte et bleue en protégeant les milieux naturels du territoire ainsi qu'en garantissant l'intégrité, voire la restauration des milieux aquatiques et humides. A travers l'Objectif 2 du même Axe, le PADD souhaite limiter les éléments de dégradation du paysage et encadrer l'aménagement dans les vallées en appliquant des</p>

<p>d'aménagement du territoire, afin de permettre la définition d'un programme en faveur de leur préservation et de leur restauration</p>	<p>hydrographique et les milieux naturels associés</p> <p><u>Autres objectifs :</u></p> <p>Obj. 46: Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels</p> <p>Obj. 48: Réduire les risques naturels liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique</p> <p>Obj. 5: Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire</p>	<p>principes et orientations adaptés au contexte et spécificités de chaque vallée (la vallée de la Vienne en particulier).</p> <p>L'Axe 2 (Objectifs 7 et 8), quant à lui, tend à faire du traitement des risques une partie intégrante des projets à venir, notamment en excluant au maximum les secteurs sensibles aux risques de toute possibilité de construction et en construisant en anticipation des changements annoncés, notamment en vallée et sur le littoral. De plus, il vise à préserver, restaurer et renforcer les éléments de paysage permettant de réguler les eaux de ruissellement et de limiter les effets néfastes ainsi qu'à protéger et renforcer des fonctionnalités écologiques de plus en plus fragilisées en préservant le patrimoine naturel constitutif de la trame verte et bleue.</p> <p>Dans l'Axe 4, Objectif 12, le PADD souhaite protéger les richesses du territoire qui pourraient être menacés par un développement urbain mal maîtrisé, notamment celles liées aux zones humides et au cours d'eau. Il désire également valoriser la présence de l'eau en développant des activités ludiques et de sensibilisation à la protection du milieu aquatique ainsi que poursuivre la reconnexion de la basse vallée de la Saône avec la mer et faciliter les aménagements qui accompagnent ce projet d'envergure.</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le zonage laisse apparaître les cours d'eau principaux localisés au sein de la CCTC ainsi que les zones humides. La grande majorité des zones humides du territoire se concentrent autour des cours d'eau de grande envergure (à savoir la Saône, la Scie et la Varenne) et sont identifiées dans la zone N par le règlement graphique. Les zones naturelles disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces afin de préserver le caractère naturel et la biodiversité des sites. Le règlement graphique identifie également des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Au sein du règlement écrit, il est stipulé que tout projet doit être compatible avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la valorisation des continuités</p>
---	---	---

		<p>écologiques. Comme mentionné précédemment, la zone naturelle interdit la majorité des constructions afin, notamment, de préserver les espaces naturels et leur rôle au sein de la TVB.</p> <p>Concernant les zones humides, le règlement écrit indique que tout projet portant atteinte, dégradant ou détruisant, le caractère naturel ou humide de la zone reportée au règlement graphique est interdit. Tout comme l'assèchement, l'imperméabilisation, ou le remblai de zones humides. En cas d'atteinte portée à une zone humide, le pétitionnaire devra démontrer de l'impossibilité d'un projet évitant cette atteinte. La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle. Sont dans tous les cas interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol.</p> <p>Au sein de l'ensemble des zones identifiées dans le règlement graphique, le règlement écrit interdit le comblement des mares existantes, de même que les constructions dans un rayon de 5m des berges des mares ou des cours d'eau. Dans ce périmètre de 5m, une bande végétalisée devra être maintenue et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante en tenant compte de l'interdiction de toute plantation ou introduction d'espèces exotiques envahissantes., Enfin, les berges devront être maintenues en pente douce pour favoriser la présence d'une végétation étagée.</p> <p>Etant associées aux cours d'eau principaux du territoire, les zones humides sont donc régies en grande majorité par les Plan de Prévention des Risques (PPR). Ainsi, le règlement écrit stipule que tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application du PPRLi du bassin versant de la Scie, le PPRLi du bassin versant de la Saône et de la Vienne, le PPRi de l'Austreberthe et du Saffimbec et le PPRi des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec devra respecter les règles édictées par ces plans. Tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application de l'Atlas des Zones Inondables de la Varenne devra prendre compte les niveaux d'aléas présentés à travers le règlement graphique du PLUi.</p> <p>Au sein d'un espace potentiellement inondable rapporté au règlement graphique, tout projet de construction ou d'aménagement est subordonné à la prise en compte de l'aléa d'inondation. Les clôtures pleines sont interdites. Toute construction pourra être refusée 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.</p> <p>Le règlement graphique du PLUi reporte les zones d'expansion des ruissellements d'eaux pluviales qui ne sont pas compris au sein d'un périmètre d'application d'un PPRn ou d'un SGEP approuvé Le règlement graphique affiche, à travers son plan n°2, le périmètre des zones couvertes par les PPRi applicables sur le territoire, de façon à renvoyer le lecteur vers les prescriptions édictées par ces documents. Au niveau des zones d'expansion de ruissellements qui s'affichent donc en dehors de ces périmètres de PPRi, le règlement du PLUi autorise les extensions et annexes des constructions existantes en zone U, de même que pour les habitations situées en zone A ou N. Ces règles visent à ne pas restreindre les possibilités d'évolution des constructions existantes et des habitants déjà présents pour leur permettre de rester habiter sur le territoire. L'objectif est plutôt d'empêcher l'implantation</p>
--	--	--

		<p>de nouvelles habitations (ou autres constructions en zone U) pour ne pas amplifier le risque. Pour le reste, le règlement se veut restrictif afin de protéger les biens et les personnes dans les secteurs de risque.</p> <p>Enfin, pour tout projet de clôture, l'aspect et la composition végétale est à privilégier. Toute clôture doit prévoir l'insertion au niveau du sol d'au moins un passage pour la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales.</p> <p>En zone U et AU, il est attendu le traitement paysager des espaces perméables qui doivent servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir la biodiversité. La surface perméable minimum est ainsi définie pour chacun des types de zones du règlement. De même</p> <p>Enfin, il est recommandé de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des espaces de stationnement. A ce titre, des revêtements perméables seront imposés.</p> <p>Un certain nombre de prescriptions règlementent également la gestion des eaux usées et pluviales dans le but de limiter les ruissellements et inondations mais également pour limiter la pollution des eaux de surface et des eaux souterraines (par exemple : les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement ou encore les constructions et aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sol...).</p>
--	--	---

B. La compatibilité du PLUi avec le SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux

Rappel

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Dieppois Terroir de Caux a été approuvé en Conseil communautaire du 28 juin 2017 et modifié le 8 juillet 2021.

Son application s'effectue sur les 111 communes qui composaient à ce moment-là la CA de la Région Dieppoise, la CC Terroir de Caux et la CC Falaises du Talou.

Notons tout de même que le SCoT Pays Dieppois Terroir de Caux est en cours de révision depuis début 2023.

La compatibilité du PLUi avec les orientations et objectifs du SCoT

Les orientations et objectifs suivants sont inscrites au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Pays Dieppois Terroir de Caux.

Néanmoins, il est important de préciser plusieurs points avant de procéder aux justifications de la compatibilité entre le SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux et les documents du PLUi de la CCTC.

Premièrement, le projet démographique retenu par le PLUi de la CCTC apparaît comme inférieur à ce que le SCoT fixait comme objectif. Ce constat s'explique notamment par le fait que l'objectif démographique retenu par le SCoT a été établi en 2017, date à laquelle ce dernier a été approuvé. Depuis, le contexte démographique a évolué, notamment au sein de la CCTC, avec désormais un tassement net de la population. Associé à la nécessité de réduire fortement l'impact de l'urbanisation sur la consommation foncière (loi Climat et Résilience et Objectif ZAN), ces évolutions ont poussé les élus de la CCTC à retenir un projet démographique plus modeste. De plus, cet objectif s'appuie également sur la volonté des élus de préserver leur cadre de vie ainsi que le caractère rural du territoire, notamment en limitant les densités bâties.

Deuxièmement, le SCoT étant en cours de révision, ses objectifs en termes de démographie et de production d'habitat vont certainement être revus, notamment dans un souci de cohérence avec le contexte actuel aussi bien législatif que le contexte territorial du territoire du SCoT et celui de la CCTC en particulier.

Troisièmement, l'objectif de consommation foncière, et notamment les enveloppes allouées par EPCI à travers le SCoT en 2017, ne correspond plus au contexte actuel (cf. loi Climat et Résilience en 2021 notamment). Face aux évolutions de la législation, le PLUi s'est alors adapté afin de disposer d'objectifs qui soient davantage cohérents avec les nouvelles lois.

Orientations du SCoT	Objectifs associés	Traduction à travers le PLUi
Un parti d'aménagement au service de l'attractivité de tout le territoire		
O1: Une armature urbaine multipolaire pour renforcer le rayonnement du Pays et valoriser ses bassins de vie et productifs	Obj. 1: Renforcer le pôle de Dieppe, pôle d'équilibre régional	A travers son Axe 1, Objectif 4, le PADD de la CCTC tend à améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics, notamment en confortant les infrastructures de transport sur le long terme avec une ligne ferroviaire et un axe routier (N27) qui doivent permettre de soutenir le développement des échanges avec Dieppe.

	<p>Obj. 2 : Affirmer le rôle des pôles et des bassins de vie pour des vocations complémentaires au service de tous les usagers</p>	<p>A travers son Axe 1 (Objectif 3), le PADD vise une organisation territoriale cohérente, et qui favorise la proximité, structurée autour de 7 pôles d'équilibre et de 5 pôles d'appuis, notamment en s'appuyant sur les outils mis en place à travers le programme Petites Villes de Demain pour dynamiser les centres-bourgs des principaux pôles du territoire (Val-de-Scie, Bacqueville-en-Caux, Luneray et Tôtes). Pour cela, le PADD entend soutenir le fonctionnement des commerces, services et équipements de proximité, anticiper leurs besoins présents et futurs et cibler des zones particulières de maintien et de protection de ces structures. De plus, le PADD encourage à penser les futurs projets en lien avec leur environnement proche afin d'éviter autant que possible les projets monofonctionnels pour tendre vers une logique de mixité fonctionnelle et ainsi favoriser le développement des constructions au plus près des commerces, services et équipements existants ou à venir.</p> <p>En parallèle, l'Axe 3 (Objectifs 9 et 10), poursuit la volonté de développer l'habitat en cohérence avec la structuration du territoire et l'armature retenues autour des pôles d'équilibre et d'appui. Pour cela, il encourage à mobiliser le parc existant et la vacance pour la création de petits logements locatifs en centre-bourg en profitant notamment du Programme Petites Villes de Demain mais également à favoriser l'installation de familles sur le long terme en créant les conditions d'un maintien de l'accessibilité financière des offres de logement sur l'ensemble du territoire et en particulier sur les zones les plus proches des pôles d'emplois.</p> <p>Enfin, dans son Axe 4 (Objectif 11), le PADD souhaite renforcer le tissu entrepreneurial et faciliter le fonctionnement des entreprises, notamment en priorisant le développement des zones d'activités de Luneray, Bacqueville-en-Caux, Criquetot-sur-Longueville et de Varneville-Bretteville / Beautot (« Les Vikings ») et en optimisant l'usage du foncier dans les zones déjà constituées.</p>
	<p>Obj. 3: Renforcer les pôles dans la programmation du développement</p>	<p>A travers son Axe 1, Objectif 3, le PADD entend soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau pour favoriser une organisation territoriale cohérente. Pour cela, le territoire se structure autour de 7 pôles d'équilibre et de 5 pôles d'appuis et compte s'appuyer sur les outils mis en place à travers le programme Petites Villes de Demain pour dynamiser les centres-bourgs. Il souhaite ainsi soutenir le fonctionnement des commerces, services et équipements de proximité en anticipant les besoins des installations existantes, en facilitant leur développement et en ciblant les zones de commerces et services à protéger et maintenir. Enfin, il paraît également nécessaire de penser en amont les futurs projets en lien avec leur environnement proche en favorisant une logique de mixité fonctionnelle et en favorisant le développement des constructions au plus près des commerces, services et équipements existants ou à venir.</p> <p>En parallèle, l'Axe 3 (Objectifs 9 et 10) vise à étoffer le marché immobilier pour répondre à l'objectif démographique poursuivi mais en répartissant les nouvelles constructions en cohérence avec la structuration du territoire et l'armature retenues autour des pôles d'équilibre et d'appui. Dans le même thème, le PADD compte diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous et offrir des possibilités variées de parcours résidentiels, notamment en développant l'offre locative privée et sociale en déterminant les priorités en fonction des secteurs géographiques et en mobilisant le parc existant</p>

		<p>et la vacance pour la création de petits logements locatifs en centre bourg en profitant notamment du Programme Petites Villes de Demain.</p> <p>Enfin, dans l'Axe 4, Objectif 11, le PADD souhaite renforcer le tissu entrepreneurial et faciliter l'installation et le fonctionnement des entreprises en leur offrant un réel potentiel de développement économique, notamment en priorisant le développement des zones d'activités de Luneray, Bacqueville-en-Caux, Criquetot-sur-Longueville et de Varneville-Bretteville / Beautot (« Les Vikings ») et en optimisant l'usage du foncier dans les zones déjà constituées et encourageant la densification d'espaces sous-utilisés.</p> <p>Il est important de préciser qu'au moment de l'élaboration du SCoT la répartition des objectifs poursuivis par celui-ci se faisait sur les trois anciennes communautés de communes qui composent aujourd'hui le territoire de la CCTC (à savoir : la CC Saône et Vienne, la CC des Trois Rivières et la CC Varenne et Scie). De plus, les communes de Bracquetuit, de Cropus et la commune déléguée de Cressy ne faisait, à l'époque, pas partie du périmètre du SCoT et n'étaient donc pas comprises dans la répartition attendue par le SCoT.</p>
--	--	---

	Objectifs SCoT 2016-2036		Log 2016-2023 + projet PLUi		Log Projet PLUi	
ex-CC Saône et Vienne	1781 logements		1284 logements		985 logements	
Pôles d'équilibre et appuis	132/com	7/an	741	27%	557	27%
Communes non pôles	31/com	2/an	543	19%	428	21%

	Objectifs SCoT 2016-2036		Log 2016-2023 + projet PLUi		Log Projet PLUi	
ex-CC Trois Rivières	1928 logements		848 logements		540 logements	
Pôles d'équilibre et appuis	207/com	10/an	348	12%	281	14%
Communes non pôles	52/com	3/an	500	18%	259	13%

	Objectifs SCoT 2016-2036		Log 2016-2023 + projet PLUi		Log Projet PLUi	
ex-CC Varenne et Scie	1154 logements		620 logements		490 logements	
Pôles d'équilibre et appuis	101/com	5/an	214	8%	173	9%
Communes non pôles	42/com	2/an	406	15%	317	16%

Communes hors SCoT (Bracquetuit, Cressy, Cropus)			35	1%	16	1%
--	--	--	----	----	----	----

Total	2787	100%	2031	100%
Total pôles	1303	47%	1011	50%
Total hors pôles	1485	53%	1021	50%

Bilan de la répartition des nouveaux logements au sein des communes pôles et non pôles du territoire

A travers le tableau ci-dessus, nous retrouvons les objectifs fixés par le SCoT en termes de production de logements et de leur répartition au sein des anciennes communautés de communes (première colonne). La seconde colonne correspond aux logements produits entre 2016 et 2023, additionnés aux prévisions de la production de logements sur la période 2023-2036, afin d'analyser la répartition totale de la production de logements sur la période couverte par le SCoT, soit sur une période globale allant de 2016 à 2036.

De prime abord, la répartition globale sur cette période ne répond pas à la demande du SCoT qui consiste à renforcer les pôles dans la programmation du développement : le total pour les communes non-pôles représente ainsi 51% de la production estimée (logements produits entre 2016-2023 + estimation des nouveaux logements à travers le PLUi), là où le SCoT avait pour objectif de concentrer au moins 65% de la production de nouveaux logements au sein des pôles du territoire PDTC. La dernière colonne ne concerne que les estimations de nouveaux logements potentiels permis par le projet du

PLUi. Nous constatons alors que la répartition s'équilibre pour la période à venir, avec un potentiel de 50% de la production de nouveaux logements concentrée au sein des communes pôles et 50% au sein des communes non-pôles. Le projet PLUi s'est tout de même attelé à modifier la tendance par rapport à la période précédente (2016-2023) qui concentrait la majeure partie de la production de logements au sein des communes non-pôles. Ainsi, la CCTC, à travers son projet de PLUi, permet de rééquilibrer la répartition en faveur des communes pôles et s'inscrit davantage en compatibilité avec les attendus du SCoT. C'est là tout l'intérêt de l'élaboration du PLUi qui remplace des PLU, Cartes Communales et le RNU qui ne permettaient pas de suivre les orientations du SCoT concernant la production de logements.

Polarisation du développement résidentiel du Scot	Répartition de l'effort constructif	
	1999/2009	2016/2036
Total des communes pôles	55%	65%
Total des communes non pôles	45%	35%
Total Scot	100%	100%

Extraits du SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux

Toutefois, l'objectif global donné par le SCoT pour la répartition entre les EPCI de l'effort dans la production de logements est à relativiser et à remettre en face des objectifs qui sont assignés directement au territoire de la CCTC. L'objectif d'une production de 65% des logements au sein des communes pôles s'applique pour l'ensemble du territoire PDTC et non pour la seule CCTC. En effet, concernant les trois ex-EPCI qui composent désormais la CC Terroir de Caux (CC Saâne et Vienne, CC Trois Rivières et CC Varenne et Scie), le SCoT fixe des objectifs différents avec des proportions plus importantes en faveur des communes non-pôles pour deux ex-EPCI (1^{er} pourcentage pour les communes pôles et 2nd pour les communes non-pôles : 59%/41% pour l'ex-CC Saâne et Vienne, 43%/57% pour l'ex-CC Trois Rivières et 35%/65% pour l'ex-CC Varenne et Scie). Si bien qu'au global de ces trois ex-EPCI, la répartition donnée par le SCoT est en réalité de 47% pour les communes pôles et 53% pour les communes non-pôles. Ainsi, avec une répartition à hauteur de 49% pour les communes pôles et de 51% pour les communes non-pôles sur la période 2016-2036, la CCTC recentre sensiblement la production de logements sur les pôles de son territoire, chose due à l'application du PLUi qui permet de rééquilibrer cette production de logements dans les années à venir comme démontré précédemment. Le projet de PLUi est donc bien compatible avec le SCoT PDTC et va même plus loin en termes de polarisation pour la production de logements sur le territoire du Terroir de Caux.

Répartition de l'effort pour la production de logements - SCoT 2016-2036

ex-CC Saâne et Vienne		
Objectifs SCoT 2016-2036		
1781 logements		
Pôles d'équilibre et appuis	1057	59%
Communes non pôles	724	41%

ex-CC Trois Rivières		
Objectifs SCoT 2016-2036		
1928 logements		
Pôles d'équilibre et appuis	826	43%
Communes non pôles	1102	57%

ex-CC Varenne et Scie		
Objectifs SCoT 2016-2036		
1154 logements		
Pôles d'équilibre et appuis	405	35%
Communes non pôles	749	65%

Total	4863	100%
Total pôles	2288	47%
Total hors pôles	2575	53%

Répartition de l'effort pour la production de logements
entre les trois ex-EPCL composant la CCTC –
SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux

Concernant le développement de ses zones d'activités, la CCTC a décidé de limiter la consommation d'ENAF dans les années à venir afin de répondre au mieux aux enjeux environnementaux. Ainsi, la surface globale ouverte à l'urbanisation pour le développement économique a été ramenée à un total de 32,6ha de consommation d'ENAF, en vue d'étendre les zones d'activités de Luneray (6,7ha), Bacqueville-en-Caux (1,4ha), Criquetot-sur-Longueville (4,5ha) et Beautot / Varneville-Bretteville (20ha), pour une surface globale et une consommation d'ENAF plus de deux fois inférieure au projet initialement envisagé par les élus de la CCTC.

		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="866 196 1012 339">EPCI - Commune</th> <th data-bbox="1012 196 1270 339">Surface pour les parcs prioritaires, Commune principale, secteur ou pôle urbain d'implantation (indicateur)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="866 355 1012 411">Petit Caux</td> <td data-bbox="1012 355 1270 411">10 ha, hors évolution de Penly Biville/mer</td> </tr> <tr> <td data-bbox="866 419 1012 475">Monts et vallées</td> <td data-bbox="1012 419 1270 475">14 ha St-Nicolas d'Allermont</td> </tr> <tr> <td data-bbox="866 483 1012 539">Varenne et Scie</td> <td data-bbox="1012 483 1270 539">25 ha Criquetot</td> </tr> <tr> <td data-bbox="866 547 1012 667">Saône et Vienne</td> <td data-bbox="1012 547 1270 667">24 ha Bacqueville en Caux Pôle d'équilibre de Luneray Secteur d'Ouille la Rivière / Longueil</td> </tr> <tr> <td data-bbox="866 675 1012 770">Trois Rivières</td> <td data-bbox="1012 675 1270 770">40 ha Varneville-Bretteville et Beautot (les Vikings)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="866 778 1012 882">Dieppe Maritime</td> <td data-bbox="1012 778 1270 882">35 ha Dieppe - Martin Egilse (Eurochannel 3)</td> </tr> </tbody> </table>	EPCI - Commune	Surface pour les parcs prioritaires, Commune principale, secteur ou pôle urbain d'implantation (indicateur)	Petit Caux	10 ha, hors évolution de Penly Biville/mer	Monts et vallées	14 ha St-Nicolas d'Allermont	Varenne et Scie	25 ha Criquetot	Saône et Vienne	24 ha Bacqueville en Caux Pôle d'équilibre de Luneray Secteur d'Ouille la Rivière / Longueil	Trois Rivières	40 ha Varneville-Bretteville et Beautot (les Vikings)	Dieppe Maritime	35 ha Dieppe - Martin Egilse (Eurochannel 3)	
EPCI - Commune	Surface pour les parcs prioritaires, Commune principale, secteur ou pôle urbain d'implantation (indicateur)																
Petit Caux	10 ha, hors évolution de Penly Biville/mer																
Monts et vallées	14 ha St-Nicolas d'Allermont																
Varenne et Scie	25 ha Criquetot																
Saône et Vienne	24 ha Bacqueville en Caux Pôle d'équilibre de Luneray Secteur d'Ouille la Rivière / Longueil																
Trois Rivières	40 ha Varneville-Bretteville et Beautot (les Vikings)																
Dieppe Maritime	35 ha Dieppe - Martin Egilse (Eurochannel 3)																
	<p>Extrait du SCoT du Pays Dieppois Terroir de Caux</p> <p>Ainsi, la CCTC respecte entièrement les objectifs fixés par le SCoT concernant le développement des zones d'activités du territoire. En effet, le SCoT prévoyait un maximum de 89ha de consommation en extension pour le développement des parcs d'activités de la CCTC alors que le PLUi prévoit une consommation de seulement 32,9ha au total, ce qui est bien inférieur aux surfaces maximums définies par le SCoT.</p> <p>OAP :</p> <p>De nombreuses OAP sont localisées au sein des pôles du territoire. De plus, la majorité des OAP dédiées à la création de logements indique une densité à respecter au sein du secteur identifié, des densités</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1314 611 1590 722">COMMUNES</th> <th data-bbox="1590 611 1897 722">SURFACES OUVERTES A L'URBANISATION PAR LE PLUi POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1314 722 1590 754">Bacqueville-en-Caux</td> <td data-bbox="1590 722 1897 754">1,46</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1314 754 1590 786">Criquetot-sur-Longueville</td> <td data-bbox="1590 754 1897 786">4,50</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1314 786 1590 818">Luneray</td> <td data-bbox="1590 786 1897 818">6,70</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1314 818 1590 850">Beautot / Varneville-Bretteville</td> <td data-bbox="1590 818 1897 850">20,06</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1314 850 1590 882">Varneville-Bretteville</td> <td data-bbox="1590 850 1897 882">0,15</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1314 882 1590 914">TOTAL (ha)</td> <td data-bbox="1590 882 1897 914">32,87</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bilan de la répartition des surfaces ouvertes à l'urbanisation pour le développement des zones d'activités économiques à travers l'application du PLUi</p>	COMMUNES	SURFACES OUVERTES A L'URBANISATION PAR LE PLUi POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE (ha)	Bacqueville-en-Caux	1,46	Criquetot-sur-Longueville	4,50	Luneray	6,70	Beautot / Varneville-Bretteville	20,06	Varneville-Bretteville	0,15	TOTAL (ha)	32,87
COMMUNES	SURFACES OUVERTES A L'URBANISATION PAR LE PLUi POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE (ha)																
Bacqueville-en-Caux	1,46																
Criquetot-sur-Longueville	4,50																
Luneray	6,70																
Beautot / Varneville-Bretteville	20,06																
Varneville-Bretteville	0,15																
TOTAL (ha)	32,87																

		<p>qui tiennent compte de l'environnement du site afin de préserver l'équilibre général des zones où elles se situent et qui sont donc généralement plus élevées au sein des communes pôles.</p> <p>De même, un certain nombre d'OAP visent à favoriser le développement des activités économiques, aussi bien dans le tissu urbain existant qu'en extension des zones d'activités, notamment au sein des pôles majeurs de la CCTC.</p>
	<p>Obj. 4: Réaffirmer le rôle clef des infrastructures pour le projet de développement</p>	<p>Le PADD, à travers son Axe 1, Objectif 3, tend à soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau. Pour cela, il vise à soutenir le fonctionnement des commerces, services et équipements de proximité en anticipant les besoins des installations existantes, en facilitant leur développement ainsi qu'en ciblant les zones de commerces et services à protéger et maintenir. Il encourage également à penser les futurs projets en lien avec leur environnement proche en favorisant une logique de mixité fonctionnelle et le développement des constructions au plus près des commerces, services et équipements existants ou à venir. L'Objectif 4 du même axe vise à améliorer les mobilités à toutes les échelles, notamment en confortant les infrastructures de transport sur le long terme avec une ligne ferroviaire et un axe routier (N27) qui doivent permettre de soutenir le développement d'un territoire au cœur des échanges entre Rouen et Dieppe. Mais également en encourageant un développement « de proximité » qui doit accompagner l'essor des modes actifs en portant une réflexion systématique quant à la place de la voiture et des modes doux dans les futurs projets et en renforçant le nombre de voies dédiées aux mobilités douces.</p> <p>En parallèle, l'Axe 3, Objectif 10, encourage à penser la création de logements en cohérence avec la localisation des commerces, services et équipements de proximité, notamment favorisant la création de logements pour les familles à proximité des écoles et pour les seniors à proximité des équipements, services et commerces.</p> <p>Enfin, l'Axe 4, Objectif 11 tend à accompagner l'implantation des entreprises en offrant les outils pour un fonctionnement simplifié, notamment en assurant l'accès aux moyens de communications numériques les plus efficaces mais également en améliorant la multifonctionnalité des zones d'activités pour accroître leur intérêt (commerces, restauration, équipements sportifs...). L'Objectif 12 du même axe vise à affirmer le caractère touristique du territoire en favorisant l'accès au territoire et les possibilités d'y rester pour des durées aléatoires (développement de l'hébergement touristique, création de nouvelles aires pour le stationnement des camping-cars, renforcement des liens et des offres de mobilités entre les lieux touristiques majeurs et les infrastructures en place...).</p>
	<p>Obj. 5: Mettre en œuvre une gestion des risques en veille sur les effets du changement climatique pour préserver la capacité</p>	<p>Concernant les risques liés au changement climatique, l'Axe 2 du PADD (Objectifs 7 et 8) affiche une volonté de faire du traitement des risques une partie intégrante des projets à venir via plusieurs mesures : exclure au maximum les secteurs sensibles aux risques de toute possibilité de construction, assurer une imperméabilisation limitée des parcelles et encourager la désimpermeabilisation des sols ainsi qu'assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle. De même, l'Objectif 7 vise à anticiper l'évolution des risques dans l'avenir en maintenant des zones tampons et en construisant en anticipation des changements annoncés, notamment en vallée ou même sur le littoral en protégeant</p>

	<p>d'accueil du territoire sur le long terme</p>	<p>les biens et les personnes vis-à-vis de l'érosion de la falaise par exemple. Mais également en préservant, restaurant et renforçant les éléments de paysage permettant de réguler les eaux de ruissellement et de limiter les effets néfastes (haies, talus, alignements d'arbres, prairies humides, mares...).</p> <p>Enfin, l'Objectif 8 affirme la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels notamment pour l'importance de leur rôle dans la lutte contre les risques naturels.</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le règlement graphique est construit de sorte à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation de zones non urbanisées mais également à prendre en compte les risques naturels. En effet, le règlement graphique identifie des zones déjà urbanisées où la majorité des nouvelles constructions sont autorisées (U et AU) favorisant une logique de concentration de l'urbanisation et densification. Le règlement graphique identifie également des zones naturelles et agricoles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces afin de préserver le caractère naturel et agricole. Le règlement graphique identifie également des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue. Le règlement graphique identifie également de nombreux secteurs sujets ou affectés par des risques naturels : inondations, effondrement de cavités souterraines et éboulement de falaises. Enfin, le règlement graphique identifie des zones en lien avec la proximité de certains espaces avec le littoral (uniquement sur la commune de Quiberville) : Al, Nbl, Nerl et Nerm. Ces zones disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment du fait de la sensibilité de ces espaces mais également du caractère patrimonial du littoral.</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Au sein du règlement écrit, il est stipulé que tout projet doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la valorisation des continuités écologiques.</p> <p>Au sein de la zone U (et AU), aucune construction principale ne pourra s'implanter à moins de 15 m d'un alignement d'arbres ou d'un ensemble boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il est également attendu le traitement paysager des espaces perméables qui doivent servir à maintenir la biodiversité en milieu urbanisé. D'une façon générale, les constructions doivent favoriser l'intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée dans la zone Up et aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des éléments naturels repérés au règlement graphique en application de l'article L.151-23 (plantations et alignements d'arbres et arbustes, talus, ensembles paysagers) sont à conserver, à planter ou à restaurer et le cas</p>
--	--	--

		<p>échéant mis en valeur ou compenser. Concernant les essences végétales, de façon générale toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites.</p> <p>Les espaces libres de construction doivent être traités en tant qu'espaces paysagers. En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales.</p> <p>Au sein des ensembles paysagers repérés au règlement graphique du PLUi, les espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité et leur aspect végétalisé doit être maintenu. De plus, les constructions y sont interdites, en dehors des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et des annexes (sous conditions). Le règlement écrit interdit également le comblement des mares existantes, de même que les constructions dans un rayon de 5m. Enfin, pour tout projet de clôture, l'aspect et la composition végétale est à privilégier. Toute clôture végétale devra être constituée d'essences locales. En cas de haie végétale existante, celle-ci doit être conservée ou remise en état. Toute clôture doit prévoir l'insertion au niveau du sol d'au moins un passage pour la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales.</p> <p>De plus, une surface perméable minimum est définie pour chacun des types de zones du règlement. De même, il est recommandé de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des espaces de stationnement. A ce titre, des revêtements perméables seront imposés. Enfin, pour tout projet de clôture, l'aspect et la composition végétale est à privilégier. Toute clôture doit prévoir l'insertion au niveau du sol d'au moins un passage pour l'écoulement des eaux pluviales. Au sein de l'ensemble des zones identifiées dans le règlement graphique, le règlement écrit interdit le comblement des mares existantes. De plus, les berges devront être maintenues en pente douce pour favoriser la présence d'une végétation étagée.</p> <p>Au sein des secteurs concernés par le risque d'inondation, tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application du PPRLi du bassin versant de la Scie, le PPRLi du bassin versant de la Saône et de la Vienne, le PPRi Austreberthe et Saffimbec et le PPRi des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec, devra respecter les règles édictées par ces plans et qui figurent en annexes du dossier de PLUi. Tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application de l'Atlas des Zones Inondables de la Varenne devra prendre en compte les niveaux d'aléas présentés à travers le règlement graphique du PLUi.</p> <p>Toute règle qui serait contraire à l'application d'un Plan de Prévention de Risques naturels ou d'un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales approuvé ne pourra être appliquée.</p> <p>Au sein d'un espace potentiellement inondable, tout projet de construction ou d'aménagement est subordonné à la prise en compte de l'aléa d'inondation. Les clôtures pleines sont interdites. Toute construction pourra être refusée 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. Un certain nombre de prescriptions règlementent également la gestion des eaux usées et pluviales dans le but de limiter les ruissellements et inondations mais également pour limiter la pollution des eaux de surface et des eaux souterraines.</p>
--	--	--

		<p>Au sein de la zone U et AU, il est attendu le traitement paysager des espaces perméables qui doivent servir à améliorer la gestion des eaux pluviales en milieu urbain. D'une façon générale, les constructions doivent favoriser l'intégration dans leur environnement naturel. L'ensemble des éléments naturels repérés au règlement graphique en application de l'article L.151-23 (plantations et alignements d'arbres et arbustes, talus, ensembles paysagers) sont à conserver, à planter ou à restaurer et le cas échéant mis en valeur ou compenser.</p> <p>Le règlement graphique du PLUi reporte les zones d'expansion des ruissellements d'eaux pluviales qui ne sont pas compris au sein d'un périmètre d'application d'un PPRn ou d'un SGEP approuvé. Le règlement graphique affiche, à travers son plan n°2, le périmètre des zones couvertes par les PPRi applicables sur le territoire, de façon à renvoyer le lecteur vers les prescriptions édictées par ces documents. Au niveau des zones d'expansion de ruissellements qui s'affichent donc en dehors de ces périmètres de PPRi, le règlement du PLUi autorise les extensions et annexes des constructions existantes en zone U, de même que pour les habitations situées en zone A ou N. Ces règles visent à ne pas restreindre les possibilités d'évolution des constructions existantes et des habitants déjà présents pour leur permettre de rester habiter sur le territoire. L'objectif est plutôt d'empêcher l'implantation de nouvelles habitations (ou autres constructions en zone U) pour ne pas amplifier le risque. Pour le reste, le règlement se veut restrictif afin de protéger les biens et les personnes dans les secteurs de risque.</p> <p>Les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines sont indiquées à travers le règlement graphique. En zones U et AU, à l'intérieur des zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines, seules sont autorisées les annexes d'une emprise au sol faible, les extensions mesurées des constructions existantes, les modifications des constructions existantes ne dépassant pas l'emprise au sol du bâti existant, la reconstruction après sinistre, les voiries et équipements liés, les ouvrages techniques divers et nécessaires au fonctionnement des services publics et les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques. En zones A et N, seules sont autorisées les annexes d'habitation de faible emprise et les extensions mesurées d'habitation, les modifications des habitations et constructions agricoles et forestières ne dépassant pas l'emprise au sol du bâti existant, la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que le sinistre, les voiries et équipements liés, les ouvrages techniques divers et nécessaires au fonctionnement des services publics et les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.</p> <p>Dans les secteurs concernés par le risque d'éboulement de falaises, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée, ces secteurs étant par principe inconstructibles.</p> <p>Enfin, dans ses dispositions générales (article 2), le règlement écrit définit des règles de protection des espaces littoraux. Tout d'abord, les espaces et secteurs compris à la fois au sein de la bande littorale des 100m (en dehors des espaces déjà urbanisés – zone Nbl reportée au règlement graphique du PLUi) et des espaces remarquables du littoral (zone Nerl) sont soumis à un principe de stricte interdiction de construire, comme le prévoit l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, en application de l'article L.121-17 du Code de l'Urbanisme. Concernant les espaces proches du rivage, les unités foncières sont soumises au principe d'extension</p>
--	--	---

		<p>limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage reportés au règlement graphique du PLUi doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants. Enfin, les coupures d'urbanisation reportées au règlement graphique du PLUi, sont par principe inconstructibles et doivent être préservées en l'état. Toute extension de l'urbanisation y est interdite, même en continuité directe des constructions existantes. Ces dispositions ne s'appliquent pas, seulement dans des cas particuliers (liés au domaine agricole principalement).</p> <p>Dans la zone AI, aucune nouvelle construction n'est autorisée. Dans les zones Nbl et Nerl, aucune nouvelle construction n'est autorisée. Au sein de la zone Nerm, seuls les locaux techniques et industriels publics sont quant à eux autorisés sous conditions.</p> <p><u>OAP:</u></p> <p>Une grande majorité des OAP comprend des règles spécifiques qui ont pour but de préserver la végétation, notamment en appliquant des traitements végétaux sur les franges non-construites et en favorisant l'utilisation d'essences locales mais également en limitant l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.</p> <p>En parallèle, certaines OAP, concernées par un risque naturel, intègre des règles particulières afin de ne pas aggraver la vulnérabilité des terrains et des populations, notamment en maintenant autant que possible des espaces en pleine terre, en favorisant les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales, en interdisant les constructions au sein des zones d'expansion des ruissellements, en relocalisant des populations menacées par l'éboulement de falaises, etc.</p>
<p>O2: Une trame verte et bleue pour valoriser la biodiversité et garantir durablement l'accès à des ressources de qualité</p>	<p>Obj.1: Protéger les réservoirs de biodiversité</p>	<p>A travers l'Axe 1 (Objectifs 1 et 5), le PADD vise à préserver et à valoriser la trame verte et bleue notamment en encourageant un développement urbain qui intègre en amont la richesse et la sensibilité des milieux naturels. Pour cela, il encourage à contenir les extensions urbaines et l'artificialisation des sols, à prendre en compte les capacités d'accueil des secteurs de développement pour réduire les pressions sur le milieu et à maintenir et valoriser les éléments de paysage présents sur site. Enfin, le PADD souhaite gérer des transitions paysagères et perméables avec les espaces agro-naturels et vise à préserver des espaces de respiration dans l'enveloppe bâtie en conciliant constructibilité potentielle et maintien d'un caractère rural des villages.</p> <p>En parallèle, l'Axe 2 (Objectifs 6 et 8) encourage à la végétalisation des parcelles pour développer les îlots de fraîcheur et vise à intégrer l'écologie urbaine au cœur des espaces bâtis et futurs projets d'aménagement. De manière plus générale, le PADD tient à protéger une biodiversité de plus en plus menacée, notamment en préservant le patrimoine naturel constitutif de la trame verte et bleue et en identifiant, protégeant et renforçant les réservoirs et les corridors de biodiversité.</p> <p><u>Règlement graphique:</u></p>

		<p>Le règlement graphique identifie des zones naturelles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces afin de préserver le caractère naturel et la biodiversité des sites. Le règlement graphique identifie également des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle dans la qualité paysagère et dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le règlement graphique applique par ailleurs une protection des milieux boisés situés dans la vallée de la Vienne, via le régime « Espaces Boisés Classés » (EBC – L.113-1 CU). Cette vallée faisant l'objet d'un site inscrit, le PADD évoque dans son Objectif n°2 le fait de « <i>porter une attention particulière au caractère patrimonial de la vallée de la Vienne</i> ». En application de cet objectif, le règlement graphique du PLUi veille donc à renforcer la protection des boisements existants dans ce secteur sensible.</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Au sein du règlement écrit, il est stipulé que tout projet doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la valorisation des continuités écologiques.</p> <p>Au sein de la zone U et AU, aucune construction principale ne pourra s'implanter à moins de 15 m d'un alignement d'arbres ou d'un ensemble boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il est également attendu le traitement paysager des espaces perméables qui doivent servir à maintenir la biodiversité en milieu urbanisé. D'une façon générale, les constructions doivent favoriser l'intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée dans la zone Up et aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des éléments naturels repérés au règlement graphique en application de l'article L.151-23 (plantations et alignements d'arbres et arbustes, talus, ensembles paysagers) sont à conserver, à planter ou à restaurer et le cas échéant mis en valeur ou compenser. Concernant les essences végétales, de façon générale toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites.</p> <p>Les espaces libres de construction doivent être traités en tant qu'espaces paysagers. En cas de plantations végétales, celles-ci devront être composées d'essences locales.</p>
--	--	--

		<p>Au sein des ensembles paysagers repérés au règlement graphique du PLUi, les espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité et leur aspect végétalisé doit être maintenu. De plus, les constructions y sont interdites, en dehors des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et des annexes (sous conditions). Le règlement écrit interdit également le comblement des mares existantes, de même que les constructions dans un rayon de 5m. Enfin, pour tout projet de clôture, l'aspect et la composition végétale est à privilégier. Toute clôture végétale devra être constituée d'essences locales. En cas de haie végétale existante, celle-ci doit être conservée ou remise en état. Toute clôture doit prévoir l'insertion au niveau du sol d'au moins un passage pour la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales.</p> <p><u>OAP:</u></p> <p>Une grande majorité des OAP comprend des règles spécifiques qui ont pour but de préserver la végétation, notamment en appliquant des traitements végétaux sur les franges non-construites et en favorisant l'utilisation d'essences locales mais également en limitant l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité et en favorisant l'infiltration des eaux pluviales dans les sols.</p>
	<p>Obj. 2 : Protéger et gérer les boisements et le bocage en tenant compte de la diversité des enjeux</p>	<p>A travers son Axe 1 (Objectif 1), le PADD vise à préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques, notamment en protégeant les milieux naturels du territoire et en les confortant dans leurs rôles face au dérèglement climatique. Pour cela, le PADD affiche la volonté de conserver la valeur écologique des réservoirs boisés en compatibilité avec la vocation multiple de ces espaces (loisirs, exploitation...). De plus, le PADD (Axe 1, Objectif 2) encourage la valorisation des paysages et la protection des éléments naturels tels que les bois et les haies. Ainsi, il vise à entreprendre un véritable traitement des franges bâties avec les espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>A travers son Axe 2 (Objectifs 7 et 8), le PADD cherche également à anticiper l'évolution des risques dans l'avenir et affirme la nécessité de préserver les espaces naturels et forestiers pour lutter contre les risques naturels. Pour cela, il encourage à préserver, restaurer et renforcer les éléments de paysage permettant de réguler les eaux de ruissellement et de limiter les effets néfastes (haies, talus, alignements d'arbres...).</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Au sein du règlement graphique, la majorité des espaces boisés du territoire sont identifiés en zone N qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces afin de préserver le caractère naturel et la biodiversité des sites. Certaines de ces zones bénéficient d'ailleurs d'une protection</p>

		<p>supplémentaire au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, tout comme d'autres secteurs ou éléments boisés ou arborés au sein des autres types de zones (U, AU, U et A).</p> <p>Le règlement graphique applique par ailleurs une protection des milieux boisés situés dans la vallée de la Vienne, via le régime « Espaces Boisés Classés » (EBC – L.113-1 CU). Cette vallée faisant l'objet d'un site inscrit, le PADD évoque dans son Objectif n°2 le fait de « <i>porter une attention particulière au caractère patrimonial de la vallée de la Vienne</i> ». En application de cet objectif, le règlement graphique du PLUi veille donc à renforcer la protection des boisements existants dans ce secteur sensible.</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Au sein du règlement écrit, il est stipulé que tout projet doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la valorisation des continuités écologiques.</p> <p>Au sein de l'ensemble des zones, les éléments naturels repérés au règlement graphique en application de l'article L.151-23 (plantations et alignements d'arbres et arbustes, talus, ensembles paysagers) sont à conserver, à planter ou à restaurer et le cas échéant mis en valeur ou compenser. Les coupes et abattages peuvent toutefois être autorisés pour des raisons de sécurité et sanitaires, avec l'obligation dans tous les cas de conserver un aspect boisé ou compensés de la manière suivante : 1 sujet pour 1 sujet ou 1m linéaire pour 1m linéaire. En parallèle, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites.</p> <p>Au sein de la zone U, AU, A et N, aucune construction principale ne pourra s'implanter à moins de 15 m d'un alignement d'arbres ou d'un ensemble boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il est également attendu le traitement paysager des espaces perméables qui doivent servir à maintenir la biodiversité en milieu urbanisé. D'une façon générale, les constructions doivent favoriser l'intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée dans la zone Up et aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Au sein des ensembles paysagers repérés au règlement graphique du PLUi, les espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité et leur aspect végétalisé doit être maintenu. De plus, les constructions y sont interdites, en dehors des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et des annexes (sous conditions).</p> <p><u>OAP :</u></p> <p>Un certain nombre d'OAP indiquent l'obligation de préserver les arbres et/ou alignements d'arbres présents sur les sites qu'elles couvrent.</p>
--	--	--

	<p>Obj. 3: Protéger les milieux humides et les abords des cours d'eau</p>	<p>A travers son Axe 1 (Objectif 1), le PADD vise à préserver et valoriser la trame verte et bleue en protégeant les milieux naturels du territoire ainsi qu'en garantissant l'intégrité, voire la restauration des milieux aquatiques et humides. A travers l'Objectif 2 du même Axe, le PADD souhaite limiter les éléments de dégradation du paysage et encadrer l'aménagement dans les vallées en appliquant des principes et orientations adaptés au contexte et spécificités de chaque vallée (la vallée de la Vienne en particulier).</p> <p>L'Axe 2 (Objectifs 7 et 8), quant à lui, tend à faire du traitement des risques une partie intégrante des projets à venir, notamment en excluant au maximum les secteurs sensibles aux risques de toute possibilité de construction et en construisant en anticipation des changements annoncés, notamment en vallée et sur le littoral. De plus, il vise à préserver, restaurer et renforcer les éléments de paysage permettant de réguler les eaux de ruissellement et de limiter les effets néfastes ainsi qu'à protéger et renforcer des fonctionnalités écologiques de plus en plus fragilisées en préservant le patrimoine naturel constitutif de la trame verte et bleue.</p> <p>Dans l'Axe 4, Objectif 12, le PADD souhaite protéger les richesses du territoire qui pourraient être menacés par un développement urbain mal maîtrisé, notamment celles liées aux zones humides et au cours d'eau. Il désire également valoriser la présence de l'eau en développant des activités ludiques et de sensibilisation à la protection du milieu aquatique ainsi que poursuivre la reconnexion de la basse vallée de la Saône avec la mer et faciliter les aménagements qui accompagnent ce projet d'envergure.</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le zonage laisse apparaître les cours d'eau principaux localisés au sein de la CCTC ainsi que les zones humides. La grande majorité des zones humides du territoire se concentrent autour des cours d'eau de grande envergure (à savoir la Saône, la Scie et la Varenne) et sont identifiées dans la zone N par le règlement graphique. Les zones naturelles disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces afin de préserver le caractère naturel et la biodiversité des sites. Le règlement graphique identifie également des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le règlement graphique applique par ailleurs une protection des milieux boisés situés dans la vallée de la Vienne, via le régime « Espaces Boisés Classés » (EBC – L.113-1 CU). Cette vallée faisant l'objet d'un site</p>
--	---	---

		<p>inscrit, le PADD évoque dans son Objectif n°2 le fait de « <i>porter une attention particulière au caractère patrimonial de la vallée de la Vienne</i> ». En application de cet objectif, le règlement graphique du PLUi veille donc à renforcer la protection des boisements existants dans ce secteur sensible.</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Au sein du règlement écrit, il est stipulé que tout projet doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la valorisation des continuités écologiques. Comme mentionné précédemment, la zone naturelle interdit la majorité des constructions afin, notamment, de préserver les espaces naturels et leur rôle au sein de la TVB.</p> <p>Concernant les zones humides, le règlement écrit indique que tout projet portant atteinte, dégradant ou détruisant, le caractère naturel ou humide de la zone reportée au règlement graphique est interdit. Tout comme l'assèchement, l'imperméabilisation, ou le remblai de zones humides. En cas d'atteinte portée à une zone humide, le pétitionnaire devra démontrer de l'impossibilité d'un projet évitant cette atteinte. La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle. Sont dans tous les cas interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol.</p> <p>Au sein de l'ensemble des zones identifiées dans le règlement graphique, le règlement écrit interdit le comblement des mares existantes, de même que les constructions dans un rayon de 5m des berges des mares ou des cours d'eau. Dans ce périmètre de 5m, une bande végétalisée devra être maintenue et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante en tenant compte de l'interdiction de toute plantation ou introduction d'espèces exotiques envahissantes., Enfin, les berges devront être maintenues en pente douce pour favoriser la présence d'une végétation étagée.</p> <p>Etant associées aux cours d'eau principaux du territoire, les zones humides sont donc régies en grande majorité par les Plan de Prévention des Risques (PPR). Ainsi, le règlement stipule que tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application du PPRLi du bassin versant de la Scie, le PPRLi du bassin versant de la Saône et de la Vienne, le PPRi Austreberthe et Saffimbec et le PPRi des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec, devra respecter les règles édictées par ces plans et qui figurent en annexes du dossier de PLUi. Tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application de l'Atlas des Zones Inondables de la Varenne devra prendre compte les niveaux d'aléas présentés à travers le règlement graphique du PLUi.</p> <p>Au sein d'un espace potentiellement inondable rapporté au règlement graphique, tout projet de construction ou d'aménagement est subordonné à la prise en compte de l'aléa d'inondation. Les clôtures pleines sont interdites. Toute construction pourra être refusée 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.</p>
--	--	---

		<p>Le règlement graphique du PLUi reporte les zones d'expansion des ruissellements d'eaux pluviales qui ne sont pas compris au sein d'un périmètre d'application d'un PPRn ou d'un SGEP approuvé. Le règlement graphique affiche, à travers son plan n°2, le périmètre des zones couvertes par les PPRi applicables sur le territoire, de façon à renvoyer le lecteur vers les prescriptions édictées par ces documents. Au niveau des zones d'expansion de ruissellements qui s'affichent donc en dehors de ces périmètres de PPRi, le règlement du PLUi autorise les extensions et annexes des constructions existantes en zone U, de même que pour les habitations situées en zone A ou N. Ces règles visent à ne pas restreindre les possibilités d'évolution des constructions existantes et des habitants déjà présents pour leur permettre de rester habiter sur le territoire. L'objectif est plutôt d'empêcher l'implantation de nouvelles habitations (ou autres constructions en zone U) pour ne pas amplifier le risque. Pour le reste, le règlement se veut restrictif afin de protéger les biens et les personnes dans les secteurs de risque.</p> <p>Un certain nombre de prescriptions règlementent également la gestion des eaux usées et pluviales dans le but de limiter les ruissellements et inondations mais également pour limiter la pollution des eaux de surface et des eaux souterraines (par exemple : les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement ou encore les constructions et aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sol...).</p> <p>Le règlement se veut plus souple concernant les projets d'intérêt général portés dans des secteurs d'expansion de ruissellements d'eau pluviale. Pour ce type de projet, le règlement demande que ce type de projet prévoie, en amont, de mettre en œuvre les dispositifs nécessaires afin de maîtriser le risque de ruissellement et de veiller à ne pas l'aggraver.</p> <p>Au sein des ensembles paysagers repérés au règlement graphique du PLUi, les espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité et leur aspect végétalisé doit être maintenu. De plus, les constructions y sont interdites, en dehors des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et des annexes (sous conditions).</p> <p>En zone U et AU, il est attendu le traitement paysager des espaces perméables qui doivent servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir la biodiversité. La surface perméable minimum est ainsi définie pour chacun des types de zones du règlement. De même</p> <p>Enfin, il est recommandé de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des espaces de stationnement. A ce titre, des revêtements perméables seront imposés.</p> <p><u>OAP :</u></p> <p>Une grande majorité des OAP comprend des règles spécifiques qui ont pour but de préserver la végétation, notamment en appliquant des traitements végétaux sur les franges non-construites et en</p>
--	--	---

		<p>favorisant l'utilisation d'essences locales mais également en limitant l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.</p> <p>En parallèle, certaines OAP intègrent des règles particulières afin de préserver les milieux humides et les cours d'eau ainsi que de ne pas aggraver la vulnérabilité de ces espaces, notamment en maintenant autant que possible des espaces en pleine terre, en favorisant les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales, en encadrant les constructions au sein des secteurs soumis au risque de ruissellements, etc.</p>
	<p>Obj. 4: Maintenir et valoriser la perméabilité environnementale globale des corridors écologiques</p>	<p>A travers son Axe 1 (Objectif 1), le PADD affirme la nécessité de préserver la trame verte et bleue, notamment en favorisant un développement urbain qui intègre en amont la richesse et la sensibilité des milieux naturels (limiter les extensions urbaines et l'artificialisation des sols, gérer des transitions paysagères et perméables avec les espaces agro-naturels). Il vise également à protéger les milieux naturels du territoire et à les conforter dans leurs rôles face au dérèglement climatique, notamment en conservant la valeur écologique des réservoirs boisés, en garantissant l'intégrité, voire la restauration des milieux aquatiques et humides du territoire, en valorisant la trame multifonctionnelle prairiale et arborée des vallées et en consolidant la TVB en favorisant la restauration des corridors écologiques et la recherche de « passerelles » entre vallées.</p> <p>Dans l'Objectif 2 du même axe, le PADD vise à protéger, valoriser et renforcer les éléments caractéristiques du territoire (talus cauchois, clos-masures, mares, bois, haies, vergers...) et à contenir l'enveloppe bâtie et à maintenir les coupures d'urbanisation. De même, le PADD souhaite encadrer l'aménagement dans les vallées, notamment en appliquant des principes et orientations adaptés au contexte et spécificités de chaque vallée et en limitant les éléments de dégradation du paysage.</p> <p>En parallèle, l'Axe 2 (Objectifs 7 et 8) souhaite faire du traitement des risques une partie intégrante des projets à venir notamment en excluant au maximum les secteurs sensibles aux risques de toute possibilité de construction ainsi qu'en assurant l'imperméabilisation limitée des parcelles, la désimperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>De même, l'Objectif 7 vise à anticiper l'évolution des risques dans l'avenir en maintenant des zones tampons, en construisant en anticipation des changements annoncés, notamment en vallée et sur le littoral, et en préservant les éléments de paysage permettant de réguler les eaux de ruissellement et de limiter les effets néfastes (haies, talus, alignements d'arbres, prairies humides, mares...).</p> <p>L'Objectif 8, quant à lui, affirme la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels pour l'importance du rôle de ces espaces dans la lutte contre les risques naturels. De plus, il vise à protéger et renforcer les fonctionnalités écologiques en préservant le patrimoine naturel constitutif de la trame verte et bleue, en renforçant les corridors de biodiversité. D'un point de vue plus urbain, le PADD vise à intégrer l'écologie urbaine au cœur des espaces bâtis et futurs projets d'aménagement. De plus, il ambitionne la réduction d'environ 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers durant la décennie 2021-2030 (par rapport à la consommation 2011-2020 incluse) et à adopter des</p>

		<p>pratiques d'aménagement qui s'engage dans une trajectoire de réduction progressive de l'artificialisation des sols sur son territoire.</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie des zones naturelles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces afin de préserver le caractère naturel et la biodiversité des sites. Le règlement graphique identifie également des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle dans la qualité paysagère et dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue. Le zonage laisse apparaître les cours d'eau principaux localisés au sein de la CCTC.</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Au sein du règlement écrit, il est stipulé que tout projet doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la valorisation des continuités écologiques.</p> <p>Au sein de l'ensemble des zones identifiées dans le règlement graphique, le règlement écrit interdit le comblement des mares existantes, de même que les constructions dans un rayon de 5m. Dans ce périmètre de 5m, une bande végétalisée devra être maintenue et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante en tenant compte de l'interdiction de toute plantation ou introduction d'espèces exotiques envahissantes., Enfin, les berges devront être maintenues en pente douce pour favoriser la présence d'une végétation étagée.</p> <p>Au sein d'un espace potentiellement inondable rapporté au règlement graphique, tout projet de construction ou d'aménagement est subordonné à la prise en compte de l'aléa d'inondation. Les clôtures pleines sont interdites. Toute construction pourra être refusée 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.</p> <p>Un certain nombre de prescriptions règlementent également la gestion des eaux usées et pluviales dans le but de limiter les ruissellements et inondations mais également pour limiter la pollution des eaux de surface et des eaux souterraines (par exemple : les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement ou encore les constructions et aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sol...).</p> <p>Le règlement se veut plus souple concernant les projets d'intérêt général portés dans des secteurs d'expansion de ruissellements d'eau pluviale. Pour ce type de projet, le règlement demande que ce</p>
--	--	--

		<p>type de projet prévoie, en amont, de mettre en œuvre les dispositifs nécessaires afin de maîtriser le risque de ruissellement et de veiller à ne pas l'aggraver.</p> <p>Au sein de la zone U (et AU), aucune construction principale ne pourra s'implanter à moins de 15 m d'un alignement d'arbres ou d'un ensemble boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il est également attendu le traitement paysager des espaces perméables qui doivent servir à maintenir la biodiversité en milieu urbanisé. D'une façon générale, les constructions doivent favoriser l'intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée dans la zone Up et aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des éléments naturels repérés au règlement graphique en application de l'article L.151-23 (plantations et alignements d'arbres et arbustes, talus, ensembles paysagers) sont à conserver, à planter ou à restaurer et le cas échéant mis en valeur ou compenser. Concernant les essences végétales, de façon générale toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites.</p> <p>Au sein des ensembles paysagers repérés au règlement graphique du PLUi, les espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité et leur aspect végétalisé doit être maintenu. De plus, les constructions y sont interdites, en dehors des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et des annexes (sous conditions).</p> <p>Enfin, pour tout projet de clôture, l'aspect et la composition végétale est à privilégier. Toute clôture doit prévoir l'insertion au niveau du sol d'au moins un passage pour la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales.</p> <p>En zone U et AU, il est attendu le traitement paysager des espaces perméables qui doivent servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir la biodiversité. La surface perméable minimum est ainsi défini pour chacun des types de zones du règlement. De même</p> <p>Enfin, il est recommandé de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des espaces de stationnement. A ce titre, des revêtements perméables seront imposés.</p> <p><u>OAP :</u></p> <p>Une grande majorité des OAP comprend des règles spécifiques qui ont pour but de préserver la végétation, notamment en appliquant des traitements végétaux sur les franges non-construites et en favorisant l'utilisation d'essences locales mais également en limitant l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité.</p> <p>En parallèle, certaines OAP intègrent des règles particulières afin de préserver les milieux humides et les cours d'eau ainsi que de ne pas aggraver la vulnérabilité de ces espaces, notamment en maintenant</p>
--	--	--

		<p>autant que possible des espaces en pleine terre, en favorisant les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales, en encadrant les constructions au sein des secteurs soumis au risque de ruissellements, etc.</p>
	<p>Obj. 5: Protéger la ressource en eau</p>	<p>A travers l'Axe 1 (Objectifs 1 et 2), le PADD entend préserver la trame bleue, notamment en garantissant l'intégrité, voire la restauration des milieux aquatiques et humides du territoire et en favorisant la restauration des corridors écologiques. De plus, le PADD vise à encadrer l'aménagement dans les vallées en appliquant des principes et orientations adaptés au contexte et spécificités de chaque vallée pour protéger le milieu naturel.</p> <p>L'Axe 2, Objectif 7, encourage à faire du traitement des risques une partie intégrante des projets à venir, notamment en excluant les secteurs sensibles aux risques de toute possibilité de construction, en assurant une imperméabilisation limitée des parcelles et la désimperméabilisation des sols et en assurant une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le PADD souhaite également maintenir des zones tampons, construire en anticipation des changements annoncés, notamment en vallée et sur le littoral, ainsi que préserver, restaurer et renforcer les éléments de paysage permettant de réguler les eaux de ruissellement et de limiter les effets néfastes (haies, talus, alignements d'arbres, prairies humides, mares...)</p> <p>L'Objectif 8 du même axe affirme, quant à lui, la nécessité de préserver les espaces naturels. Pour cela, il vise à préserver le patrimoine naturel constitutif de la trame verte et bleue et à intégrer l'écologie urbaine au cœur des espaces bâtis et futurs projets d'aménagement.</p> <p>Enfin, l'Axe 4 (Objectif 12) tend à protéger et à valoriser les richesses du territoire, notamment la présence de l'eau en développant des activités ludiques et de sensibilisation à la protection du milieu aquatique.</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie des zones naturelles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces afin de préserver le caractère naturel et la biodiversité des sites. Le règlement graphique identifie également des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle dans la qualité paysagère et dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue. Le zonage laisse apparaître les cours d'eau principaux localisés au sein de la CCTC ainsi que les zones humides.</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p>

		<p>Au sein du règlement écrit, il est stipulé que tout projet doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la valorisation des continuités écologiques.</p> <p>Au sein de l'ensemble des zones identifiées dans le règlement graphique, le règlement écrit interdit le comblement des mares existantes, de même que les constructions dans un rayon de 5m. Dans ce périmètre de 5m, une bande végétalisée devra être maintenue et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante en tenant compte de l'interdiction de toute plantation ou introduction d'espèces exotiques envahissantes., Enfin, les berges devront être maintenues en pente douce pour favoriser la présence d'une végétation étagée.</p> <p>En zone U et AU, il est attendu le traitement paysager des espaces perméables qui doivent servir à enrichir le cadre de vie, à améliorer la gestion des eaux pluviales, ou encore à maintenir la biodiversité. La surface perméable minimum est ainsi défini pour chacun des types de zones du règlement. De même, pour tout projet de clôture l'aspect et la composition végétale est à privilégier. Toute clôture doit prévoir l'insertion au niveau du sol d'au moins un passage pour l'écoulement des eaux pluviales.</p> <p>Enfin, il est recommandé de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols au sein des espaces de stationnement. A ce titre, des revêtements perméables seront imposés.</p> <p>Au sein d'un espace potentiellement inondable rapporté au règlement graphique, tout projet de construction ou d'aménagement est subordonné à la prise en compte de l'aléa d'inondation. Les clôtures pleines sont interdites. Toute construction pourra être refusée 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.</p> <p>Un certain nombre de prescriptions règlementent également la gestion des eaux usées et pluviales dans le but de limiter les ruissellements et inondations mais également pour limiter la pollution des eaux de surface et des eaux souterraines (par exemple : les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement ou encore les constructions et aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sol...).</p> <p>Le règlement se veut plus souple concernant les projets d'intérêt général portés dans des secteurs d'expansion de ruissellements d'eau pluviale. Pour ce type de projet, le règlement demande que ce type de projet prévoie, en amont, de mettre en œuvre les dispositifs nécessaires afin de maîtriser le risque de ruissellement et de veiller à ne pas l'aggraver.</p> <p><u>OAP :</u></p> <p>Une grande majorité des OAP comprend des règles spécifiques qui ont pour but de préserver la ressource en eau, notamment en limitant l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire, en maintenant autant que possible des espaces en pleine terre, en favorisant les techniques permettant</p>
--	--	---

		l'infiltration superficielle des eaux pluviales, en encadrant les constructions au sein des secteurs soumis au risque de ruissellements, etc.
O3: Une armature agricole pour préserver des activités primaires dynamiques	Obj. 1: Privilégier l'enveloppe urbaine	<p>A travers l'Axe 1 (Objectifs 1 et 2), le PADD encourage un développement urbain qui intègre en amont la richesse et la sensibilité des milieux naturels notamment en limitant les extensions urbaines et l'artificialisation des sols, en interdisant le mitage par l'urbanisation et en maintenant les coupures d'urbanisation.</p> <p>En parallèle, L'axe 2 (Objectif 8) affirme la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels. Pour cela, il vise à réduire d'environ 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers durant la décennie 2021-2030 (par rapport à la consommation de 2011-2020 incluse) et à adopter des pratiques d'aménagement qui s'engage dans une trajectoire de réduction progressive de l'artificialisation des sols sur son territoire.</p> <p>L'Axe 3, Objectif 9, quant à lui, entend produire des logements tout en limitant les besoins en foncier, notamment en respectant les densités minimums fixées par le SCoT afin d'atteindre l'objectif pour la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers mais également en recherchant en priorité les opérations dans les dents creuses ou dans la continuité du tissu urbain existant.</p> <p>Enfin, l'Axe 4 (Objectif 13) affiche la volonté d'éviter la mise sous pression de l'activité agricole en préservant les abords des sites d'exploitation vis-à-vis du développement de l'urbanisation en respectant les réglementations en vigueur (RSD, ICPE).</p>
	Obj. 2: Faciliter le fonctionnement des exploitations	<p>A travers l'Axe 1, Objectif 2, le PADD vise à interdire le mitage par l'urbanisation, à maintenir coupures d'urbanisation et des silhouettes et formes bâties cohérentes avec le caractère rural du territoire.</p> <p>L'Axe 2, Objectif 8, affirme la nécessité de préserver les espaces agricoles, notamment en protégeant les terres au très fort potentiel agronomique.</p> <p>L'Axe 3 (Objectif 9), quant à lui, entend proscrire les développements urbains qui participent à l'enclavement de l'espace agricole.</p> <p>Enfin, l'Axe 4, Objectif 13, vise à faciliter l'évolution de l'agriculture, en permettant la diversification de l'activité agricole et des pratiques qui y sont liées, en édictant des règles d'urbanisme qui encadrent les constructions agricoles tout en restant souples sur les besoins potentiels à venir et en veillant au bon accompagnement des changements d'usage des corps de ferme intégrés aux bourgs en cas de cessation d'activité. De même, le PADD souhaite éviter la mise sous pression de l'activité agricole en préservant les abords des sites d'exploitation vis-à-vis du développement de l'urbanisation en respectant les réglementations en vigueur (RSD, ICPE). Pour finir, le PADD vise à répondre aux enjeux énergétiques de demain en anticipant les potentiels projets de méthanisation et en permettant le développement de l'agrivoltaïque.</p>

	<p>Obj. 3: Limiter la consommation d'espaces agricoles</p>	<p>Dans son Axe 1 (Objectif 2), le PADD encourage la protection des paysages agricoles, notamment en interdisant le mitage par l'urbanisation et en protégeant les panoramas importants (zones strictement inconstructibles). Il entend également contenir l'enveloppe bâtie, proscrire l'étalement urbain linéaire et maintenir les coupures d'urbanisation ainsi que des silhouettes et des formes bâties cohérentes avec le caractère rural du territoire.</p> <p>Parallèlement, l'Axe 2, Objectif 8, affirme la nécessité de préserver les espaces agricoles en protégeant les terres au très fort potentiel agronomique et en reconnaissant l'importance du rôle des espaces agricoles dans la lutte contre les risques naturels. De plus, il vise à réduire d'environ 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers durant la décennie 2021-2030 et à adopter des pratiques d'aménagement qui s'engage dans une réduction progressive de l'artificialisation des sols sur son territoire.</p> <p>L'Axe 3 (Objectif 9) vise à produire des logements tout en limitant les besoins en foncier, notamment en respectant les densités minimums fixées par le SCoT afin d'atteindre l'objectif pour la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et en encourageant en priorité les opérations dans les dents creuses ou dans la continuité du tissu urbain existant.</p> <p>Enfin, le PADD, à travers son Axe 4 (Objectif 13) vise à éviter la mise sous pression de l'activité agricole en préservant les abords des sites d'exploitation vis-à-vis du développement de l'urbanisation en respectant les réglementations en vigueur (RSD, ICPE).</p> <p><u>Règlement graphique et écrit :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie des zones agricoles où la quasi-totalité des nouvelles constructions sont interdites, hormis celles en lien direct avec l'activité agricole, protégeant ainsi les exploitations agricoles d'une urbanisation importante au sein de ces espaces.</p>
<p>O4 : Une armature paysagère et patrimoniale pour une valorisation mutuelle des espaces maritimes et continentaux</p>	<p>Obj. 1 : Assurer le bon fonctionnement des différents espaces du littoral sur le long terme et valoriser leurs liens avec l'arrière-pays</p>	<p>A travers l'Axe 1 (Objectifs 1 et 2), le PADD souhaite protéger les milieux naturels du territoire et les conforter dans leurs rôles face au dérèglement climatique. Il entend alors créer des conditions favorables à la préservation et à la reconquête des coteaux calcaires, garantir l'intégrité, voire la restauration des milieux aquatiques et humides et souhaite porter une attention particulière au caractère patrimonial du littoral à Quiberville.</p> <p>En parallèle, l'Axe 2 (Objectifs 7 et 8) vise à anticiper l'évolution des risques dans l'avenir 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).</p>

		<p>Enfin, dans l’Axe 4 (Objectif 12), le PADD affiche sa volonté d’affirmer le caractère touristique du territoire, notamment en accompagnant les projets moteurs pour l’attractivité tels que la reconnexion de la basse vallée de la Saône avec la mer. Mais également en renforçant les liens et offres de mobilités entre les lieux touristiques majeurs et les infrastructures en place.</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie des zones en lien avec la proximité de certains espaces avec le littoral (uniquement sur la commune de Quiberville) : Al, Nbl, Nerl et Nerm. Ces zones disposent de règles particulières en termes d’aménagement, notamment du fait de la sensibilité de ces espaces mais également du caractère patrimonial du littoral.</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Dans ses dispositions générales (article 2), le règlement écrit définit des règles de protection des espaces littoraux. Tout d’abord, les espaces et secteurs compris à la fois au sein de la bande littorale des 100m (en dehors des espaces déjà urbanisés – zone Nbl reportée au règlement graphique du PLUi) et des espaces remarquables du littoral (zone Nerl) sont soumis à un principe de stricte interdiction de construire, comme le prévoit l’article L.121-16 du Code de l’Urbanisme. Ces dispositions ne s’appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l’eau, en application de l’article L.121-17 du Code de l’Urbanisme. Concernant les espaces proches du rivage, les unités foncières sont soumises au principe d’extension limitée de l’urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage reportés au règlement graphique du PLUi doivent donc s’effectuer en densification des ensembles bâtis existants. Enfin, les coupures d’urbanisation reportées au règlement graphique du PLUi, sont par principe inconstructibles et doivent être préservées en l’état. Toute extension de l’urbanisation y est interdite, même en continuité directe des constructions existantes. Ces dispositions ne s’appliquent pas, seulement dans des cas particuliers (liés au domaine agricole principalement).</p> <p>Dans la zone Al, aucune nouvelle construction n’est autorisée. Dans les zones Nbl et Nerl, aucune nouvelle construction n’est autorisée. Au sein de la zone Nerm, seuls les locaux techniques et industriels publics sont quant à eux autorisés sous conditions.</p> <p>Dans les secteurs concernés par le risque d’éboulement de falaises reportés au règlement graphique du PLUi, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée, ces secteurs étant par principe inconstructibles.</p>
	<p>Obj. 2: Mettre en œuvre un aménagement</p>	<p>A travers son Axe 1 (Objectifs 1 et 2), le PADD vise à maintenir et à valoriser les éléments de paysage présents sur site mais également à valoriser la trame prairiale et arborée des vallées, identitaire des paysages normands et multifonctionnelle. Afin de valoriser les paysages et la richesse patrimoniale du</p>

	<p>révélant et facilitant l'accès aux paysages et patrimoines pour une valorisation commune de notre identité</p>	<p>territoire, le PADD souhaite protéger les paysages agricoles en interdisant le mitage par l'urbanisation, en identifiant et protéger les panoramas importants et en protégeant, valorisant et renforçant les éléments caractéristiques du territoire : talus cauchois, clos-masures, mares, bois, haies, vergers... Concernant l'architecture, le PADD affiche la volonté de recenser, protéger et encourager la restauration du patrimoine bâti : longères, maisons de maîtres, corps de ferme, châteaux, moulins... et de porter une attention particulière au caractère patrimonial du littoral à Quiberville. Enfin, le PADD vise à encadrer l'aménagement des vallées en appliquant des principes et orientations adaptés aux spécificités de chaque vallée pour protéger leurs paysages et le milieu naturel, en mettant en avant la richesse des vallées et leur importance pour l'identité du territoire, en portant une attention particulière au caractère patrimonial de la vallée de la Vienne (site inscrit) et en limitant les éléments de dégradation du paysage.</p> <p>En parallèle, l'Axe 2, Objectif 8, affirme la nécessité de préserver le patrimoine naturel constitutif de la trame verte et bleue et de proposer des solutions adaptées au territoire pour mettre en valeur la biodiversité locale (littoral, vallées, coteaux).</p> <p>Enfin, l'Axe 4 (Objectif 12) tend à affirmer le caractère touristique du territoire. Pour cela, le PADD souhaite accompagner les projets moteurs pour l'attractivité du territoire et le développement des sites touristiques qui participent à l'attrait du Terroir de Caux mais également d'anticiper une hausse de la fréquentation. Dans ces projets, la reconnexion de la basse vallée de la Saône avec la mer apparaît comme une priorité, de même que de faciliter les aménagements qui accompagnent ce projet d'envergure. Le PADD vise également à favoriser l'accès au territoire en développant l'hébergement touristique pour disposer d'une offre solide et durable, en facilitant la création de nouvelles aires pour le stationnement des camping-cars et en renforçant les liens et offres de mobilités entre les lieux touristiques majeurs et les infrastructures en place. Enfin, le PADD insiste sur l'importance de protéger et valoriser les richesses du territoire en réaffirmant la volonté de protéger les grands paysages, les milieux naturels et les éléments plus ponctuels qui sont des marqueurs forts de l'identité locale (patrimoine architectural, châteaux, manoirs, vergers, talus, clos-masures, l'eau en général...) et qui pourraient être menacés par un développement urbain mal maîtrisé. Mais également en tendant vers la valorisation de la présence de l'eau en développant des activités ludiques et de sensibilisation à la protection du milieu aquatique.</p>
<p>Un schéma d'aménagement économique pour déployer notre ancrage dans les grands flux, valoriser nos savoir-faire et développer l'innovation</p>		
<p>O1: Organiser une offre en espaces d'activités de qualité et lisible à grande échelle</p>	<p>Obj. 2: Favoriser les activités dans le tissu urbain existant</p>	<p>A travers l'Axe 1, Objectif 3, le PADD soutient une proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau, notamment en soutenant le fonctionnement des commerces, services de proximité en anticipant les besoins des installations existantes et en facilitant leur développement. De même, le PADD vise à cibler les zones de commerces et services à protéger et maintenir.</p> <p>En parallèle, l'Axe 4 (Objectif 11) tend à renforcer le tissu entrepreneurial, à faciliter le fonctionnement des entreprises et à offrir un réel potentiel de développement économique à travers l'installation de nouvelles entreprises. Il souhaite prioriser le développement des zones d'activités de Luneray,</p>

		<p>Bacqueville-en-Caux, Criquetot-sur-Longueville et de Varneville-Bretteville / Beautot (« Les Vikings »), optimiser l'usage du foncier dans les zones déjà constituées et encourager la densification d'espaces sous-utilisés. De plus, il encourage à anticiper l'évolution des besoins et des pratiques économiques en facilitant la requalification des zones d'activités du territoire. Enfin, il souhaite accompagner l'implantation des entreprises en offrant les outils pour un fonctionnement simplifié, notamment en créant des lieux dédiés à l'implantation de micro-entreprises et en améliorant la multifonctionnalité des zones d'activités pour accroître leur intérêt (commerces, restauration, équipements sportifs...).</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie plusieurs zones dédiées à l'implantation et au développement des activités économiques, industrielles (Uz1 et Uz2), artisanales (Uza) et commerciale (Uzc). Ces zones sont relativement restreintes afin de favoriser la densification. En parallèle, le règlement graphique délimite également des zones d'ouverture à l'urbanisation dédiés à ces mêmes activités (AUz1 et AUz2). Ces zones sont néanmoins peu nombreuses et localisées en continuité des zones d'activités existantes afin de permettre l'installation de nouvelles entreprises.</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Le règlement écrit autorise l'implantation de bâtiments liés aux activités économiques au sein des zones mentionnées précédemment, notamment les bâtiments liés aux activités industrielles, les entrepôts et les bureaux d'entreprises.</p> <p><u>OAP :</u></p> <p>Un certain nombre d'OAP visent à favoriser le développement des activités économiques au sein de la CCTC, notamment au sein du tissu urbain existant.</p>
	<p>Obj. 3 : Faciliter le parcours résidentiel des entreprises</p>	<p>A travers l'Axe 1, Objectif 3, le PADD affiche la volonté de soutenir le fonctionnement des commerces, services et équipements de proximité, notamment en anticiper les besoins des installations existantes et en facilitant leur développement et/ou renouvellement mais également en ciblant les zones de commerces et services à protéger et maintenir.</p> <p>En parallèle, l'Axe 4 (Objectif 11) vise à renforcer le tissu entrepreneurial et à faciliter le fonctionnement des entreprises en offrant un réel potentiel de développement économique à travers l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire. Pour cela, il entend prioriser le développement des zones d'activités de Luneray, Bacqueville-en-Caux, Criquetot-sur-Longueville et de Varneville-Bretteville / Beautot (« Les Vikings »), optimiser l'usage du foncier dans les zones déjà constituées et encourager la densification d'espaces sous-utilisés mais également d'anticiper l'évolution des besoins et des pratiques</p>

		<p>économiques en facilitant la requalification des zones d'activités du territoire. Et enfin, de permettre l'implantation et le fonctionnement des entreprises artisanales.</p> <p>En addition, il souhaite accompagner l'implantation des entreprises en offrant les outils pour un fonctionnement simplifié en assurant l'accès aux moyens de communications numériques les plus efficaces, en créant des lieux dédiés à l'implantation de micro-entreprises et en améliorant la multifonctionnalité des zones d'activités pour accroître leur intérêt (commerces, restauration, équipements sportifs...).</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie plusieurs zones dédiées à l'implantation et au développement des activités économiques, industrielles (Uz1 et Uz2), artisanales (Uza) et commerciale (Uzc). Ces zones sont relativement restreintes afin de favoriser la densification. En parallèle, le règlement graphique délimite également des zones d'ouverture à l'urbanisation dédiés à ces mêmes activités (AUz1 et AUz2). Ces zones sont néanmoins peu nombreuses et localisées en continuité des zones d'activités existantes afin de permettre l'installation de nouvelles entreprises.</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Le règlement écrit autorise l'implantation de bâtiments liés aux activités économiques au sein des zones mentionnées précédemment, notamment les bâtiments liés aux activités industrielles, les entrepôts et les bureaux d'entreprises.</p> <p><u>OAP :</u></p> <p>Un certain nombre d'OAP visent à favoriser le développement des activités économiques au sein de la CCTC, aussi bien dans le tissu urbain existant qu'en extension des zones d'activités.</p>
	<p>Obj. 4: Mettre en premier plan des parcs d'activité vitrines et prioritaires pour projeter notre capacité industrielle et logistique et densifier notre maillage productif</p>	<p>A travers son Axe 4, Objectif 11, le PADD entend renforcer le tissu entrepreneurial et faciliter le fonctionnement des entreprises en offrant un réel potentiel de développement économique à travers l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire, notamment en priorisant le développement des zones d'activités de Luneray, Bacqueville-en-Caux, Criquetot-sur-Longueville et de Varneville-Bretteville / Beautot (« Les Vikings ») et en optimisant l'usage du foncier dans les zones déjà constituées et encourager la densification d'espaces sous-utilisés. De plus, le PADD souhaite accompagner l'implantation des entreprises en créant des lieux dédiés à l'implantation de micro-entreprises et en améliorant la multifonctionnalité des zones d'activités pour accroître leur intérêt (commerces, restauration, équipements sportifs...).</p>

Pour le développement de ses zones d'activités, la CCTC a décidé de limiter la consommation d'ENAF dans les années à venir afin de répondre au mieux aux enjeux environnementaux. Ainsi, la surface globale ouverte à l'urbanisation pour le développement économique a été ramenée à un total de 32,6ha de consommation d'ENAF, en vue d'étendre les zones d'activités de Luneray (6,7ha), Bacqueville-en-Caux (1,4ha), Criquetot-sur-Longueville (4,5ha) et Beautot / Varneville-Bretteville (20ha), pour une surface globale et une consommation d'ENAF plus de deux fois inférieure au projet initialement envisagé par les élus de la CCTC.

EPCI - Commune	Surface pour les parcs prioritaires, Commune principale, secteur ou pôle urbain d'implantation (indicateur)
Petit Caux	10 ha, hors évolution de Penly Biville/mer
Monts et vallées	14 ha St-Nicolas d'Allermont
Varenne et Scie	25 ha Criquetot
Saône et Vienne	24 ha Bacqueville en Caux Pôle d'équilibre de Luneray Secteur d'Ouville la Rivière / Longueil
Trois Rivières	40 ha Varneville-Bretteville et Beautot (les Vikings)
Dieppe Maritime	35 ha Dieppe - Martin Eglise (Eurochannel 3)

Extrait du SCoT du Pays Dieppois
Terroir de Caux

COMMUNES	SURFACES OUVERTES A L'URBANISATION PAR LE PLUi POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE (ha)
Bacqueville-en-Caux	1,46
Criquetot-sur-Longueville	4,50
Luneray	6,70
Beautot / Varneville-Bretteville	20,06
Varneville-Bretteville	0,15
TOTAL (ha)	32,87

Bilan de la répartition des surfaces ouvertes à l'urbanisation pour le développement des zones d'activités économiques à travers l'application du PLUi

		<p>Ainsi, la CCTC respecte entièrement les objectifs fixés par le SCoT concernant le développement des zones d'activités du territoire. En effet, le SCoT prévoyait un maximum de 89ha de consommation en extension pour le développement des parcs d'activités de la CCTC alors que le PLUi prévoit une consommation de seulement 32,6ha au total, ce qui est bien inférieur aux surfaces maximums définies par le SCoT.</p>
	<p>Obj. 5 : Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, flexible et adaptable dans le temps aux besoins renouvelés des entreprises</p>	<p>A travers l'Axe 1, Objectif 3, le PADD vise à soutenir le fonctionnement des commerces, services, équipements de proximité, notamment en anticipant les besoins des installations existantes et en facilitant leur développement et/ou renouvellement.</p> <p>En parallèle, l'Axe 2, Objectif 6, encourage à s'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement, notamment veillant à réduire les besoins en énergie. Pour cela, le PADD encourage la rénovation thermique des bâtiments et la construction de bâtiments performants en matière de consommation d'énergie, voire producteurs d'énergie renouvelable.</p> <p>Enfin, l'Axe 4 (Objectif 11) appelle à renforcer le tissu entrepreneurial et à faciliter le fonctionnement des entreprises en favorisant un réel potentiel de développement économique à travers l'installation de nouvelles entreprises. Il est également question d'optimiser l'usage du foncier dans les zones déjà constituées et encourager la densification d'espaces sous-utilisés. Mais également d'anticiper l'évolution des besoins et des pratiques économiques en facilitant la requalification des zones d'activités du territoire. Pour finir, ce même axe souhaite accompagner l'implantation des entreprises en offrant les outils pour un fonctionnement simplifié, notamment en assurant l'accès aux moyens de communications numériques les plus efficaces, en créant des lieux dédiés à l'implantation de micro-entreprises et en améliorant la multifonctionnalité des zones d'activités pour accroître leur intérêt (commerces, restauration, équipements sportifs...).</p>
<p>O2 : Accompagner le développement et la diversification des activités primaires</p>	<p>Obj. 1: Faciliter le développement des activités accessoires créatrices de valeur ajoutée</p>	<p>A travers l'Axe 1, Objectif 3, le PADD affiche la volonté de soutenir le fonctionnement des commerces et services de proximité, notamment en anticipant les besoins des installations existantes et faciliter leur développement et/ou renouvellement mais également en ciblant les zones de commerces et services à protéger et à maintenir.</p> <p>L'Axe 4 (Objectif 11), lui, vise à renforcer le tissu entrepreneurial et à faciliter le fonctionnement des entreprises en permettant, notamment, l'implantation et le fonctionnement des entreprises artisanales et en créant des lieux dédiés à l'implantation de micro-entreprises sur le territoire.</p> <p><u>Règlement graphique et écrit :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie la zone Uza qui favorise l'implantation et le développement de l'artisanat et qui autorise les constructions liées à l'artisanat et commerce de détail, aux activités de services mais également les entrepôts et les bureaux ainsi que celles liées à la restauration (sous conditions).</p>

		<p><u>OAP :</u></p> <p>Un certain nombre d'OAP visent à favoriser le développement des activités économiques au sein de la CCTC.</p>
	Obj. 2: Prévoir les espaces d'activités liés aux filières agricoles, sylvicoles et de pêches	A travers l'Axe 4, Objectif 13, le PADD souhaite faciliter l'évolution de l'agriculture et de ses pratiques en permettant la diversification de l'activité agricole et des pratiques qui y sont liées (changements de destination de bâtiments, développement d'activités telles que vente à la ferme, agrotourisme, accessibilité des sites d'exploitations...) mais également en édictant des règles d'urbanisme qui encadrent les constructions agricoles tout en restant souples sur les besoins potentiels à venir.
	Obj. 3: Favoriser les circuits de proximité	<p>A travers l'Axe 1, Objectif 3, le PADD affiche la volonté de soutenir le fonctionnement des commerces, services et équipements de proximité, notamment anticipant les besoins des installations existantes et en facilitant leur développement et/ou renouvellement.</p> <p>En parallèle, l'Axe 4 (Objectif 13) vise à faciliter l'évolution de l'agriculture et de ses pratiques, en permettant la diversification de l'activité agricole et des pratiques qui y sont liées (changements de destination de bâtiments, développement d'activités telles que vente à la ferme, agrotourisme, accessibilité des sites d'exploitations...) et en édictant des règles d'urbanisme qui encadrent les constructions agricoles tout en restant souples sur les besoins potentiels à venir.</p>
O3: Déployer l'armature touristique et culturelle du littoral à l'arrière-pays et en lien avec les réseaux normands et picards	Obj.1: Affirmer des pôles touristiques structurants : culture, patrimoine, histoire, nautisme, nature	<p>A travers son Axe 1, Objectif 2, le PADD souhaite valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire en limitant les éléments de dégradation du paysage, en identifiant et protégeant les panoramas importants (zones strictement inconstructibles) ainsi qu'en protégeant, valorisant et renforçant les éléments caractéristiques du territoire : talus cauchois, clos-masures, mares, bois, haies, vergers... De même, il vise à encadrer l'aménagement dans les vallées, en appliquant des principes et orientations adaptés aux spécificités de chaque vallée pour protéger leurs paysages et le milieu naturel, en valorisant la richesse des vallées et leur importance pour l'identité du territoire (notamment la vallée de la Vienne). Et enfin, en portant une attention particulière au caractère patrimonial du littoral à Quiberville. En parallèle, le PADD souhaite maintenir des silhouettes et des formes bâties cohérentes avec le caractère rural et entreprendre un véritable traitement des franges bâties avec les espaces naturels, agricoles et forestiers. De plus, le PADD vise à recenser, protéger et encourager la restauration du patrimoine bâti : longères, maisons de maîtres, corps de ferme, châteaux, moulins...</p> <p>L'Axe 4, Objectif 12, tend à affirmer le caractère touristique du territoire. D'une part, il vise à accompagner le développement et à anticiper une hausse de la fréquentation des sites touristiques qui participent à l'attrait du Terroir de Caux. Il envisage également de poursuivre la reconnexion de la basse vallée de la Saâne avec la mer et de faciliter les aménagements qui accompagnent ce projet d'envergure. D'autre part, le PADD tend à protéger et valoriser les richesses du territoire en réaffirmant</p>

		<p>la volonté de protéger les grands paysages, les milieux naturels et les éléments plus ponctuels qui sont des marqueurs forts de l'identité locale (patrimoine architectural, châteaux, manoirs, vergers, talus, clos-masures, l'eau en général...). Enfin, le PADD souhaite valoriser la présence de l'eau en développant des activités ludiques et de sensibilisation à la protection du milieu aquatique.</p> <p><u>Règlement graphique et écrit :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie des zones (Ut, Nt1 et Nt2) qui favorisent le tourisme. Au sein de ces zones, est interdit tout type de construction hormis les constructions qui participent à l'attractivité touristique sous conditions (commerces et services, équipements sportifs et recevant du public...).</p>
	<p>Obj. 2: Reconnaître, protéger, valoriser et mettre en réseau les patrimoines et points d'intérêt</p>	<p>A travers l'Axe 1, Objectif 2, le PADD souhaite valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire. Pour cela, il vise à identifier et protéger les panoramas importants (zones strictement inconstructibles) et à protéger, valoriser et renforcer les éléments caractéristiques du territoire : talus cauchois, clos-masures, mares, bois, haies, vergers... De même, le PADD encourage la qualité paysagère des entrées de villages à travers les opérations de nouvelles constructions ainsi que le maintien de silhouettes et de formes bâties cohérentes avec le caractère rural du territoire. Il souhaite également entreprendre un véritable traitement des franges bâties avec les espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>Concernant l'architecture, le PADD ambitionne de recenser, de protéger et d'encourager la restauration du patrimoine bâti (longères, maisons de maîtres, corps de ferme, châteaux, moulins...), en portant une attention particulière au caractère patrimonial du littoral à Quiberville.</p> <p>En plus de tout cela, le PADD souhaite mettre en avant la richesse des vallées et leur importance pour l'identité du territoire, notamment en portant une attention particulière au caractère patrimonial de la vallée de la Vienne (site inscrit) mais il vise également à encadrer l'aménagement des vallées en limitant les éléments de dégradation du paysage et en appliquant des principes et orientations adaptés aux spécificités de chaque vallée pour protéger leurs paysages et le milieu naturel.</p> <p>En parallèle l'Axe 4, Objectif 12 tend à affirmer le caractère touristique du territoire. D'une part, il vise à accompagner le développement et à anticiper une hausse de la fréquentation des sites touristiques qui participent à l'attrait du Terroir de Caux. Il envisage également de poursuivre la reconnexion de la basse vallée de la Saône avec la mer et de faciliter les aménagements qui accompagnent ce projet d'envergure. D'autre part, le PADD tend à protéger et valoriser les richesses du territoire en réaffirmant la volonté de protéger les grands paysages, les milieux naturels et les éléments plus ponctuels qui sont des marqueurs forts de l'identité locale (patrimoine architectural, châteaux, manoirs, vergers, talus, clos-masures, l'eau en général...). Enfin, le PADD souhaite valoriser la présence de l'eau en développant des activités ludiques et de sensibilisation à la protection du milieu aquatique.</p> <p><u>Règlement graphique et écrit :</u></p>

		<p>Au sein du règlement écrit, il est stipulé que tout projet doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la valorisation des continuités écologiques. Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.</p> <p>Les dispositions générales du règlement écrit indiquent que les éléments bâtis repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage, ainsi qu'au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes : tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales, l'isolation thermique par recouvrement extérieur est interdite pour les façades donnant directement sur l'espace public, les murs de clôture et façades des constructions repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état ou rénovés. Le traitement des éléments architecturaux repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage doit suivre les prescriptions fournies à travers le règlement, les éléments archéologiques et historiques présentés en Annexe du règlement du dossier de PLUi sont protégés. Toute destruction de ces éléments patrimoniaux est strictement interdite (sauf cas de force majeure). Enfin, toutes constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.</p> <p>L'ensemble des éléments naturels repérés au règlement graphique en application de l'article L.151-23 (plantations et alignements d'arbres et arbustes, talus, ensembles paysagers) sont à conserver, à planter ou à restaurer et le cas échéant mis en valeur ou compenser.</p> <p>De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites.</p> <p>Pour les mares identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout comblement est interdit, de même que les constructions dans un périmètre de 5m mesuré depuis la limite extérieure des berges. Dans ce périmètre de 5m, une bande végétalisée devra être maintenue et accompagnée de haies, bosquets ou autre végétation existante.</p> <p>Au sein des ensembles paysagers repérés au règlement graphique du PLUi, les espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu. Les constructions y sont interdites, en dehors des extensions de constructions existantes ou annexes de faible emprise.</p> <p>Au sein de la zone U et AU les constructions doivent favoriser l'intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée dans la zone Up et aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des éléments naturels et bâtis repérés au règlement graphique en application des articles L.151-23 et L.151-19 sont à conserver et/ou à restaurer. De plus, aucune construction principale ne pourra s'implanter à moins de 10 m d'une zone agricole ou naturelle, 20 m de la limite d'un espace boisé classé en application de l'article L.113-1 du Code de</p>
--	--	--

		<p>l'urbanisme et 15 m d'un alignement d'arbres ou d'un ensemble boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>En zone Up, le pétitionnaire devra apporter au service instructeur les éléments nécessaires pour évaluer l'impact du projet dans le cadre urbain et paysager. Les matériaux et leur mise en œuvre devront préserver et/ou correspondre à l'expression architecturale existante et toute intervention sur un bâtiment existant devra respecter les mises en œuvre adéquates des matériaux. Dans cette zone, sont interdits les enduits ciment, de peindre les briques, le creusement dans l'épaisseur de l'enduit pour faire apparaître des éléments de maçonnerie non prévus pour être apparents, les baguettes plastiques sur les angles ainsi que les sorties de chaudières à ventouse, les pompes à chaleur, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et leurs grilles de ventilation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens sur la ou les façades donnant sur l'espace public, dont l'aspect esthétique ne serait pas traité soigneusement. En parallèle, il est demandé la conservation ou la restitution des contrevents et persiennes, ainsi que leur disposition originelle. Les menuiseries d'une même construction devront également être harmonisées dans le même camaïeu de couleurs.</p> <p>Concernant les zones Ap et Np, le règlement écrit interdit toute construction nouvelle.</p> <p>Le règlement graphique identifie également des zones en lien avec la proximité de certains espaces avec le littoral (uniquement sur la commune de Quiberville) : Al, Nbl, Nerl et Nerm. Ces zones disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment du fait de la sensibilité de ces espaces mais également du caractère patrimonial du littoral.</p> <p>Dans ses dispositions générales (article 2), le règlement écrit définit des règles de protection des espaces littoraux. Tout d'abord, les espaces et secteurs compris à la fois au sein de la bande littorale des 100m (en dehors des espaces déjà urbanisés – zone Nbl reportée au règlement graphique du PLUi) et des espaces remarquables du littoral (zone Nerl) sont soumis à un principe de stricte interdiction de construire, comme le prévoit l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, en application de l'article L.121-17 du Code de l'Urbanisme. Concernant les espaces proches du rivage, les unités foncières sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage reportés au règlement graphique du PLUi doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants. Enfin, les coupures d'urbanisation reportées au règlement graphique du PLUi, sont par principe inconstructibles et doivent être préservées en l'état. Toute extension de l'urbanisation y est interdite, même en continuité directe des constructions existantes. Ces dispositions ne s'appliquent pas, seulement dans des cas particuliers (liés au domaine agricole principalement).</p> <p>Dans la zone Al, aucune nouvelle construction n'est autorisée. Dans les zones Nbl et Nerl, aucune nouvelle construction n'est autorisée. Au sein de la zone Nerm, seuls les locaux techniques et industriels publics sont quant à eux autorisés sous conditions.</p>
--	--	--

	<p>Obj. 3 : Favoriser le développement de l'offre d'hébergement et le développement d'évènementiel et d'activités en lien avec les politiques culturelles, sportives ou de loisirs</p>	<p>A travers l'Axe 4, Objectif 12, le PADD affiche sa volonté d'affirmer le caractère touristique du territoire. Pour cela, il souhaite accompagner les projets moteurs pour l'attractivité du territoire tels que la reconnexion de la basse vallée de la Saône avec la mer et les aménagements qui accompagnent ce projet d'envergure. Il cherche également à développer l'hébergement touristique pour disposer d'une offre solide et durable et à faciliter la création de nouvelles aires pour le stationnement des camping-cars. Enfin, le PADD souhaite valoriser la présence de l'eau en développant des activités ludiques et de sensibilisation à la protection du milieu aquatique.</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie des zones où le développement d'hébergement touristiques et d'activités de loisirs sont favorisées. C'est le cas notamment en zone Ut, Nt1, Nt2, UI, NI et AUI.</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Le règlement écrit interdit au sein des zones Ut, Nt1 et Nt2 tout type de construction hormis les constructions qui participent à l'attractivité touristique sous conditions (commerces et services, équipements sportifs et recevant du public...).</p> <p>La zone NI est dédiée à l'accueil d'activités de loisirs et autorise donc, sous conditions, les logements et les bâtiments dédiés à l'artisanat, au commerce de détail et à la restauration. La zone UI, quant à elle, interdit tout type de construction hormis les constructions liées à l'habitat, à l'hébergement touristique, à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration et aux bureaux d'entreprises (sous conditions).</p>
	<p>Obj.4 : Organiser les mobilités touristiques dans une logique durable</p>	<p>A travers l'Axe 1, Objectif 4, le PADD vise à améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics, notamment en renforçant le nombre de voies dédiées aux mobilités douces.</p> <p>Parallèlement, l'Axe 4 (Objectif 12) vise à accompagner le développement et à anticiper une hausse de la fréquentation des sites touristiques qui participent à l'attrait du Terroir de Caux, dans le respect de l'environnement et de l'histoire de ces lieux. De même, il encourage le développement de l'hébergement touristique pour disposer d'une offre solide et durable et souhaite faciliter la création de nouvelles aires pour le stationnement des camping-cars. Il tend également à renforcer les liens et offres de mobilités entre les lieux touristiques majeurs et les infrastructures en place. Enfin, le PADD affirme la volonté de valoriser la présence de l'eau en développant des activités ludiques et de sensibilisation à la protection du milieu aquatique.</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie des chemins piétonniers et/ou cyclables à préserver (L.151-38).</p>

		<p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Le règlement écrit indique que les chemins identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus pour assurer la circulation des riverains et promeneurs.</p>
<p>Un urbanisme de proximité et durable pour valoriser le dynamisme social et la qualité de vie propre au Pays</p>		
<p>O1: Déployer un réseau de mobilités s'appuyant sur l'armature urbaine pour une meilleure accessibilité aux différents niveaux de services tant en interne qu'en externe</p>	<p>Obj. 1: Renforcer l'accessibilité au pôle de Dieppe</p>	<p>L'Axe 1, Objectif 4, du PADD vise à améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics, notamment en confortant les infrastructures de transport sur le long terme : une ligne ferroviaire et un axe routier (N27) qui doivent permettre de soutenir le développement d'un territoire au cœur des échanges entre Rouen et Dieppe.</p>
	<p>Obj.2: S'appuyer sur les grands axes ferrés et routiers pour développer un réseau de mobilité durable (l'intermodalité et le rabattement sur les gares)</p>	<p>L'Axe 1, Objectif 4, du PADD vise à améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics, notamment en confortant les infrastructures de transport sur le long terme : une ligne ferroviaire et un axe routier (N27) qui doivent permettre de soutenir le développement d'un territoire au cœur des échanges entre Rouen et Dieppe. Mais également en soutenant un développement « de proximité » qui doit accompagner l'essor des modes actifs. Pour cela, il encourage à porter une réflexion systématique quant à la place de la voiture et des modes doux dans les futurs projets ainsi qu'à renforcer le nombre de voies dédiées aux mobilités douces.</p> <p>En parallèle, l'Axe 2 (Objectif 6) tend à inscrire pleinement la CCTC dans une transformation progressive des modes de fonctionnement, notamment en promouvant une mobilité durable, diminuant l'impact des transports sur l'environnement : développement du covoiturage, de l'autopartage, des transports en commun plus denses et plus attractifs, de la mobilité douce (piétonne et cyclable, flotte de véhicules verts à l'échelle de la collectivité...).</p>
	<p>Obj. 3 : Développer les mobilités à l'échelle des espaces de vie en lien avec les équipements et services de proximité</p>	<p>A travers l'Axe 1, Objectif 4, le PADD souhaite améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics, notamment en s'appuyant sur une armature territoriale équilibrée qui favorise un « urbanisme de proximité » et donc une organisation favorable au rapprochement des lieux de vie, d'emplois, de consommation... De plus, le PADD encourage un développement « de proximité » qui doit accompagner l'essor des modes actifs, c'est-à-dire de porter une réflexion systématique quant à la place de la voiture et des modes doux dans les futurs projets et de renforcer le nombre de voies dédiées aux mobilités douces.</p> <p>En parallèle, l'Axe 3, Objectif 10 encourage à penser la création de logements en cohérence avec la localisation des commerces, services et équipements de proximité.</p>

		<p>Enfin, dans l’Axe 4, Objectif 12, le PADD vise à renforcer les liens et offres de mobilités entre les lieux touristiques majeurs et les infrastructures en place.</p> <p><u>OAP :</u></p> <p>Un certain nombre d’OAP intègre des règles qui encourage le développement d’aménagements destinés aux déplacements doux.</p>
<p>O2 : Renforcer la vitalité des centres des villes, bourgs et villages</p>	<p>Obj. 1 : Développer un cadre urbain porteur d’attractivité et de diversité commerciale dans les centres</p>	<p>A travers son Axe 1, Objectif 3, le PADD de la CCTC encourage la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau. Pour cela, le PADD vise une organisation territoriale cohérente et qui favorise la proximité structurée autour de 7 pôles d’équilibre et de 5 pôles d’appuis et qui s’appuie sur les outils mis en place à travers le programme Petites Villes de Demain pour dynamiser les centres-bourgs. De plus, le PADD soutient le fonctionnement des commerces, services et équipements de proximité, en anticipant les besoins des installations existantes et en facilitant leur développement mais également en ciblant les zones de commerces et services à protéger et maintenir. Pour finir, cet axe encourage à penser les futurs projets en lien avec leur environnement proche, en favorisant une logique de mixité fonctionnelle et le développement des constructions au plus près des commerces, services et équipements existants ou à venir.</p> <p>L’Axe 3, Objectif 10, vise à mobiliser le parc existant et la vacance pour la création de petits logements locatifs en centre bourg en profitant notamment du Programme Petites Villes de Demain.</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie des zones où l’installation de commerces est à privilégier, c’est notamment le cas pour les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ou la mixité fonctionnelle est importante ou attendue (en particulier au sein des zones Ua, Ub1 et Uzc). En parallèle, certaines zones non urbaines autorisent également l’implantation de commerces mais uniquement sous certaines conditions, c’est notamment le cas pour les zones Ah, Nh, NI, Nt1 et Nt2. Le règlement graphique comporte également des linéaires de diversité commerciale à préserver (L.151-16 du Code de l’urbanisme). Dans la majorité des cas, l’implantation de commerces va de pair avec la proximité d’habitations.</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Dans l’ensemble des zones U, au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l’application d’un linéaire commercial identifié au titre de l’article L.151-16 du Code de l’urbanisme et reporté au règlement graphique est interdit le changement de destination en logement, en hébergement ou en annexe de type garage pour les commerces de détail existants. L’usage de</p>

		<p>commerce de détails et/ou de services avec l'accueil d'une clientèle doit être maintenu et la vitrine extérieure (lorsqu'elle existe) doit être conservée. Enfin, la création d'accès indépendants aux étages supérieurs (lorsqu'ils existent) est autorisée et en cas de destruction/reconstruction, le local commercial et sa vitrine doivent obligatoirement être maintenus.</p>
	<p>Obj. 2 : Une localisation préférentielle du commerce qui soutient l'échelle de proximité et appuie le rayonnement des pôles commerciaux structurants du Pays</p>	<p>A travers son Axe 1, Objectif 3, le PADD de la CCTC encourage la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau. Pour cela, le PADD vise une organisation territoriale cohérente et qui favorise la proximité structurée autour de 7 pôles d'équilibre et de 5 pôles d'appuis et qui s'appuie sur les outils mis en place à travers le programme Petites Villes de Demain pour dynamiser les centres-bourgs. De plus, le PADD soutient le fonctionnement des commerces, services et équipements de proximité, en anticipant les besoins des installations existantes et en facilitant leur développement mais également en ciblant les zones de commerces et services à protéger et maintenir. Pour finir, cet axe encourage à penser les futurs projets en lien avec leur environnement proche, en favorisant une logique de mixité fonctionnelle et le développement des constructions au plus près des commerces, services et équipements existants ou à venir.</p> <p>L'Axe 3, Objectif 10, vise à mobiliser le parc existant et la vacance pour la création de petits logements locatifs en centre-bourg en profitant notamment du Programme Petites Villes de Demain.</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie des zones où l'installation de commerces est à privilégier, c'est notamment le cas pour les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ou la mixité fonctionnelle est importante ou attendue (en particulier au sein des zones Ua, Ub1 et Uzc). En parallèle, certaines zones non urbaines autorisent également l'implantation de commerces mais uniquement sous certaines conditions, c'est notamment le cas pour les zones Ah, Nh, NI, Nt1 et Nt2. Le règlement graphique comporte également des linéaires de diversité commerciale à préserver (L.151-16 du Code de l'urbanisme). Dans la majorité des cas, l'implantation de commerces va de pair avec la proximité d'habitations.</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Dans l'ensemble des zones U, au niveau des façades des rez-de-chaussée des constructions concernées par l'application d'un linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique est interdit le changement de destination en logement, en hébergement ou en annexe de type garage pour les commerces de détail existants. L'usage de commerce de détails et/ou de services avec l'accueil d'une clientèle doit être maintenu et la vitrine extérieure (lorsqu'elle existe) doit être conservée. Enfin, la création d'accès indépendants aux étages</p>

		supérieurs (lorsqu'ils existent) est autorisée et en cas de destruction/reconstruction, le local commercial et sa vitrine doivent obligatoirement être maintenus.
<p>O3: Organiser un développement résidentiel favorisant convivialité, diversité et solidarité</p>	<p>Obj. 1: Développer une offre en logement équilibrée qui renforce les pôles et soutient la vitalité des bourgs et villages</p>	<p>Dans son Axe 3, Objectif 9, le PADD veut étoffer le marché immobilier pour répondre à l'objectif démographique poursuivi en produisant autour de 2 000 logements sur la période 2026-2036, avec une répartition en cohérence avec la structuration du territoire et l'armature retenues autour des pôles d'équilibre et d'appui.</p> <p><u>Règlement graphique et écrit :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie des zones correspondant aux secteurs privilégiés pour le développement de l'offre en logement (Ua, Ub1 et Uc). Ces zones intègrent les principaux bourgs des pôles d'équilibre et d'appui du territoire, renforçant ainsi leur rôle au sein du territoire de la CCTC mais également les centres-bourgs des communes identifiées en tant que villages, leur permettant également de continuer d'accueillir de nouveaux ménages. Enfin, la zone Ub2 correspond aux hameaux secondaires des communes d'appui et des villages. Elle favorise également l'implantation de nouveaux logements. L'ensemble de ces zones autorisent l'implantation de nouveaux logements sans condition.</p> <p>Les zones AUa et AUb1 étant des zones d'ouverture à l'urbanisation qui suivent les mêmes règles que les zones U correspondantes, elles participent également à favoriser la construction de logements.</p> <p>Hormis au sein des zones mentionnés précédemment, la construction nouvelle d'habitations est interdite ou autorisée sous conditions relativement restrictives, favorisant là encore l'implantation de logements au sein des zones urbaines du territoire, celles-ci étant largement moins contraignantes.</p> <p>Le projet PLUi prévoit une répartition de la production de logements équilibrée et en cohérence avec les caractéristiques du territoire de la CCTC. Ainsi, le PLUi prévoit de concentrer au moins 50% de la production nouvelle de logements au sein des pôles du territoire, soutenant ainsi l'armature territoriale en renforçant ces pôles du territoire mais également en permettant tout de même aux communes non-pôles de continuer à accueillir de nouveaux habitants.</p>

		<table border="1" style="margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="3">Log Projet PLUi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ex-CC Saâne et Vienne</td> <td colspan="2">985 logements</td> </tr> <tr> <td>Pôles d'équilibre et appuis</td> <td>557</td> <td>27%</td> </tr> <tr> <td>Communes non pôles</td> <td>428</td> <td>21%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="3">Log Projet PLUi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ex-CC Trois Rivières</td> <td colspan="2">540 logements</td> </tr> <tr> <td>Pôles d'équilibre et appuis</td> <td>281</td> <td>14%</td> </tr> <tr> <td>Communes non pôles</td> <td>259</td> <td>13%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="3">Log Projet PLUi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ex-CC Varenne et Scie</td> <td colspan="2">490 logements</td> </tr> <tr> <td>Pôles d'équilibre et appuis</td> <td>173</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>Communes non pôles</td> <td>317</td> <td>16%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="margin-bottom: 10px;"> <tbody> <tr> <td>Communes hors SCoT (Bracquetuit, Cressy, Cropus)</td> <td>16</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="margin-bottom: 10px;"> <tbody> <tr> <td>Total</td> <td>2031</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Total pôles</td> <td>1011</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>Total hors pôles</td> <td>1021</td> <td>50%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Bilan de la répartition des nouveaux logements au sein des communes pôles et non pôles du territoire par le projet PLUi</i></p> <p><u>OAP :</u> De nombreuses OAP sont localisées au sein des pôles du territoire ainsi qu'aux sein des bourgs ou en limite de ceux-ci. De plus, la majorité des OAP dédiées à la création de logements indique une densité à respecter au sein du secteur identifié, des densités qui tiennent compte de l'environnement du site afin de préserver l'équilibre général des zones où elles se situent.</p>	Log Projet PLUi			ex-CC Saâne et Vienne	985 logements		Pôles d'équilibre et appuis	557	27%	Communes non pôles	428	21%	Log Projet PLUi			ex-CC Trois Rivières	540 logements		Pôles d'équilibre et appuis	281	14%	Communes non pôles	259	13%	Log Projet PLUi			ex-CC Varenne et Scie	490 logements		Pôles d'équilibre et appuis	173	9%	Communes non pôles	317	16%	Communes hors SCoT (Bracquetuit, Cressy, Cropus)	16	1%	Total	2031	100%	Total pôles	1011	50%	Total hors pôles	1021	50%	
Log Projet PLUi																																																			
ex-CC Saâne et Vienne	985 logements																																																		
Pôles d'équilibre et appuis	557	27%																																																	
Communes non pôles	428	21%																																																	
Log Projet PLUi																																																			
ex-CC Trois Rivières	540 logements																																																		
Pôles d'équilibre et appuis	281	14%																																																	
Communes non pôles	259	13%																																																	
Log Projet PLUi																																																			
ex-CC Varenne et Scie	490 logements																																																		
Pôles d'équilibre et appuis	173	9%																																																	
Communes non pôles	317	16%																																																	
Communes hors SCoT (Bracquetuit, Cressy, Cropus)	16	1%																																																	
Total	2031	100%																																																	
Total pôles	1011	50%																																																	
Total hors pôles	1021	50%																																																	
	<p>Obj. 2 : Organiser la mixité sociale et générationnelle</p>	<p>A travers l'Axe 3, Objectif 10, le PADD souhaite diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous, pour accroître la mixité au sein du parc immobilier et pour offrir des possibilités variées de parcours résidentiels (locatif, logements sociaux, petits logements, logements adaptés aux seniors...). De plus, le PADD vise également à faciliter la mobilité résidentielle et le vieillissement à domicile des personnes âgées en proposant davantage de logements adaptés aux personnes âgées et dépendantes, notamment en créant de nouvelles structures d'hébergement adaptées et/ou tester de nouveaux projets innovants (ex : habitat inclusif) ou en adaptant l'offre neuve ou existante pour favoriser au maximum le vieillissement à domicile. Il s'agit également de favoriser l'installation de familles sur le long terme en ayant la capacité de proposer des produits qualitatifs à des niveaux de prix accessibles</p>																																																	

		<p>en créant les conditions d'un maintien de l'accessibilité financière des offres de logement sur l'ensemble du territoire et en particulier sur les zones les plus proches des pôles d'emplois et en favorisant l'accès abordable à la propriété via l'accès sociale ou la maîtrise foncière des opérations.</p> <p><u>OAP:</u></p> <p>Une grande majorité des OAP visent à la création de nouveaux logements avec des typologies variées s'adaptant à une grande variété de profils et favorisant ainsi la mixité sociale au sein de la CCTC.</p> <p>En parallèle, un certain nombre d'OAP visent à créer des logements adaptés à tous les profils de population (notamment des logements sociaux, des logements pour les personnes âgées ainsi que des logements inclusifs).</p>
	<p>Obj. 3 : Promouvoir un urbanisme de projet</p>	<p>A travers les Axes 1 et 3 (Objectifs 3 et 9), le PADD envisage de produire des logements tout en limitant les besoins en foncier et en favorisant la qualité urbaine et environnementale. Pour cela, il encourage à appliquer pour les futures opérations d'aménagement des densités minimums fixées par le SCoT afin d'atteindre l'objectif pour la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En parallèle, il encourage à favoriser les opérations dans les dents creuses ou dans la continuité du tissu urbain existant et à rechercher la densité tout en maintenant la qualité de vie du territoire en diversifiant les formes urbaines et les usages (habitat groupé, jardins collectifs, habitat participatif...). De plus, le PADD soutient la rénovation du bâti ancien et dégradé. Enfin, le PADD encourage également la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau. Il encourage ainsi à penser les futurs projets en lien avec leur environnement proche afin de tendre vers une logique de mixité fonctionnelle mais également de favoriser le développement des constructions au plus près des commerces, services et équipements existants ou à venir.</p> <p>Pour le développement du logement et des équipements, la CCTC a également décidé de limiter la consommation d'ENAF dans les années à venir afin de répondre au mieux aux enjeux environnementaux. Ainsi, la surface globale de consommation d'ENAF dédiée à l'habitat et aux équipements s'étend sur un total de 169ha (intégrant la consommation d'ENAF effective entre 2016 et 2024 additionnée à la consommation d'ENAF prévisionnelle fixée par le PLUi), une consommation d'ENAF inférieure au projet initialement envisagé par les élus de la CCTC.</p>

TYPOLOGIE DE POLE PAR COMMUNAUTE DE COMMUNES & COMMUNES	Surface maximale en extension, équipements Inclus	ha	VOCATION	SURFACES DE CONSOMMATION D'ENAF ENTRE 2016 ET 2036 (ha)
CA - Dieppe Maritime	103			
Dieppe	37			
Pôles d'équilibre	66			
Communes non pôles				
CC - Monts et Vallées	71			
Pôles d'équilibre				
Communes non pôles				
Commune de Petit Caux	56			
Pôles d'équilibre (indicateur)				
Communes non pôles (indicateur)				
CC - Saane et Vienne	74			
Pôles d'équilibre et d'appuis				
Communes non pôles				
CC - Trois Rivières	89			
Pôles d'équilibre et d'appuis				
Communes non pôles				
CC - Varenne et Scie	54			
Pôles d'équilibre				
Communes non pôles				
Total SCoT	447			
			SURFACE CONSOMMEE ENTRE 2016 ET 2024	
			Habitat	71,6
			Equipements	3,6
			SURFACE PREVISIONNELLE PAR LE PROJET PLUi	
			Habitat et équipements	93,5
			TOTAL (ha)	168,8

*Extrait du SCoT du Pays
Dieppois Terroir de Caux*

*Bilan de la répartition des surfaces liées à la
consommation d'ENAF entre 2016 et 2036*

Ainsi, la CCTC respecte entièrement les objectifs fixés par le SCoT concernant le développement des logements et des équipements. En effet, le SCoT prévoyait un maximum de 217ha de consommation en extension pour le développement de l'habitat et des équipements de la CCTC alors que le PLUi prévoit une consommation de seulement 169ha au total, ce qui est bien inférieur aux surfaces maximums définies par le SCoT.

OAP :

L'ensemble des OAP favorisent un urbanisme de projet étant par définition des orientations d'aménagement et de programmation. En globalité, elle favorise un urbanisme plus cohérent et durable, adapté au contexte de leur site et règlementent fortement les possibilités d'aménagement sur les secteurs qu'elles couvrent.

	<p>Obj. 4 : Prolonger l'armature paysagère et écologique dans l'espace urbain</p>	<p>A travers son Axe 1 (Objectifs 1 et 2), le PADD promeut un développement urbain qui intègre en amont la richesse et la sensibilité des milieux naturels, notamment en systématisant la prise en compte de la trame verte et bleue dans les futurs projets, en limitant l'artificialisation des sols et en considérant les capacités d'accueil des secteurs de développement pour réduire les pressions sur le milieu. De même, il vise à maintenir et valoriser les éléments de paysage présents sur site et à maintenir les coupures d'urbanisation. Enfin, il encourage la qualité paysagère des entrées de villages à travers les opérations de nouvelles constructions mais également un véritable traitement des franges bâties avec les espaces naturels, agricoles et forestiers. Enfin, il souhaite maintenir des silhouettes et des formes bâties cohérentes avec le caractère rural. L'Objectif 5 du même axe tend à favoriser un urbanisme innovant, notamment en préservant des espaces de respiration dans l'enveloppe bâtie afin de concilier constructibilité potentielle et maintien d'un caractère rural des villages.</p> <p>L'Axe 2, Objectif 8, quant à lui, vise à intégrer l'écologie urbaine au cœur des espaces bâtis et des futurs projets d'aménagement.</p> <p>Enfin, l'Axe 4, Objectif 12, réaffirme la volonté de protéger les grands paysages, les milieux et les éléments plus ponctuels qui sont des marqueurs forts de l'identité locale (patrimoine architectural, châteaux, manoirs, vergers, talus, clos-masures, l'eau en général...) et qui pourraient être menacés par un développement urbain mal maîtrisé.</p> <p><u>Règlement graphique :</u></p> <p>Le règlement graphique identifie des zones naturelles au sein même ou en périphérie des zones urbaines qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces afin de préserver le caractère naturel et la biodiversité des sites. Le règlement graphique identifie également des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle dans la qualité paysagère et dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue au sein des espaces urbanisés.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p>
--	---	---

		<p>Au sein du règlement écrit, il est stipulé que tout projet doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la valorisation des continuités écologiques.</p> <p>Au sein de la zone U et AU, aucune construction principale ne pourra s'implanter à moins de 15 m d'un alignement d'arbres ou d'un ensemble boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il est également attendu le traitement paysager des espaces perméables qui doivent servir à maintenir la biodiversité en milieu urbanisé. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée dans la zone Up et aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des éléments naturels repérés au règlement graphique en application de l'article L.151-23 (plantations et alignements d'arbres et arbustes, talus, ensembles paysagers) sont à conserver, à planter ou à restaurer et le cas échéant mis en valeur ou compenser. Concernant les essences végétales, de façon générale toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites.</p> <p>Au sein des ensembles paysagers repérés au règlement graphique du PLUi, les espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité et leur aspect végétalisé doit être maintenu. De plus, les constructions y sont interdites, en dehors des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et des annexes (sous conditions). Le règlement écrit interdit également le comblement des mares existantes, de même que les constructions dans un rayon de 5m par rapport à ces dernières. Enfin, pour tout projet de clôture, l'aspect et la composition végétale est à privilégier. Toute clôture végétale devra être constituée d'essences locales. En cas de haie végétale existante, celle-ci doit être conservée ou remise en état. Toute clôture doit prévoir l'insertion au niveau du sol d'au moins un passage pour la petite faune sauvage et l'écoulement des eaux pluviales.</p> <p><u>OAP:</u></p> <p>Une grande majorité des OAP comprend des règles spécifiques qui ont pour but de préserver la végétation, notamment en appliquant des traitements végétaux sur les franges non-construites et en favorisant l'utilisation d'essences locales mais également en limitant l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire afin de favoriser la végétalisation du site et le développement de la biodiversité. De plus, pour un certain nombre d'entre elles, les espaces extérieurs et les accès devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération.</p>
<p>O4 : S'appuyer sur nos savoir-faire pour soutenir une mise en œuvre ambitieuse de la transition énergétique</p>	<p>Obj. 1: Réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre (GES)</p>	<p>Dans son Axe 2, Objectif 6, le PADD ambitionne de réduire les besoins en énergie et les émissions de GES en favorisant la rénovation thermique des bâtiments et en promouvant la construction de bâtiments performants en matière de consommation d'énergie, voire producteurs d'énergie renouvelable. De plus, la CCTC incite à l'éco-construction et encourage une mobilité durable (développement du covoiturage, de l'autopartage, des transports en commun plus denses et plus attractifs, de la mobilité douce).</p>

		<p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Le règlement écrit stipule qu'au sein de l'ensemble des zones identifiées dans le zonage, la performance énergétique des constructions est à prendre en compte. Ainsi, les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière et de l'énergie solaire. La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur. Enfin, l'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre de l'habitat passif ainsi qu'un éclairage optimal.</p> <p><u>OAP :</u></p> <p>Un grand nombre d'OAP visent à encourager l'usage du bioclimatisme, notamment en indiquant que les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à favoriser une orientation suivant un axe nord-est / sud-ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud-est et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.</p>
	<p>Obj. 2 : Développer les énergies renouvelables</p>	<p>Dans ses Axes 2 et 4 (Objectifs 6 et 13), le PADD encourage une transformation progressive des modes de fonctionnement en encourageant le développement des énergies renouvelables à toutes les échelles et en accompagnant la transition énergétique de l'agriculture (bioclimatisme en optimisant l'apport solaire dans les futures constructions, anticipation des potentiels projets de méthanisation et d'agrivoltaïques).</p> <p><u>Règlement écrit :</u></p> <p>Au sein de l'ensemble des zones identifiées dans le zonage, les énergies renouvelables sont encouragées.</p> <p>En habitat individuel, l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. De même, l'installation de systèmes domestiques est autorisée sur les bâtiments d'intérêt patrimonial sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Les constructions contemporaines ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-qualité-Environnementale, Très haute Performance Energétique, énergie positive, etc.) sont autorisées sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier.</p> <p>L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables</p> <p>L'alimentation électrique peut s'opérer par une production autonome sur site à partir de sources d'énergies renouvelables, dans ce cas, il n'est pas imposé de raccordement électrique à partir du réseau public.</p> <p>Des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.</p>

		<p>Un dépassement des hauteurs maximales est autorisé pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable.</p> <p>Enfin, dans les zones Ua, Ub1, Ub2, Uc, Ue, Ul, Up, Ut est autorisé l'extension de bâtiments ou de locaux à usage d'artisanat, existant à la date d'approbation du PLUi et dépassant la règle d'emprise au sol fixée par le présent règlement, à conditions que les bâtiments concernés fassent preuve d'exemplarité sur le plan de la consommation énergétique, sur le plan environnemental ou intègrent à leur structure des systèmes de production d'énergies renouvelables.</p> <p><u>OAP:</u></p> <p>Un grand nombre d'OAP visent à encourager l'usage du bioclimatisme, notamment en indiquant que les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à favoriser une orientation suivant un axe nord-est / sud-ouest. Ceci de façon à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud-est et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.</p>
	<p>Obj. 3 : Faciliter les mutations technologiques</p>	<p>A travers l'Axe 4 (Objectif 13), le PADD souhaite accompagner une activité agricole en pleine transition, notamment en répondant aux enjeux énergétiques en anticipant les potentiels projets de méthanisation mais également en permettant le développement de l'agrivoltaïque.</p>

IV – Justification du respect de la Loi Littoral par le PLUi

4.1. Rappel du contexte réglementaire entourant la Loi Littoral

La Loi Littoral du 3 janvier 1986 s'impose aux documents d'urbanisme de type PLU, PLUi et Carte Communale qui doivent notamment respecter les principes suivants :

- L'équilibre entre activités humaines et protection des milieux ;
- La limitation de l'urbanisation et l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ;
- L'inconstructibilité de la bande des 100 mètres ;
- La préservation des espaces et milieux remarquables du littoral.

L'objectif de cette loi est de contrôler et d'encadrer strictement l'urbanisation sur le littoral, afin de protéger à la fois les paysages, mais aussi les milieux naturels qui s'y rapportent. L'enjeu est d'éviter qu'une artificialisation importante et difficilement réversible se développe de façon accrue en France, pays qui compte l'une des plus grandes façades maritimes au monde. Pour cela, les principes mis en place par la loi Littoral consistent notamment à orienter le développement urbain sur le littoral au niveau des espaces déjà bâtis et à considérer le restant du littoral comme strictement inconstructible (sauf cas exceptionnels d'intérêt général) sur une bande de 100m de large. Les notions de covisibilité entre terre et mer et de protection des espaces proches du rivage sont également introduites par cette loi du 3 janvier 1986.

À la suite de la promulgation de la loi Elan (23 novembre 2018), le document d'urbanisme PLUi doit appliquer les dispositions suivantes, à savoir :

- L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants (art. L.121-8 CU) ;
- L'interdiction de construire au sein de la bande littorale des 100m (art. L.121-16 CU) ;
- L'extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage (art. L.121-13 CU) ;
- La préservation des coupures d'urbanisation (art. L.121-22 CU) ;
- La préservation des espaces remarquables du littoral (art. L.121-23 CU) ;
- L'estimation de la capacité d'accueil (art. L.121-21 CU).

4.2. La mise en application de la Loi Littoral à travers le PLUi de la CC Terroir de Caux

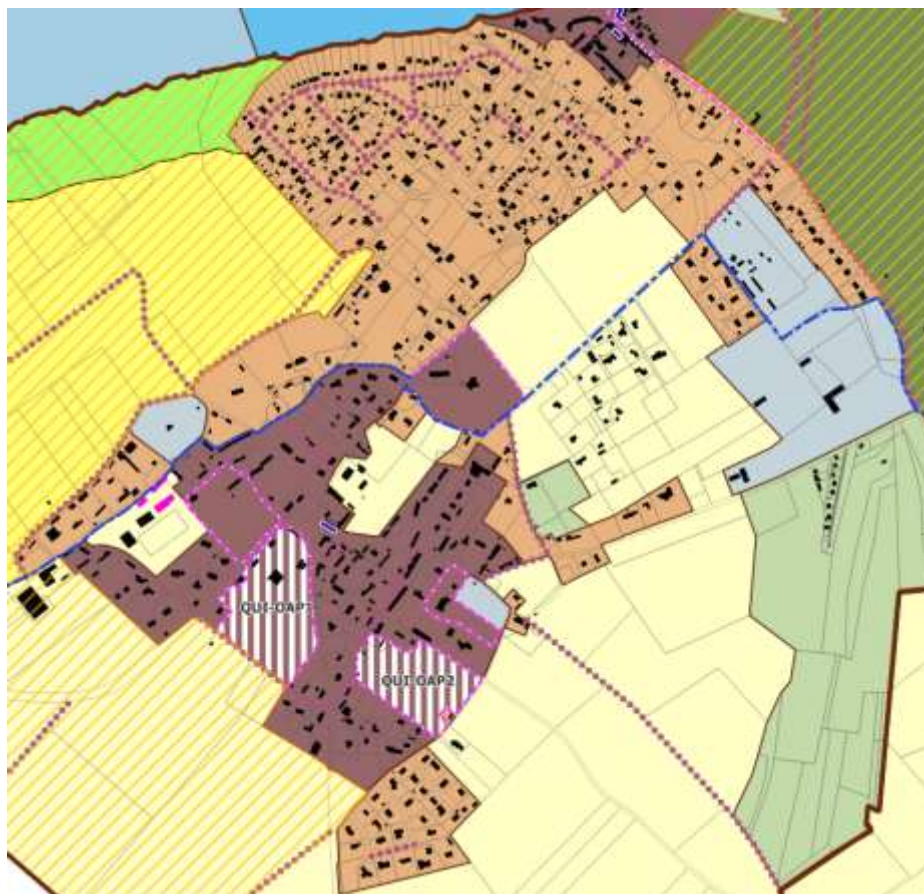
A. L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants

Rappel de l'analyse faite à travers le diagnostic général du PLUi

L'analyse permettant d'identifier les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants sur le territoire intercommunal est présentée à travers le document 1A. *Rapport de présentation – Diagnostic Général / Diagnostic urbain / I. Etudes des entités urbaines / 1.3. L'application de la Loi Littoral / Application de la loi Littoral sur le territoire de la CCTC / L'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés existants.*

La mise en application à travers le PLUi de la CC Terroir de Caux

La délimitation des zones urbaines (U) par le règlement graphique du PLUi respecte les contours identifiés à travers le diagnostic général et la première partie du rapport de présentation. Les zones ouvertes à l'urbanisation (AU – en hachurés dans l'extrait de plan ci-dessous) sont au nombre de deux et se situent en continuité directe du village littoral de Quiberville-sur-Mer. Comme le prévoit la loi, aucune ouverture à l'urbanisation ne peut donc s'effectuer en discontinuité par rapport au village.



Extrait du règlement graphique – Plan n°1 – PLUi CC Terroir de Caux


B. La bande littorale des 100m

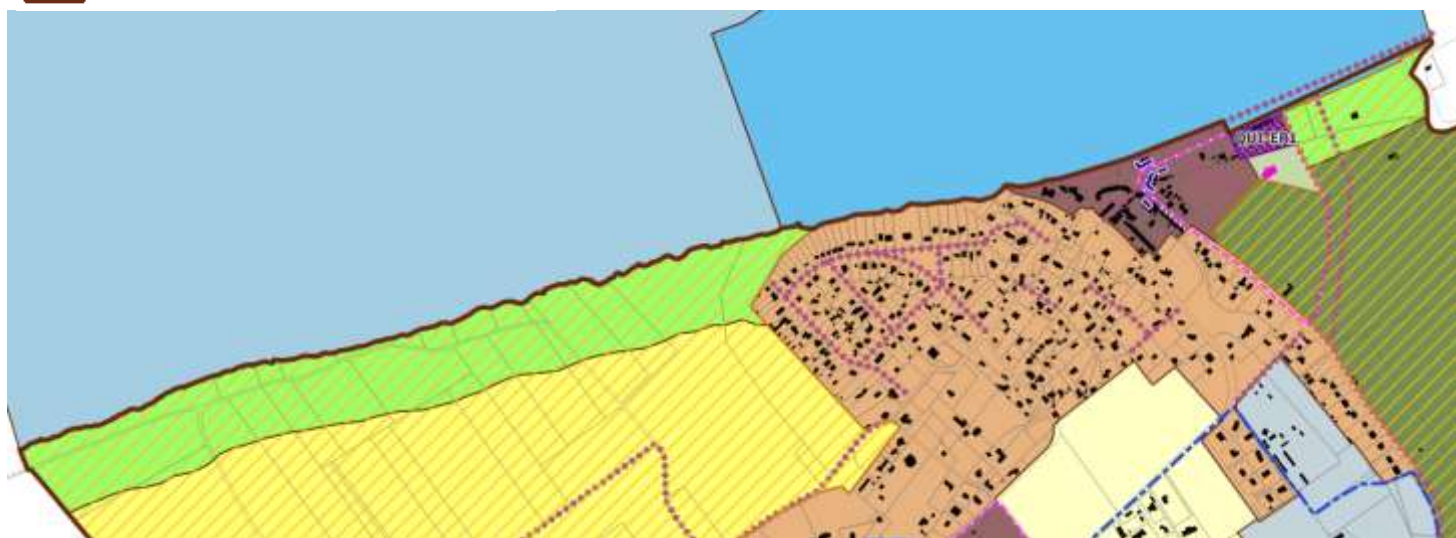
Rappel de l'analyse faite à travers le diagnostic général du PLUi

L'analyse permettant d'identifier la bande littorale des 100m sur le territoire intercommunal est présentée à travers le document 1A. *Rapport de présentation – Diagnostic Général / Diagnostic urbain / I. Etudes des entités urbaines / 1.3. L'application de la Loi Littoral / Application de la loi Littoral sur le territoire de la CCTC / La bande littorale des 100m.*

La mise en application à travers le PLUi de la CC Terroir de Caux

Le règlement graphique du PLUi classe en zone « Nbl » (en vert clair dans l'extrait de plan ci-dessous) les espaces situés à 100m ou moins de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés de la commune de Quiberville-sur-Mer. Comme le prévoit la loi et sa traduction à travers le Code de l'urbanisme, le règlement du PLUi édicte les règles suivantes : « *En zone Nbl, tout aménagement ou construction est interdit. Seuls peuvent être autorisés les constructions et aménagements qui respectent les dispositions édictées par les articles L.121-16, L.121-17 et L.121-18 du Code de l'Urbanisme.* »

 **Nbl : bande littorale de 100M**



Extrait du règlement graphique – Plan n°1 – PLUi CC Terroir de Caux

C. Les espaces proches du rivage

Rappel de l'analyse faite à travers le diagnostic général du PLUi

L'analyse permettant d'identifier les espaces proches du rivage existants sur le territoire intercommunal est présentée à travers le document 1A. *Rapport de présentation – Diagnostic Général / Diagnostic urbain / I. Etudes des entités urbaines / 1.3. L'application de la Loi Littoral / Application de la loi Littoral sur le territoire de la CCTC / Les espaces proches du rivage.*

La mise en application à travers le PLUi de la CC Terroir de Caux

Le règlement graphique du PLUi affiche la limite des espaces proches du rivage telle qu'elle est présentée à travers la première partie du rapport de présentation (diagnostic général). Un trait en tirets bleus est affiché à travers le plan de zonage n°2 du PLUi (cf. *extrait ci-dessous*). Le PLUi classe ainsi ce qui est au nord de ce trait parmi les espaces proches du rivage. Pour appliquer la loi, le règlement du PLUi édicte la règle suivante à travers ses dispositions générales (*Article 2 / 2.4. Protection des espaces littoraux / Les espaces proches du rivage*) : « Les unités foncières comprises dans les espaces proches du rivage sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les espaces proches du rivage reportés au règlement graphique du PLUi doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants. »

— Espace proche du rivage



Extrait du règlement graphique – Plan n°2 – PLUi CC Terroir de Caux

Le règlement graphique du PLUi affiche les espaces considérés comme formant une coupure d'urbanisation littorale. Ces espaces sont délimités en cohérence avec ceux identifiés à travers la première partie du rapport de présentation (diagnostic général), à savoir à l'ouest et au nord du village, ainsi qu'à l'est, au niveau de la basse vallée de la Saâne. Au sein du règlement graphique (cf. *extrait ci-dessous*), ceux-ci suivent les limites parcellaires des espaces occupés par le bâti et épousent ainsi les contours du village littoral. En application de la loi, le règlement du PLUi fixe les règles suivantes à travers ses dispositions générales (*Article 2 / 2.4. Protection des espaces littoraux / Les coupures d'urbanisation littorales*): « Les coupures d'urbanisation sont des espaces séparant deux entités urbanisées différenciables. Ces coupures d'urbanisation, reportées au règlement graphique du PLUi, sont par principe inconstructibles et doivent être préservées en l'état. Toute extension de l'urbanisation y est interdite, même en continuité directe des constructions existantes. » Le règlement renvoie à l'application des articles L.121-5 et suivants du Code de l'urbanisme.

Coupure d'urbanisation relevant de la Loi Littorale



*Extrait du règlement
graphique – Plan n°2 –
PLUi CC Terroir de Caux*

E. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral

Rappel de l'analyse faite à travers le diagnostic général du PLUi

L'analyse permettant d'identifier les espaces remarquables et caractéristiques du littoral existants sur le territoire intercommunal est présentée à travers le

document 1A. Rapport de présentation – Diagnostic Général / Diagnostic urbain / I. Etudes des entités urbaines / 1.3. L'application de la Loi Littoral / Application de la loi Littoral sur le territoire de la CCTC / Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral.

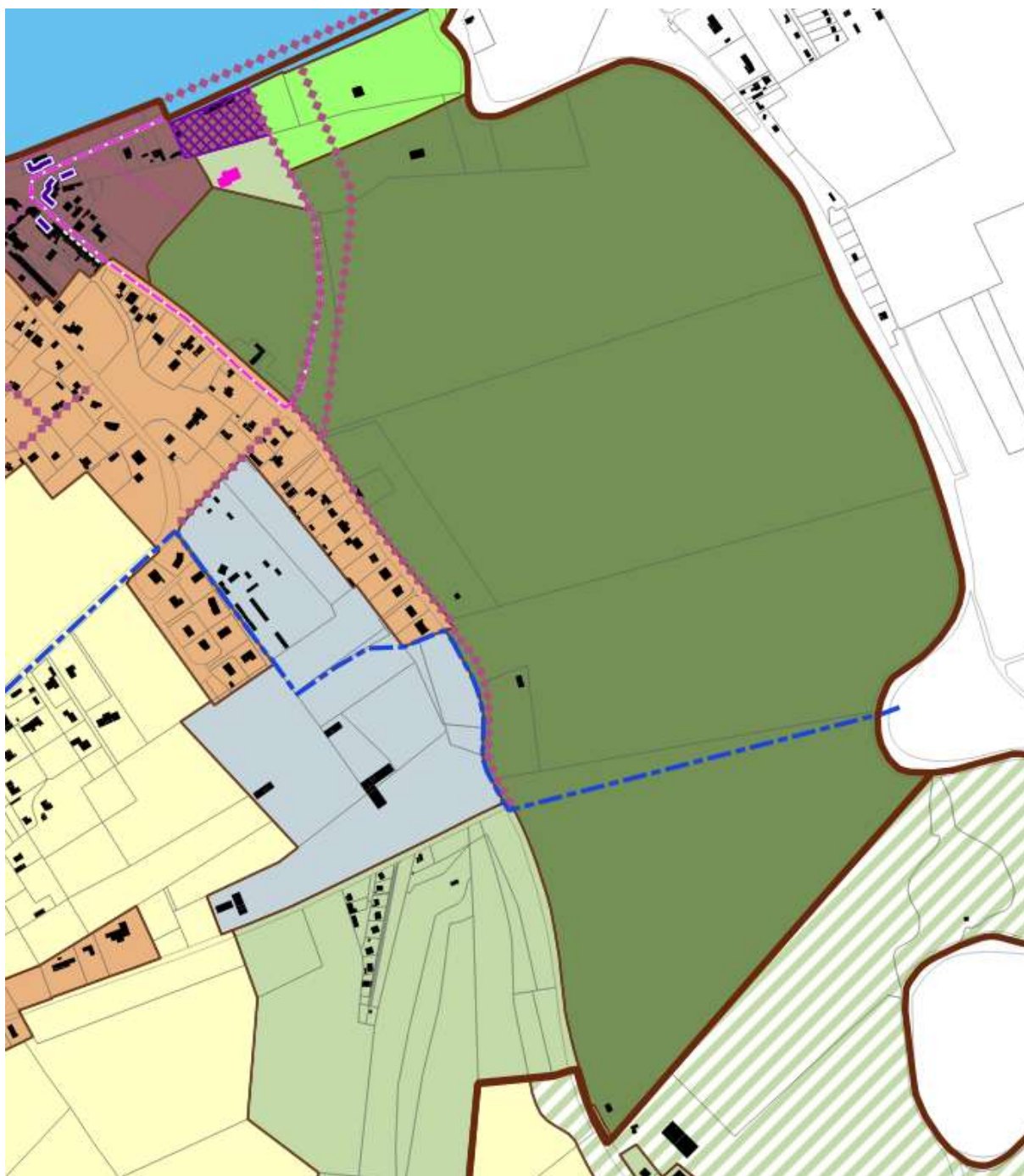
La mise en application à travers le PLUi de la CC Terroir de Caux

Une partie des espaces remarquables et caractéristiques du littoral présents à Quiberville-sur-Mer se situent le long du trait de côte. Pour ces espaces, le règlement graphique du PLUi fixe un classement en zone Nbl abordée précédemment et qui concerne la préservation de la bande littorale des 100m. Ces espaces sont ainsi protégés de toute urbanisation, la zone Nbl étant par définition inconstructible.

En dehors des 100m qui suivent la limite haute du rivage, les espaces remarquables et caractéristiques du littoral sont classés en zone « Nerl » par le PLUi (cf. *extrait ci-dessous*). Cela concerne les zones occupées par la basse vallée de la Saône et que la première partie du rapport de présentation (diagnostic général) identifie, dans la continuité du SCoT PDTC, en tant qu'espaces remarquables du littoral.

Comme le prévoit la loi et sa traduction à travers le Code de l'urbanisme, le règlement du PLUi édicte les règles suivantes : « *En zone Nerl, tout aménagement ou construction est interdit. Seuls sont autorisés les aménagements légers définis par l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.* »

 **Nerl : espaces remarquables du littoral**



Extrait du règlement graphique – Plan n°1 – PLUi CC Terroir de Caux

F. L'estimation de la capacité d'accueil

Rappel de l'analyse faite à travers le diagnostic général du PLUi

L'analyse permettant de juger de la capacité d'accueil de la partie littorale du territoire intercommunal est présentée à travers le document 1A. *Rapport de présentation – Diagnostic Général / Diagnostic urbain / I. Etudes des entités*

urbaines / 1.3. L'application de la Loi Littoral / Application de la loi Littoral sur le territoire de la CCTC / L'estimation de la capacité d'accueil.

La mise en application à travers le PLUi de la CC Terroir de Caux

Capacité d'accueil des espaces urbanisés et à urbaniser

L'analyse du foncier potentiellement mobilisable en densification urbaine, réalisée à travers la première partie du rapport de présentation (Document 1A. Diagnostic général / Diagnostic urbain / V. L'analyse du foncier potentiellement mobilisable en densification urbaine), fait état d'un résultat net (après prise en compte de la rétention foncière estimée) de 14 logements produits en densification sur la commune de Quiberville-sur-Mer dans les 10 prochaines années.

Concernant les zones nouvelles ouvertes à l'urbanisation et couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, le potentiel total s'élève à 42 logements, entre 16 logements sur l'OAP « Ancienne ferme du bourg » et 26 logements sur l'OAP « rue des Vergers ». Ces chiffres représentent un minimum de logements à produire sur ces deux sites, avec la possibilité donc qu'il y ait davantage de logements produits dans l'avenir, moyennant un respect évidemment du règlement du PLUi pour ces deux zones.

Le niveau de pression maximale représenté par cette estimation du nombre de logements nouveaux qu'il serait possible de créer à Quiberville-sur-Mer dans les 10 prochaines années peut alors se présenter comme suit :

- En retenant une moyenne « haute » de 4 personnes par foyer d'habitation nouvellement créé, en partant sur une hypothèse « optimiste » d'un point de vue du renouvellement de la population et de l'installation de familles avec enfants au sein de ces nouveaux logements ;
- $42 \times 4 = 168$
- La pression maximale en termes de gain de population s'élève donc à environ 168 habitants supplémentaires à travers la production de nouveaux logements sur la commune.

Comme le terme l'indique, il s'agit là d'une pression maximale se basant sur une densité moyenne des ménages élevée, deux fois plus que la moyenne existante sur la commune (2 pers/moy/ménage en 2021). Le coût élevé du foncier sur la commune de Quiberville-sur-Mer laisse penser que, parmi les logements nouvellement créés sur la commune dans les années à venir, tous ne pourront pas être occupés par des familles avec enfants. Au moins une partie d'entre eux devraient être occupés par des ménages plus âgés, disposant de moyens financiers plus importants et donc d'une plus grande capacité à s'installer sur une commune littorale. Il s'agit là d'une réalité déjà bien présente sur le territoire et qui devrait perdurer. Ce constat permet donc d'affirmer que le nombre d'habitants supplémentaires sera bien moindre que le chiffre évoqué ci-dessus. Il peut être objectivement ramené à une centaine d'habitants, grand maximum. Un chiffre qui ne tient par ailleurs pas compte du fait qu'une partie des logements produits pourraient aussi être occupés en tant que résidence secondaire et donc avec une population intermittente. Le chiffre des habitants résidents (résidence principale, de façon permanente sur la commune) sera donc en réalité encore inférieur.

En s'appuyant sur les 532 habitants résidents en 2021 (chiffre en léger recul par rapport à 2015 et 2010), il est donc possible d'affirmer que la population résidente

de la commune n'ira pas au-delà des 600 habitants dans les 10 prochaines années si l'on retient l'hypothèse la plus haute qui peut être formulée. Mais dans la réalité des faits, avec une population baissière ces dernières années, un vieillissement affirmé (37% des habitants de la commune avaient plus de 60 ans en 2021, chiffre en hausse par rapport à 2010 – 30%) et un desserrement des ménages assez net (2,19 pers/moy/mén en 2010, contre 2 en 2021), il est plus probable que la production de logements qui pourra être entreprise sur la commune permette avant tout de stabiliser le nombre d'habitants.

Comme évoqué à travers le diagnostic général, la délocalisation du camping et la création de la nouvelle structure sur la partie haute de la commune n'a pas entraîné d'augmentation de la capacité d'accueil de touristes. Au global, en cumulant la capacité des résidences secondaires avec celle des campings, des hôtels et des gîtes, la commune de Quiberville-sur-Mer peut accueillir entre 2000 et 2500 personnes supplémentaires en haute saison (juillet-août) qui constitue la période où la pression humaine est la plus forte sur le territoire.

En conclusion, le PLUi n'entraînera pas d'augmentation du nombre de personnes présentes à Quiberville-sur-Mer durant le pic touristique de la période estivale.

Une capacité d'accueil qui respecte la préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

Les zones d'urbanisation (densification, ouvertures à l'urbanisation) décidées par le PLUi se trouvent intégrées ou en continuité direct du village de Quiberville-sur-Mer. L'urbanisation possible qui en ressort se situe ainsi en dehors des espaces remarquables et caractéristiques du littoral. Aucune extension significative de l'urbanisation n'est rendue possible par le PLUi au sein des espaces proches du rivage (EPR). Le village de Quiberville-sur-Mer sera maintenue dans son enveloppe existante au sein des EPR.

Aucun développe urbain n'est prévue au niveau de la basse vallée de la Saône.

Une capacité d'accueil mesurée au regard de l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine

L'urbanisation sur la commune doit dans tous les cas se faire en respect du PPRLi de la vallée de la Saône et de la Vienne, comme cela est indiqué à travers les dispositions générales du règlement écrit.

Le règlement interdit toute possibilité de construction nouvelle au sein des secteurs concernés par le risque d'éboulement de falaises qui est affiché au règlement graphique (plan n°2). Le document permet ainsi de ne pas accroître l'exposition des biens et des personnes vis-à-vis de ce risque.

Les zones d'urbanisation décidées par le PLUi se situent à l'écart des espaces vulnérables vis-à-vis du risque de submersion marine qui s'exprime au niveau de la basse vallée de la Saône. Celle-ci est classée en zone naturelle inconstructible.

Le déplacement du camping sur la partie haute de la commune permet en parallèle de réduire le nombre de personnes et de résidents touristiques exposés au risque de submersion marine.

Une capacité d'accueil mesurée au regard des objectifs de protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes

Les zones d'urbanisation décidées par le PLUi se situent au sein ou en continuité directe du village de Quiberville-sur-Mer. Les espaces concernés par les ouvertures à l'urbanisation correspondent à des terres agricoles, référencées comme étant des prairies permanentes. Les deux zones « AU » définies par le PLUi entraîneront une consommation de 3,8ha d'espace agricole si elles viennent à être urbanisées dans l'avenir. Pour l'une d'elle (zone rue des Vergers), le choix d'un classement en zone ouverte à l'urbanisation résulte de la volonté de proposer des possibilités de relocalisation future pour les habitants situés dans les zones les plus exposées au recul du trait de côte. La commune de Quiberville-sur-Mer étant fortement concernée par ce risque et cette érosion progressive de son territoire, les élus n'ont d'autres choix que d'anticiper l'avenir et de prévoir des zones de repli. La consommation foncière induite par ce contexte particulier n'est donc pas à considérer comme une volonté affirmée d'urbaniser sur de l'espace agricole.

Le zonage et le règlement appliqué par le PLUi sur la commune permettent de respecter un certain équilibre entre capacité d'urbanisation nouvelle et protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles et pastorales, du fait d'ouvertures à l'urbanisation dans des proportions mesurées.

S'agissant des activités maritimes, les dispositions du PLUi n'entraînent pas de changements particuliers susceptibles de contraindre ces activités.

Une capacité d'accueil mesurée au regard des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés

Comme évoqué précédemment, l'évolution démographique attendue sur la commune de Quiberville-sur-Mer ne devrait pas entraîner de hausse prononcée du nombre d'habitants. Quant aux capacités d'hébergements touristiques, celles-ci demeurent globalement inchangées à travers l'application du PLUi. La présence humaine sur la commune en haute saison estivale (période où la pression humaine est la plus forte) ne devrait ainsi pas accroître son poids sur les besoins en transports, équipements ou encore sur les emplois saisonniers, ou alors dans des proportions très limitées.

La commune dispose par ailleurs déjà d'un niveau d'équipements publics capables de répondre aux besoins en loisirs et fréquentation touristique, que ce soit en matière d'équipements sportifs ou récréatifs. Les réseaux publics d'adduction en eau, d'assainissement des eaux usées et d'électricité sont quant à eux en capacité de répondre aux besoins de la population, y compris en période de pic de fréquentation.

La station d'épuration de Sainte-Marguerite-sur-Mer traite les effluents de Quiberville et de Sainte-Marguerite-sur-Mer, avec un total de 1356 raccordements pour une capacité nominale de 4200 équivalents habitants (EH), soit une charge nominale (rapport entre capacité totale et nombre de raccordements) de 32%. Comme évoqué précédemment, il est estimé que la population présente sur la commune de Quiberville-sur-Mer peut atteindre les 4000 personnes en haute saison touristique. D'après l'exploitant Véolia, les apports supplémentaires d'effluents en période estivale sont minimes par rapport aux quantités traitées le restant de l'année. Ces apports supplémentaires sont ainsi parfaitement pris en charge par la station.

Elle présente des rendements épuratoires (source RDQS SIDESA) de 89% et 96% pour les matières organiques (DCO et DBO5), 95% pour les matières en suspension (MES) et 90% pour l'azote (NTK). En revanche, il est nécessaire d'améliorer le traitement du phosphore.

L'eau potable de la commune de Quiberville-sur-Mer provient d'une ressource locale, exploitée par la station de production située sur le territoire même de la commune. En 2023, le volume d'eau prélevé a été de 41 253 m³, en baisse par rapport à 2018 (50 620 m³). Les prélèvements autorisés restent fixés à 664 m³/jour, soit environ 242 360 m³/an, ce qui signifie que les prélèvements effectifs demeurent largement inférieurs au plafond réglementaire, y compris en période estivale. La commune ne procède à aucune importation ni exportation d'eau potable. La ressource reste excédentaire par rapport aux besoins, avec un rendement du réseau très satisfaisant de 90,5%. La qualité de l'eau est également excellente, avec un taux de conformité de 100% pour les paramètres microbiologiques et physico-chimiques. La station de production d'eau potable a donc la capacité de répondre aux besoins actuels et futurs de la population, y compris en période de forte consommation.

V – Justification de la construction du PLUi et de la compatibilité entre ses pièces

5.1. Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

A. La construction du PADD

La méthodologie employée et les objectifs recherchés

Comme expliqué en préambule du présent document, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi s'inspire dans un premier temps du Projet de Territoire de la CCTC élaboré en 2019. Par la suite, le PADD a été affiné à la suite des conclusions et enjeux issus des diagnostics territorial, environnemental, patrimonial et de l'habitat qui composent le rapport de présentation du PLUi.

Les deux ateliers réunissant des élus du territoire le 22 mars 2021 ont permis une présentation synthétique des 51 enjeux issus de l'ensemble des diagnostics réalisés, puis de travailler à la hiérarchisation de ces enjeux, en vue d'établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le bilan des deux ateliers de mars 2021 a permis de désigner 14 enjeux comme étant prioritaires pour le devenir du territoire intercommunal. Des enjeux qui se répartissent à travers quatre thématiques :

- Maintenir la qualité de vie et permettre de bien vieillir sur le territoire
- Soutenir l'économie locale
- Mettre en avant l'identité du territoire et ce qui fait sa richesse
- Lier la prévention des risques avec les politiques d'aménagement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CC Terroir de Caux est organisé autour de deux grandes parties, comprenant chacune deux axes principaux.

La première partie du PADD s'attache à fixer les objectifs considérés comme étant incontournables pour l'avenir du territoire et la qualité de vie rencontrée sur le Terroir de Caux.

La seconde partie vise ensuite à préciser les objectifs à poursuivre pour permettre le développement du territoire, tant en termes de population, d'habitat, d'économie, d'équipements ou encore de mobilités.

L'organisation proposée pour le PADD fait ainsi écho aux enjeux et à la hiérarchisation établie par les élus du territoire à la suite de la phase de diagnostic.

La répartition des orientations données par le PADD s'est faite en tenant compte des spécificités du territoire et des souhaits des élus de la CCTC. L'objectif étant de soutenir le développement du territoire sur les sujets traités par le document d'urbanisme, tout en respectant les caractéristiques de chaque commune, tant sur le plan de l'urbanisme que de la démographie, de la protection de l'environnement, de l'activité agricole, ou encore en tenant compte des équipements et des services publics existants et à même de répondre aux besoins générés par une augmentation de la population. Le PADD, dans sa construction, veille ainsi à maintenir l'équilibre qui a été défini pour le territoire intercommunal, entre le pôle d'équilibre, les pôles d'appui et les villages qui affichent chacun leurs spécificités et des objectifs à leur échelle.

Rappel des grandes orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est structuré autour de quatre axes, comprenant les objectifs et orientations suivants :

- **Axe 1 : Promouvoir tout ce qui participe au bien-vivre sur le territoire**

1. Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire
 - 1.1 *Un développement urbain qui intègre en amont la richesse et la sensibilité des milieux naturels*
 - 1.2 *Protéger les milieux naturels du territoire et les conforter dans leurs rôles face au dérèglement climatique*
2. Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire
 - 2.1 *Protection des paysages agricoles*
 - 2.2 *Les paysages bâtis et formes urbaines*
 - 2.3 *Les protections patrimoniales et la qualité architecturale de l'urbanisme à venir*
 - 2.4 *Encadrer l'aménagement dans les vallées*
3. Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau
 - 3.1 *Pour une organisation territoriale cohérente et qui favorise la proximité*
 - 3.2 *Soutenir le fonctionnement des commerces/services/équipements de proximité*
 - 3.3 *Penser les futurs projets en lien avec leur environnement proche*
4. Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics
 - 4.1 *Une armature territoriale équilibrée qui favorise un « urbanisme de proximité » et conforte les infrastructures de transport sur le long terme*
 - 4.2 *Un développement « de proximité » qui doit accompagner l'essor des modes actifs*

5. Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble
 - 5.1 Stimuler des projets novateurs dans leur conception
 - 5.2 Orienter le développement du territoire vers le renouvellement urbain tout en distinguant les secteurs les plus pertinents à mobiliser
 - 5.3 Veiller à la bonne intégration des projets dans leur environnement

- **Axe 2 : Inscrire la transition environnementale au cœur de l'aménagement du territoire**

6. S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement
 - 6.1 Réduire les besoins en énergie
 - 6.2 Aller vers le bioclimatisme
 - 6.3 Être un territoire ambitieux sur le plan environnemental

7. Appréhender les risques à leur juste mesure et anticiper les aléas futurs
 - 7.1 Faire du traitement des risques une partie intégrante des projets à venir
 - 7.2 Anticiper l'évolution des risques dans l'avenir

8. Affirmer la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels
 - 8.1 Des espaces naturels, agricoles et forestiers vitaux pour le Pays de Caux
 - 8.2 Protéger et renforcer des fonctionnalités écologiques de plus en plus fragilisées
 - 8.3 Réduire fortement la consommation de foncier nouveau pour aller progressivement vers une absence d'artificialisation nette des sols

- **Axe 3 : Être un territoire accueillant pour tous**

9. Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable
 - 9.1 Soutenir une hausse démographique dans des proportions maîtrisées
 - 9.2 Etoffer le marché immobilier pour répondre à cet objectif démographique
 - 9.3 Produire des logements tout en limitant les besoins en foncier
 - 9.4 Rechercher la qualité (urbaine et environnementale) des opérations de logements neufs, dans une optique d'optimisation de la consommation d'espace

10. Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous et offrir des possibilités variées de parcours résidentiels
 - 10.1 Développer une offre alternative à l'accèsion à la propriété en maison individuelle et viser une plus grande variété de typologies dans la production de logements nouveaux pour accompagner les évolutions sociétales (besoins des jeunes, des familles monoparentales...)

- 10.2 *Faciliter la mobilité résidentielle et le vieillissement à domicile des personnes âgées*
- 10.3 *Favoriser l'installation de familles sur le territoire sur le long terme en ayant la capacité de proposer des produits qualitatifs à des niveaux de prix accessibles*
- 10.4 *Anticiper les besoins en hébergement liés aux chantiers d'envergure*

- **Axe 4 : Soutenir une économie profitable à tous et à toutes les échelles de territoire**

- 11. Renforcer le tissu entrepreneurial et faciliter le fonctionnement des entreprises
 - 11.1 *Offrir un réel potentiel de développement économique à travers l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire*
 - 11.2 *Accompagner l'implantation des entreprises en offrant les outils pour un fonctionnement simplifié*
- 12. Affirmer le caractère touristique du territoire
 - 12.1 *Accompagner les projets moteurs pour l'attractivité du territoire*
 - 12.2 *Favoriser l'accès au territoire et les possibilités d'y rester pour des durées aléatoires*
 - 12.3 *Protéger et valoriser les richesses du territoire*
- 13. Accompagner une activité agricole en pleine transition et marqueur de l'identité locale
 - 13.1 *Eviter la mise sous pression de l'activité agricole*
 - 13.2 *Répondre aux enjeux énergétiques de demain*

B. Le respect du cadre législatif et de son application réglementaire

Rappel des dernières évolutions législatives

Les lois Grenelles et la loi Alur

Les lois Grenelle de 2009 et 2010, ainsi que la loi Alur de mars 2014 ont réformé le contenu et la façon d'élaborer des documents d'urbanisme tels que les Plans Locaux d'Urbanisme. Désormais, la coopération intercommunale est fortement encouragée afin d'aboutir à des projets plus cohérents et à une application des règles d'urbanisme plus équitable et justifiée. La loi Alur a en effet engagé le transfert de la compétence relative à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire jusqu'ici détenue par les communes vers les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et dont fait partie la CC Terroir de Caux. Dès lors que le transfert de compétence a été voté par le Conseil communautaire, l'EPCI peut décider d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'appliquant sur l'intégralité de son territoire. C'est la décision qui a été prise par la CCTC.

Les principales modifications apportées par les lois Grenelle et Alur portent sur le renforcement de la prise en compte de l'environnement au sein des projets d'aménagement, la réduction de la consommation des terres naturelles et agricoles par l'urbanisation et pour cela sur l'encouragement à la densification des espaces urbanisés.

Les lois Grenelle ont permis de mettre en avant le concept dit de « Trame Verte et Bleue », traité à travers *l'Etat Initial de l'Environnement* du PLUi. À la suite de cela, les régions ont été chargées d'élaborer un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) dont l'objectif était d'identifier les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue régionale, entre les principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Les PLU sont ensuite chargés de préciser cette analyse à l'échelle du territoire sur lequel ils s'appliquent, pour veiller à ce que leurs règles permettent la préservation de la TVB locale.

La loi Alur est venue modifier le contenu du règlement des PLU. Cette loi a supprimé la possibilité de réglementer la superficie minimale des terrains constructibles et le coefficient d'occupation du sol, pour encourager à la densification urbaine et limiter ainsi les besoins en foncier nouveau pour le développement de l'urbanisation. À la suite de l'application de la loi Alur, un PLU doit désormais afficher à travers son PADD un objectif chiffré de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation qu'il permet. Cet objectif se doit ainsi de comparer la consommation d'espaces estimée pour les années à venir avec la consommation d'espaces constatée au cours des années qui ont précédé l'élaboration du document d'urbanisme.

La loi Climat et Résilience et l'objectif ZAN

Issue des travaux de la Convention Citoyenne pour le Climat, la loi Climat & Résilience couvre un large spectre de mesures pour lutter contre le dérèglement climatique. Elle vise à entraîner des changements structurels dans nos services publics, l'éducation de nos enfants, notre urbanisme, nos déplacements, nos modes de consommation et notre justice. Elle comprend des mesures pour :

- des citoyens mieux informés, une publicité plus encadrée,
- la réduction des emballages,
- le soutien aux énergies renouvelables,
- des villes moins polluées,
- la limitation des lignes aériennes intérieures,
- des logements moins énergivores,
- la réduction de l'artificialisation des terres,
- une alimentation plus durable,
- un renforcement de la protection judiciaire de l'environnement.

Dans le domaine particulier de la planification de l'urbanisme, la loi Climat & Résilience porte un ensemble de mesures qui ont pour objectif l'utilisation économe de l'espace :

- recyclage du foncier,
- limitation de l'urbanisme commercial,
- densification,
- échéancier de l'ouverture des zones à urbaniser,
- meilleure évaluation des plans en cours de mise en œuvre...

Parmi ces mesures, la loi fixe des objectifs supra de consommation d'espace et d'artificialisation des sols. Au niveau national, elle fixe l'objectif d'atteindre en 2050 l'absence de toute artificialisation nette des sols (ZAN), avec une étape à 2031 : réduire le rythme de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) entre 2021 et 2031, de 50 % par rapport à la période 2011-2021.

L'application de la loi à travers le PADD du PLUi

A travers son Axe 1, le PADD fixe un objectif de protection des espaces naturels et des éléments qui composent la Trame Verte et Bleue locale. Il en va de la protection des réservoirs de biodiversité du territoire (zones humides, grands massifs boisés, boisements...) ainsi que des corridors écologiques (berges des cours d'eau, ripisylves, coteaux, prairies...) et éléments naturels associés.

Le PADD affiche également un objectif de modération de 50% de la consommation foncière par le PLUi d'ici à 2031. La CCTC rappelle à travers les Axes 1 et 2 du PADD sa volonté de limiter l'étalement urbain dans les années à venir et de favoriser la densification et le renouvellement urbain et donne le détail des actions à mener pour y parvenir. Sur ce point le PADD répond ainsi aux dernières évolutions législatives en matière d'aménagement du territoire.

C. Le respect de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme

Les principes fixés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Le respect de ces principes par le PADD

Principe 1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales :

A travers son *Axe 3, Objectif 9 : Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable*, le PADD fixe un objectif de croissance démographique de 0,4% en moyenne par an d'ici sur la période 2026-2036, équivalente à l'accueil d'environ 1 500 nouveaux habitants.

Le PADD indique également sa volonté de répartir ces nouveaux habitants en cohérence avec la structuration du territoire et l'armature retenues autour des pôles d'équilibre et d'appui. L'objectif étant de viser une répartition des nouveaux habitants sur les communes en cohérence avec les caractéristiques des communes, c'est-à-dire de favoriser les zones urbaines déjà bien développée pour l'accueil de nouveaux habitant et de préserver le cadre de vie en maintenant un esprit de village et d'urbanisation apaisée sur les communes identifiées en tant que « villages ».

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain :

Le PADD affiche clairement la volonté de la CCTC de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces nouveaux pour son développement au cours des prochaines années. En effet, celui-ci, en encourageant à réduire la consommation d'espaces d'une part et à concentrer autant que possible le développement urbain dans l'enveloppe bâtie existante d'autre part, permet de réduire les besoins en déplacements des futurs habitants. Ainsi, l'*Axe 1, Objectif 5 : Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble*, le PADD vise à optimiser le foncier et la densité du bâti, notamment en favorisant le renouvellement urbain.

De plus, à travers son *Axe 2, Objectif 8 : Affirmer la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels*, le PADD encourage la protection des espaces agricoles et naturels et vise une baisse du rythme d'artificialisation des sols notamment via une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Enfin, à travers son *Axe 1, Objectif 3 : Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau*, le PADD souhaite développer une organisation territoriale cohérente qui favorise la proximité, notamment en s'appuyant que les outils mis en place par le programme Petites Villes de Demain pour dynamiser les centres-bourgs.

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels :

Le PADD affiche le souhait de la CCTC de modérer d'environ 50% la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier par l'urbanisation (Axe 2, Objectif 8 : *Affirmer la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels*).

La préservation des milieux naturels est par ailleurs dans l'ordre d'affichage le premier objectif porté par le PADD (Axe 1, *Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire*). Terroir de Caux dispose de nombreux éléments naturels caractéristiques qui offre des paysages nombreux et variés, entre ses vallées, ses coteaux boisés et calcaires ou encore ses plateaux agricoles et le PADD rappelle la nécessité de protéger cette richesse paysagère (Axe 2, Objectif 2 : *Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire*).

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel :

Le PADD donne pour objectif de préserver le patrimoine historique et architectural de la CCTC (Axe 2, Objectif 2 : *Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire*), et plus particulièrement de porter une attention particulière au caractère patrimonial du littoral de Quiberville-sur-Mer. Les projets d'aménagement devront ainsi tenir compte de l'existence de ce patrimoine et assurer sa préservation ou sa restauration.

e) Les besoins en matière de mobilité :

Le PADD traite des questions de mobilité à travers son Axe 1, Objectif 4 : *Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics*. Le développement du territoire doit ainsi se faire à travers tous les modes de mobilité, tenir compte des besoins de chacun au quotidien et favoriser la proximité. Les questions d'accessibilité au territoire intercommunal depuis les grands axes routiers et ferroviaires sont traitées par le PADD, tout comme la volonté pour la CCTC de renforcer l'usage des modes doux et des alternatives à l'autosolisme, afin de réduire les besoins d'utilisation de la voiture individuelle.

Malgré tout, le territoire de Terroir de Caux, par ses nombreux espaces de vie ruraux, reste face à une utilisation inévitable de la voiture, chose que le PADD n'ignore pas. Le document, plutôt que de donner des objectifs difficilement réalisables en matière de réduction de l'usage de la voiture, se concentre davantage sur la façon d'initier un changement des modes de fonctionnement en favorisant une réflexion systématique des quant à la place de la voiture et des modes doux dans les futurs projets.

Principe 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :

Le PADD répond à ce principe à travers son Axe 1, Objectif 1 : *Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire*, en affirmant la volonté de préserver les éléments naturels du territoire et de concilier l'armature urbaine

et naturelle, notamment en systématisant la prise en compte de la trame verte et bleue dans les futurs projets.

L'Objectif 2 : Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire, quant à lui, appuie davantage sur l'importance, d'une part, de préserver les paysages et le patrimoine intercommunal et d'autre part, les formes urbaines en veillant à conserver la morphologie des villes et des villages. La question du traitement des entrées de villes est également abordée à travers cet objectif du PADD. La qualité des futurs projets, en particulier d'un point de vue paysager et vis-à-vis du patrimoine bâti du territoire, est affichée clairement à travers ce deuxième objectif du PADD.

Principe 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat [...] :

La diversité des fonctions urbaines et rurales sur le territoire de la CCTC s'exprime au niveau du PADD à travers le troisième Axe, *Objectif 3 : Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau*, qui expose cette diversité en rappelant l'armature territoriale en place, entre les pôles d'équilibre, les pôles d'appui et les villages. Il encourage une répartition des nouveaux logements, en fonction de l'armature territoriale en place, favorisant ainsi la proximité des lieux d'habitation avec les commerces, services et équipements existants. De plus, il invite à penser les futurs projets en lien avec leur environnement proche afin d'éviter les projets monofonctionnels et favoriser une logique de mixité fonctionnelle.

A travers l'Axe 3, *Objectif 10 : Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous et offrir des possibilités variées de parcours résidentiels*, le PADD favorise également la mixité sociale en poursuivant le développement d'une offre en logements plus variée, correspondant à un maximum de profil (notamment du locatif, des logements sociaux, des petits logements...).

Principe 4° La sécurité et la salubrité publiques :

L'Axe 2, *Objectif 7 : Appréhender les risques à leur juste mesure et anticiper les aléas futurs* permet au PADD de traiter de la gestion des risques naturels existants sur le territoire de la CCTC (risques d'inondation, lié aux cavités souterraines, d'éboulement de falaise...), mais aussi de la gestion de l'eau. Sur ces points, le PADD donne des objectifs clairs qui devront être appliqués à travers les futurs projets urbains afin de protéger la population des risques recensés. L'Objectif 6 du même axe : *S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement* encourage la réduction des besoins en énergie, notamment en promouvant le développement des énergies renouvelables et des mobilités douces mais également en favorisant l'utilisation de matériaux écoresponsables dans les projets de constructions ou de réhabilitation et la végétalisation des parcelles pour limiter les îlots de chaleur urbain.

En parallèle, à travers son Axe 3, *Objectif 9 : Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable*, le PADD encourage et soutient la rénovation du bâti ancien et dégradé.

Principe 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :

L'Axe 2, Objectif 7 : *Appréhender les risques à leur juste mesure et anticiper les aléas futurs* permet au PADD de traiter de la gestion des risques naturels existants sur le territoire de la CCTC (risques d'inondation, lié aux cavités souterraines, d'éboulement de falaise...). Sur ces points, le PADD donne des objectifs clairs qui devront être appliqués à travers les futurs projets urbains afin de protéger la population des risques recensés.

Principe 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques :

Le PADD répond à ce principe à travers son *Axe 1, Objectif 1 : Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire*, en affirmant la volonté de préserver les éléments naturels du territoire et de concilier l'armature urbaine et naturelle, notamment en systématisant la prise en compte de la trame verte et bleue dans les futurs projets. L'*Objectif 2 : Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire*, quant à lui, appuie davantage sur l'importance, d'une part, de préserver les paysages et le patrimoine intercommunal et d'autre part, les formes urbaines en veillant à conserver la morphologie des villes et des villages. La qualité des futurs projets, en particulier d'un point de vue paysager et vis-à-vis du patrimoine bâti du territoire, est affichée clairement à travers ce deuxième objectif du PADD.

De plus, à travers son *Axe 2, Objectif 8 : Affirmer la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels*, le PADD vise à protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi qu'à protéger et renforcer les fonctionnalités écologiques du territoire.

Principe 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme :

La recherche d'un développement durable est affichée en transparence à travers le PADD. En effet, celui-ci, en encourageant à réduire la consommation d'espaces d'une part et à concentrer autant que possible le développement urbain dans l'enveloppe bâtie existante d'autre part, permet de réduire les besoins en déplacements des futurs habitants.

Ainsi, l'*Axe 1, Objectif 5 : Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble*, le PADD vise à optimiser le foncier et la densité du bâti, notamment en favorisant le renouvellement urbain.

De plus, à travers son *Axe 2, Objectif 8 : Affirmer la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels*, le PADD encourage la protection des espaces agricoles et naturels et vise une baisse du rythme d'artificialisation des sols notamment via une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Principe 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables :

L'Axe 2, Objectif 7 : *Appréhender les risques à leur juste mesure et anticiper les aléas futurs* permet au PADD de traiter de la gestion des risques naturels existants sur le territoire de la CCTC (risques d'inondation, lié aux cavités souterraines, d'éboulement de falaise...). Sur ces points, le PADD donne des objectifs clairs qui devront être appliqués à travers les futurs projets urbains afin de protéger la population des risques recensés. L'Objectif 6 du même axe : *S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement* encourage la réduction des besoins en énergie, notamment en promouvant le développement des énergies renouvelables et des mobilités douces mais également en favorisant l'utilisation de matériaux écoresponsables dans les projets de constructions ou de réhabilitation et la végétalisation des parcelles pour limiter les îlots de chaleur urbain.

En parallèle, à travers son Axe 3, Objectif 9 : *Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable*, le PADD encourage et soutien la rénovation du bâti ancien et dégradé.

Principe 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales :

Le PADD répond à ce principe à travers son Axe 3, Objectif 10 : *Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous et offrir des possibilités variées de parcours résidentiels, en affichant la volonté de proposer davantage de logements adaptés aux personnes dépendantes et à mobilité réduite, notamment en créant de nouvelles structures d'hébergement adaptées et/ou tester de nouveaux projets innovants (ex : habitat inclusif) et en pensant la création de ces logements en cohérence avec la localisation des commerces, services, équipements de proximité.*

5.2. Justification des choix retenus pour l'élaboration du règlement du PLUi

A. L'organisation du plan de zonage et son application

A travers l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal, la Communauté de Communes Terroir de Caux s'est trouvée face à la difficulté de parvenir à un consensus répondant à la fois au projet de territoire intercommunal, au cadre législatif en vigueur, ainsi qu'aux souhaits de chaque commune du territoire.

La volonté de constituer une base réglementaire homogène entre ses différentes communes membres a permis d'aboutir à la définition de ce PLUi. Les

pièces réglementaires du document ne sont pour autant pas uniformes car il ne s'agissait pas non plus d'ignorer les spécificités à la fois urbaines et rurales du territoire. Pour autant, le choix de la Communauté de Communes s'est porté sur la définition d'un zonage limitant le nombre de zones et de sous-secteurs, en évitant par exemple la création d'indices par commune, avec le souhait de faciliter ainsi la lecture du plan et d'éviter la multiplication des règles qui pourrait donner l'impression d'un document d'urbanisme morcelé.

Présentation des différentes zones du PLUi

Présentation générale

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCTC répartit le droit du sol à travers quatre types de zones :

- La zone urbaine (U) ;
- La zone à urbaniser (AU) ;
- La zone agricole (A) ;
- La zone naturelle (N).

Présentation par zone

La zone urbaine (U)

La zone urbaine (U) a pour vocation principale de favoriser la mixité des constructions, tout en veillant à leur compatibilité avec un environnement résidentiel. Cette zone, qui combine à la fois des bâtiments anciens et plus récents, peut accueillir des constructions destinées à diverses activités et services compatibles avec l'habitat.

La zone U couvre les secteurs déjà urbanisés au moment de l'approbation du PLUi, ainsi que ceux équipés d'infrastructures publiques et de réseaux (électricité, eau potable, protection incendie) existants ou en cours d'aménagement, à condition que leur capacité soit suffisante pour desservir les futures constructions.

La zone urbaine du PLUi de la CCTC comprend onze secteurs, chacun défini selon une vocation principale ou une forme urbaine spécifique à préserver ou à développer.

- La zone Ua (urbaine à caractère ancien des communes « pôles d'équilibres ») :

La zone Ua correspond aux secteurs à caractère ancien des communes dites « pôles d'équilibre ». Elle comprend certains périmètres d'anciennes zones ouvertes à l'urbanisation par les documents d'urbanisme communaux, qui ont été développées au fil du temps.

La zone Ua englobe ainsi les centres historiques des villes et bourgs, où les formes architecturales et urbaines sont marquées et permettent de reconnaître facilement le caractère ancien des constructions.

Le règlement de la zone Ua permet une certaine mixité fonctionnelle, typique des centres urbains, en combinant commerces, services à la personne, équipements et activités, tout en restant majoritairement dédiée à l'habitat. Par exemple, l'implantation d'activités économiques dans la zone Ua est conditionnée à la limitation des nuisances vis-à-vis des habitations et de leurs occupants.

Le règlement vise également à favoriser la densification urbaine et le renouvellement des zones existantes, en encourageant la reconstruction sur des terrains déjà urbanisés, partiellement ou totalement. Il met en place des règles d'urbanisme relativement flexibles, afin de faciliter l'implantation de nouveaux bâtiments et de promouvoir un dialogue constructif entre les porteurs de projet et les autorités compétentes en matière d'urbanisme.

- o La zone Ub1 (urbaine appliquée sur les centres-bourgs des communes « pôles d'appui » et « villages » et sur les zones à dominante résidentielle des communes « pôles d'équilibres »):

La zone Ub1 reprend les périmètres des zones urbaines à caractère résidentiel des anciens POS, PLU communaux, et Cartes Communales en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUi. Cependant, des ajustements ont été effectués pour garantir une cohérence à l'échelle du territoire de la communauté de communes. Cette zone englobe également certaines anciennes zones ouvertes à l'urbanisation par les documents d'urbanisme antérieurs, qui ont été développées durant leur application.

La délimitation de la zone Ub1 prend également en compte les diverses contraintes du territoire, notamment les zonages des Plans de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi) approuvés.

La zone Ub1 couvre à la fois des secteurs urbains anciens, comme les centres de bourgs des communes dites « pôles d'appui » et « villages », où l'architecture et l'urbanisme sont marqués et facilement reconnaissables, ainsi que des secteurs plus récents de zones urbaines résidentielles dans les communes « pôles d'équilibre ».

Lors de l'élaboration du règlement du PLUi, les élus n'ont pas distingué de règles spécifiques entre ces deux types de tissus urbains, avec l'objectif de favoriser leur densification. Dans un souci de simplification et pour limiter le nombre de zones, il a été décidé de regrouper ces tissus urbains sous une même zone, reflétant ainsi une volonté de densification accrue, avec des règles plus permissives concernant l'emprise au sol et la hauteur des constructions principales, comparativement à la zone Ub2.

Le règlement de la zone Ub1 permet une certaine mixité fonctionnelle, typique des centres urbains, incluant commerces (sous conditions), services à la personne, équipements et activités (sous conditions), tout en restant majoritairement résidentielle. Par exemple, l'implantation d'activités économiques dans la zone Ub1 est conditionnée à la limitation des nuisances vis-à-vis des habitations voisines et de leurs occupants.

Le règlement vise aussi à faciliter la densification urbaine et le renouvellement des zones existantes, en privilégiant la reconstruction sur des terrains déjà urbanisés, partiellement ou totalement. Des règles d'urbanisme souples sont mises en place pour faciliter l'implantation de nouveaux bâtiments, encourageant un

dialogue constructif entre les porteurs de projet et les autorités compétentes en matière d'urbanisme.

- La zone Ub2 (hameaux secondaires des communes « pôles d'appui » et « villages »):

La zone Ub2 correspond aux « hameaux secondaires » des communes dites « pôles d'appui » et « villages », tels qu'identifiées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ces secteurs, moins denses, sont généralement caractérisés par une ambiance rurale et un faible niveau d'urbanisation.

Dans cette zone, la priorité est donnée à la préservation du caractère rural tout en permettant une certaine densification urbaine, notamment à l'intérieur des tissus urbains existants. La zone Ub2 offre ainsi la possibilité de développement urbain, mais de manière mesurée et contrôlée, afin de ne pas altérer l'aspect et les qualités paysagères du territoire.

Le règlement de la zone Ub2 favorise la densification en mobilisant des terrains déjà urbanisés, que ce soit partiellement ou totalement. Cependant, pour garantir que l'évolution de ces secteurs ne dégrade pas leur caractère rural, l'implantation de nouveaux bâtiments est régie par des règles d'urbanisme plus strictes. Ces règles veillent notamment à limiter l'emprise au sol et à contrôler les hauteurs des constructions, afin de préserver l'intégration harmonieuse dans le paysage existant et de respecter les spécificités du milieu rural. Ce cadre réglementaire a pour objectif de permettre un développement maîtrisé, respectueux de l'identité de ces zones tout en répondant aux besoins de logements et de services.

- La zone Uc (urbaine à dominante résidentielle et composée principalement d'habitat collectif):

La zone Uc regroupe les secteurs à dominante résidentielle, principalement composés de logements collectifs, notamment dans les communes dites « pôles d'équilibre ». Toutefois, cette zone est peu représentée sur le territoire du Terroir de Caux, car le caractère rural reste largement prédominant, ce qui explique le faible pourcentage de logements collectifs dans la communauté de communes.

Le règlement de la zone Uc permet aux nouvelles constructions de s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments existants dans la zone, en prenant en compte leurs caractéristiques architecturales. L'objectif principal est de faciliter la densification, tout en appliquant des règles d'implantation plus flexibles, favorisant ainsi le dialogue entre les porteurs de projets et les autorités compétentes en matière d'urbanisme et de droit des sols.

- La zone Ue (urbaine à vocation d'équipements):

La zone Ue concerne les secteurs réservés exclusivement à la construction et au fonctionnement d'équipements publics. Le règlement de cette zone autorise uniquement les constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et à des services publics. En raison de la nature publique de ces projets, aucune règle spécifique n'est établie concernant l'implantation, le gabarit ou l'apparence des futures constructions, ces dernières étant sous le contrôle et la gestion des autorités publiques.

o La zone UI (urbaine de loisirs):

La zone UI concerne les secteurs dédiés principalement aux activités de loisirs. Son objectif est de permettre la construction de nouveaux bâtiments dans les zones urbaines, afin de soutenir le développement et le fonctionnement des activités de loisirs. Ce type de développement est en ligne avec l'un des grands objectifs du territoire, qui est de favoriser l'essor des activités de loisirs à court, moyen et long terme.

o La zone Up (urbaine au caractère patrimonial d'intérêt):

La zone Up s'applique à un nombre restreint de secteurs, choisis en raison de leurs caractéristiques architecturales et urbaines particulières, clairement identifiées lors du diagnostic patrimonial du PLUi. Elle concerne principalement les cœurs historiques des communes suivantes : Lammerville, Longueil, Ouveille-la-Rivière, Quiberville, et Val-de-Saône.

L'objectif du classement en zone Up est de renforcer les prescriptions du règlement en matière d'architecture, d'urbanisme et d'aspects extérieurs des constructions. Ce classement répond à un intérêt général, dans la mesure où les secteurs concernés sont représentatifs de l'histoire du territoire et contribuent à sa renommée. Ainsi, toute nouvelle construction autorisée dans ces zones devra se conformer à des règles d'urbanisme spécifiques, visant à préserver le caractère patrimonial des lieux, sans toutefois imposer des contraintes excessives qui limiteraient inutilement les projets.

o La zone Ut (urbaine a vocation d'hébergements touristiques):

La zone Ut s'applique aux secteurs urbains réservés exclusivement à la construction et au fonctionnement d'activités touristiques. Le règlement de cette zone permet uniquement les constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif, des services publics, ainsi que des commerces et activités de services, dans le but de soutenir et de favoriser le développement des activités touristiques.

o La zone Uz1 (urbaine a vocation d'activités économiques autorisant l'industrie – hauteur maximum de 15m):

La zone Uz1 est principalement dédiée aux activités économiques et s'applique aux sites déjà en activité lors de l'élaboration du PLUi.

Le règlement de la zone Uz1 permet tout type d'activités, à l'exception de l'agriculture et de l'hébergement touristique, y compris les activités industrielles. La création d'autres types de constructions est autorisée uniquement si elles sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité économique ou si elles sont compatibles avec celle-ci, à condition de ne pas accueillir de public ou de clients de manière permanente.

Les règles d'implantation en zone Uz1 offrent la possibilité d'implanter des constructions en limite de l'emprise publique ou de la voie de desserte, avec un recul minimum de 5 mètres. Il en est de même pour les constructions situées sur la limite séparative de propriété, avec un recul de 3 mètres. La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 15 mètres. Ces dispositions ont été définies de manière à ne pas entraver le fonctionnement des activités économiques et leurs

projets de développement, tout en permettant une utilisation optimale du foncier disponible dans cette zone (voir le Rapport de présentation, Partie 1 : Diagnostic socio-économique, Section 3, sur le potentiel foncier mobilisable en densification des zones économiques).

- La zone Uz2 (urbaine a vocation d'activités économiques autorisant l'industrie – hauteur maximum de 12m) :

La zone Uz2 est principalement dédiée aux activités économiques et s'applique aux sites en activité au moment de l'élaboration du PLUi.

Le règlement de la zone Uz2 reprend les mêmes dispositions que celles de la zone Uz1 en ce qui concerne l'implantation des nouvelles constructions. La seule différence réside dans la hauteur des bâtiments, qui est ici limitée à 12 mètres.

- La zone Uza (urbaine a vocation d'activités artisanales) :

La zone Uza se distingue des zones Uz1 et Uz2 en interdisant les constructions à vocation industrielle. Cette restriction répond à la volonté de concentrer le développement industriel du territoire au sein des principales zones d'activités. Les industries déjà présentes dans ces secteurs peuvent continuer leurs activités, mais aucun développement supplémentaire ne sera autorisé en zone Uza. Les élus ont exprimé leur désir de limiter les nuisances dans des secteurs proches des zones résidentielles. Au total, 20 sites Uza sont définis sur le territoire de Terroir de Caux.

En dehors de ces dispositions, le règlement de la zone Uza est similaire à celui de la zone Uz2.

La zone à urbaniser (AU)

La zone « AU » est une zone non bâtie qui peut être utilisée à des fins agricoles, ou présenter un caractère naturel ou de friche urbaine. Son ouverture à l'urbanisation vise à répondre aux objectifs de la communauté de communes, tant en termes de développement de l'habitat que de développement économique. Il ne s'agit pas systématiquement d'une extension urbaine, certaines zones AU peuvent être situées au sein de l'enveloppe urbaine, dans des secteurs dont la superficie et l'emplacement ne justifient pas un classement en zone U.

- Zone AU et OAP :

Chaque zone « AU » est systématiquement régie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celle-ci détermine les usages et les modes d'occupation du sol au sein de la zone AU, en compatibilité avec les dispositions du règlement et dans le respect des critères définis par l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme.

- Méthodologie employée pour la définition des zones AU :

Les zones précédemment ouvertes à l'urbanisation par les documents d'urbanisme communaux ont servi de base pour la réflexion des élus et la définition des zones AU dans le cadre du PLUi. Cependant, certaines de ces zones n'ont pas

été retenues, jugées inutiles pour répondre aux objectifs du projet intercommunal. Les zones AU finalement sélectionnées l'ont été après l'évaluation de plusieurs critères. L'objectif des élus était de choisir les zones les mieux adaptées pour répondre aux enjeux du PADD, notamment en matière de démographie, d'habitat et d'économie, tout en tenant compte des besoins spécifiques du territoire et de ses bassins de vie. Il s'agissait également d'ouvrir ou de maintenir l'ouverture de zones accessibles, avec un impact limité sur les espaces naturels et agricoles, la préservation des paysages et des ressources naturelles. En ce sens, la délimitation des zones « AU » a toujours pris en compte la protection des espaces sensibles tels que les ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, ou espaces boisés, ainsi que la Trame Verte et Bleue. Lorsque ces zones ont une influence, avérée ou potentielle, sur le milieu naturel, les OAP associées doivent garantir la préservation des milieux et le maintien des corridors écologiques identifiés.

- Les sept types de zones AU dans le PLUi :

Le règlement du PLUi prévoit sept types de zones AU, qui se différencient principalement par leurs vocations futures et leurs localisations.

- La zone AUa (zone à urbaniser dans la continuité d'une zone Ua) :

La zone AUa est destinée à un usage mixte, avec une vocation principale d'habitat. Toutefois, c'est l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détermine les usages principaux du site et établit les principes d'aménagement à suivre, que ce soit pour une opération d'ensemble ou des aménagements réalisés de manière ponctuelle. L'OAP doit être compatible au règlement du PLUi applicable aux zones AUa.

La zone AUa vise à répondre aux objectifs de production de logements fixés par le PADD, en complément des prévisions de densification du potentiel foncier constructible (voir le Rapport de présentation, partie 1 ; Diagnostic urbain, 5. Le potentiel foncier mobilisable en densification et sa traduction en nombre de logements). Les OAP qui régissent l'urbanisation de ces zones ont été élaborées pour garantir des principes fondamentaux en matière de paysage, Trame Verte et Bleue, urbanisme, architecture, stationnement, prise en compte de l'activité agricole, etc. tout en permettant au porteur de projet de proposer des aménagements et d'engager un dialogue avec la collectivité et ses services.

- La zone AUb1 (zone à urbaniser à dominante d'habitat dans la continuité d'une zone Ub1) :

La zone AUb1 a pour vocation principale l'habitat. Cependant, c'est l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détermine les usages principaux du site et établit les principes d'aménagement à suivre, qu'il s'agisse d'une opération d'ensemble ou d'aménagements ponctuels. L'OAP doit être compatible au règlement du PLUi applicable aux zones AUb1.

La zone AUb1 vise à répondre aux objectifs de production de logements définis par le PADD, en complément des estimations de potentiel foncier constructible en densification (voir Rapport de présentation, partie 1 ; Diagnostic urbain, 5. Le potentiel foncier mobilisable en densification et sa traduction en nombre de logements). Les OAP encadrant l'urbanisation de ces zones ont été établies pour

garantir des principes fondamentaux en matière de paysage, Trame Verte et Bleue, urbanisme, architecture, stationnement, et prise en compte de l'activité agricole, tout en offrant la possibilité au porteur de projet de soumettre des propositions d'aménagement et d'entamer un dialogue avec la collectivité et ses services.

○ La zone AUI (zone à urbaniser à dominante de loisirs dans la continuité d'une zone UI) :

La zone AUI est principalement destinée aux activités touristiques et de loisirs. Cependant, c'est l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit les usages principaux du site et établit les principes d'aménagement à respecter, que ce soit pour une opération d'ensemble ou des aménagements ponctuels. L'OAP doit être compatible au règlement du PLUi applicable aux zones AUI. Cette zone AUI vise à répondre aux objectifs de développement des activités de loisirs et touristiques définis par le PADD.

○ La zone AUp (zone à urbaniser dans la continuité d'une zone Up) :

La zone AUp est principalement destinée à l'habitat. Cependant, c'est l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui précise les usages principaux du site et établit les principes d'aménagement à respecter, que ce soit pour un projet global ou des aménagements ponctuels. L'OAP doit être compatible au règlement du PLUi applicable aux zones AUp.

○ La zone AUz1 (zone à urbaniser dans la continuité d'une zone Uz1) :

La zone AUz1 est principalement dédiée aux activités économiques des secteurs secondaire et tertiaire. Elle a pour objectif de soutenir les ambitions de développement économique de la communauté de communes, telles qu'elles sont définies dans le Projet de territoire et le PADD du PLUi.

○ La zone AUz2 (zone à urbaniser dans la continuité d'une zone Uz2) :

La zone AUz2 est principalement destinée aux activités économiques des secteurs secondaire et tertiaire. Elle vise à soutenir les objectifs de développement économique de la communauté de communes, tels qu'établis dans le Projet de territoire et le PADD du PLUi.

La zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou à révision générale du PLUi (2AU)

La zone « 2AU » est appliquée sur les communes de Luneray, Avremesnil, Gruchet-Saint-Siméon, Brachy et Vénestanville. C'est une zone non bâtie qui peut être utilisée à des fins agricoles, ou présenter un caractère naturel. Son classement en zone à urbaniser vise tout d'abord à répondre aux objectifs de la communauté de communes, tant en termes de développement de l'habitat que de développement économique ou encore de création d'équipements. Il ne s'agit pas systématiquement d'une extension urbaine, certaines zones AU peuvent être situées au sein de l'enveloppe urbaine, dans des secteurs dont la superficie et

l'emplacement ne justifient pas un classement en zone U. L'acronyme « 2AU » et le renvoi à l'application des articles L.153-31, 4° et R.151-20 du Code de l'urbanisme signifient donc que l'ouverture à l'urbanisation de cette catégorie de zone est conditionnée au préalable à une modification du PLUi (si celle-ci intervient dans un délai maximal de 6 ans après la date d'approbation du PLUi) ou à une révision générale du document d'urbanisme (au-delà de ce délai). L'application de cette règle se justifie en raison du fait que l'approvisionnement en eau potable sur les communes citées précédemment, assuré jusqu'ici par le captage de Saint-Ouen-sous-Brachy (commune de Brachy), présente une insuffisance avérée en termes de capacité et de volume d'eau distribuée. Ainsi, toute urbanisation nouvelle sur ces communes doit être précédée de la mise en place d'un complément d'approvisionnement en eau potable à la hauteur des besoins mesurés.

La zone agricole (A)

La zone agricole englobe les secteurs dédiés à soutenir l'activité agricole et son développement. Elle n'est pas destinée à accueillir de nouvelles constructions de logements, sauf dans certains hameaux, où les « dents creuses » pourraient être comblées si l'opportunité se présente. Cette zone n'a pas pour objectif de favoriser le développement d'activités économiques autres qu'agricoles, à l'exception des hameaux isolés situés en zone agricole, où des activités telles que l'artisanat, le commerce de proximité ou l'hébergement touristique pourraient être autorisées, à condition qu'elles ne nuisent pas à l'activité agricole dominante.

Zone A et STECAL :

La zone A inclut des secteurs bâtis correspondant à la définition des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), selon l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs sont classés en Ah (pour « Agricole-hameau »), ce qui permet, par exemple, la construction de nouveaux logements, mais uniquement à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante, en comblant les « dents creuses » ou les espaces mutables.

Pour ces zones STECAL Ah, le règlement fixe des conditions précises concernant la hauteur, l'implantation et la densité des constructions, afin d'assurer leur intégration harmonieuse dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone, conformément aux exigences de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Le règlement limite tout d'abord le nombre de sous-destinations de constructions autorisées dans la zone Ah. Seule la sous-destination logement est autorisée sans conditions préalables. Pour les autres sous-destinations autorisées, celles-ci sont conditionnées au fait qu'elles doivent être compatibles avec l'environnement résidentiel. Le règlement de la zone Ah limite par ailleurs à un maximum de 20% l'emprise au sol des constructions (avec un minimum de 70% de surface perméable en parallèle), ce qui permet de limiter la capacité à construire dans cette zone et donc par là même de limiter sa capacité d'accueil. La hauteur des constructions est également encadrée en zone Ah, avec un maximum de deux niveaux habitables (R+C/8m au faitage ou R+1/7m au sommet de l'acrotère).

Les secteurs constituant la zone A :

La zone agricole n'est régie par aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle se divise en cinq types de sous-zones distinctes.

○ La zone A (agricole):

La zone « A » a pour objectif de protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle autorise principalement la construction de bâtiments nécessaires aux activités agricoles, ainsi que l'évolution des bâtiments existants, conformément à l'approbation du PLUi. Toutefois, elle ne s'applique pas à la réglementation des pratiques agricoles, domaine qui échappe au champ d'application du PLUi.

Le règlement de la zone A est conçu de manière flexible afin de ne pas restreindre de manière excessive les activités agricoles. L'objectif du PLUi est de favoriser l'évolution de ces activités, en permettant leur diversification et en améliorant leur efficacité. Dans cette optique, les règles d'urbanisme applicables en zone A sont maintenues relativement simples. Par exemple, la hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 15 mètres, une règle établie en concertation avec les exploitants agricoles et la Chambre d'Agriculture de la Seine-Maritime. Dans le cadre des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Ah, cette règle de hauteur est plus précise.

○ La zone Ah (agricole):

La zone Ah représente un secteur caractérisé par une taille et une capacité d'accueil limitées, comme mentionné précédemment. Cette classification concerne principalement les hameaux isolés situés en zone agricole, et permet d'exploiter les espaces disponibles et potentiellement densifiables entre les constructions existantes. Elle offre également la possibilité de maintenir ou de développer certaines activités comme l'artisanat, le commerce de proximité ou l'hébergement touristique. Toutefois, la zone Ah doit conserver une capacité d'accueil restreinte, son objectif étant de ne pas perturber le bon fonctionnement de l'agriculture, activité prédominante dans les environs. C'est pourquoi le règlement limite le nombre de sous-destinations de constructions autorisées et les conditionne au respect du caractère résidentiel de ces hameaux, mais aussi vis-à-vis du milieu agricole environnant.

Ainsi, les hameaux classés en zone Ah contribuent à la production de logements pour répondre aux objectifs du PADD. Cependant, le potentiel de logements dans ces hameaux reste limité, en raison de la nécessité de préserver le caractère agricole de la zone.

○ La zone Ap (agricole protégée pour ses propriétés paysagères):

La zone Ap a pour objectif de préserver les vues paysagères exceptionnelles présentes en zone agricole. Cela inclut la préservation des cônes de visibilité remarquables, qui contribuent à la qualité des paysages de Terroir de Caux et mettent en valeur certains éléments architecturaux.

Le règlement de cette zone interdit toute nouvelle construction, y compris celles à usage agricole. Bien que le soutien à l'activité agricole soit un objectif clé du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la protection et la

valorisation des paysages en constitue un autre. C'est pourquoi certains secteurs agricoles protégés (au nombre de 22 dans le plan de zonage du PLUi) ne pourront accueillir aucune construction nouvelle.

Le zonage retenu pour cette zone Ap a été déterminé en fonction de l'exposition des terrains, de leur déclivité (topographie) et de l'ouverture paysagère qui y est constatée. Le fait de déterminer un zonage Ap résulte d'une question simple : « qu'en serait-il de la préservation paysagère si une construction venait à s'implanter à cet endroit ? » C'est la question qui a guidé les réflexions menées entre élus et techniciens et qui a conduit à décider de ce type de zonage pour certains secteurs considérés comme incarnant le mieux la qualité des paysages du territoire. Ce choix de zonage Ap découle directement d'une volonté clairement exposée à travers le PADD (Axe 1, Objectif 2). Les secteurs retenus pour être classés en zone Ap sont principalement des espaces de coteaux, très exposés et très visibles dans les paysages dont ils constituent alors un marqueur important. C'est particulièrement le cas dans les vallées de la Varenne et de la Scie dont les paysages s'affichent comme étant les plus riches du Terroir de Caux, comme cela a pu être abordé et expliqué dans la première partie du rapport de présentation. La CCTC ne renie pas l'usage agricole de ces secteurs, mais cherche ici avant tout à assurer qu'ils ne pourront en aucun cas être bâtis, de façon à protéger ses paysages les plus emblématiques, comme cela a pu être affirmé à travers le PADD.

o La zone Al (agricole proche du littoral) :

La zone Al a pour objectif de préserver les vues paysagères remarquables en zone agricole, particulièrement près du littoral. Il s'agit de maintenir les cônes de visibilité qui contribuent à la qualité des paysages du littoral de Terroir de Caux, notamment à Quiberville-sur-Mer, et de mettre en valeur certains éléments architecturaux.

Le règlement de cette zone interdit toute nouvelle construction, y compris celles à vocation agricole. Bien que le soutien à l'activité agricole soit un objectif important du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la protection et la valorisation des paysages en constitue un autre. Cela justifie que certains secteurs agricoles proches du littoral ne puissent accueillir aucune construction nouvelle.

La zone naturelle (N)

Une zone qui protège :

La zone naturelle a pour objectif principal la protection du milieu naturel sur le territoire de la Communauté de Communes Terroir de Caux, ainsi que de ses richesses écologiques et paysagères. Elle préserve la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, en valorisant leur intérêt esthétique, historique ou écologique, notamment en ce qui concerne les exploitations forestières ou les espaces naturels. Sont également classés en zone naturelle les espaces qui ne sont ni urbanisés ni agricoles.

Cette zone vise à soutenir la Trame Verte et Bleue locale en protégeant les réservoirs de biodiversité (boisements, haies, bosquets, mares, zones humides, etc.)

et en maintenant les corridors écologiques. Le règlement de la zone N interdit ainsi 19 des 23 sous-destinations définies par le Code de l'urbanisme, et n'autorise les quatre sous-destinations restantes que sous réserve que les constructions envisagées ne compromettent pas le caractère naturel et paysager des sites, en particulier leur aspect boisé lorsqu'il est présent.

Zone N et STECAL :

La zone N comprend également des secteurs bâtis qui répondent à la définition des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) selon l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Certains secteurs sont classés en Nh (pour « Naturel-hameau »), ce qui leur permet, par exemple, de construire de nouveaux logements, mais uniquement à l'intérieur de leur enveloppe bâtie existante, en comblant les dents creuses ou les espaces mutables. D'autres secteurs sont classés en zone NI (pour « Naturel Loisirs »), en zone Nt1 (pour « Naturel Touristique » de catégorie 1 – appliquée sur les campings) ou encore en zone Nt2 (pour « naturel Touristique » de catégorie 2 – appliquée sur les terrains pouvant recevoir des hébergements touristiques).

Pour ces STECAL Nh, NI, Nt1 et Nt2, le règlement fixe des conditions précises concernant la hauteur, l'implantation et la densité des constructions, afin de garantir leur intégration harmonieuse dans l'environnement et leur compatibilité avec la préservation du caractère naturel ou forestier de la zone, conformément aux exigences de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Le règlement limite tout d'abord le nombre de sous-destinations de constructions autorisées dans la zone Nh. Seule la sous-destination logement est autorisée sans conditions préalables. Pour les autres sous-destinations autorisées, celles-ci sont conditionnées au fait qu'elles doivent être compatibles avec l'environnement résidentiel. Concernant les zones NI, Nt1 et Nt2, le nombre de sous-destinations autorisées est davantage restreint, avec systématiquement une autorisation sous conditions. Les constructions réalisées devant impérativement répondre d'un besoin en lien direct avec les activités de loisirs ou d'hébergement touristique présents sur site, tout en respectant une intégration respectueuse de l'environnement naturel et des paysages.

Le règlement de la zone Nh limite par ailleurs à un maximum de 20% l'emprise au sol des constructions (avec un minimum de 70% de surface perméable en parallèle). L'emprise au sol des constructions est encore moindre en zones NI, Nt1 et Nt2, avec un maximum de 10% (et 80% de surfaces perméables). Ces règles permettent de limiter la capacité à construire dans ces zones et donc par là même de limiter leur capacité d'accueil.

La hauteur des constructions est également encadrée en zone Nh, avec un maximum de deux niveaux habitables (R+C/8m au faitage ou R+1/7m au sommet de l'acrotère). En zones NI, Nt1 et Nt2, le règlement fixe pour principe que les constructions doivent être conçues de façon à permettre la meilleure intégration dans leur site d'accueil et leur environnement naturel, comme bâti.

Les secteurs constituant la zone N :

La zone naturelle ne bénéficie d'aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation. Elle comprend au total dix secteurs.

o La zone N (naturelle):

La zone « N » a pour objectif principal la protection du milieu naturel et de ses éléments constitutifs. Le règlement du PLUi impose principalement une interdiction de construction en zone N et autorise uniquement certaines destinations, à condition qu'elles respectent le milieu naturel et les caractéristiques des sites concernés. La zone N s'applique en priorité aux espaces de coteaux et de vallées, qui sont nombreux sur le territoire. Les principaux espaces boisés, à l'exception des petits bosquets isolés situés en zones urbaines ou agricoles, sont également classés en zone N. Pour ces éléments caractéristiques du territoire, la priorité est donnée à la préservation des paysages et des milieux naturels. Par ailleurs, le règlement indique clairement le fait que « toute occupation, affectation ou construction de nature à compromettre la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire, conformément à l'article L.414-4 du Code de l'environnement », de façon à assurer la préservation des zones Natura 2000 existantes sur le territoire.

o La zone Nh (naturelle hameau constitué en zone naturelle et autorisant les constructions nouvelles sous conditions):

La zone Nh représente un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, comme mentionné précédemment. Ce classement concerne les hameaux isolés situés en zone naturelle et leur permet d'exploiter les espaces encore libres et susceptibles d'être densifiés entre les constructions existantes. Ce régime permet également d'envisager le maintien ou le développement d'activités telles que l'artisanat, le commerce de proximité, l'hébergement touristique, ou encore les activités tertiaires (bureaux). Toutefois, la zone Nh doit conserver une capacité d'accueil limitée, car son objectif principal est de respecter le milieu naturel dans lequel elle se situe. C'est pourquoi le règlement limite le nombre de sous-destinations de constructions autorisées et les conditionne au respect du caractère résidentiel de ces hameaux, mais aussi vis-à-vis du milieu agricole environnant.

Ainsi, les hameaux classés en Nh contribuent à la production de logements en réponse aux objectifs du PADD. Cependant, le potentiel de logements dans ces hameaux reste faible, en raison de la priorité donnée à la préservation du caractère naturel de la zone.

o La zone Nbl (naturelle en dehors des espaces urbanisés correspondant à la bande littorale des 100m protégée en application de l'article L.121-16 du CU):

La zone Nbl représente un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, comme expliqué précédemment. Ce classement s'applique à une bande de 100 mètres à partir de la limite haute du rivage. Le règlement de cette zone interdit toute nouvelle construction afin de préserver cette zone particulièrement sensible de l'urbanisation, où le principe de protection de l'environnement prévaut sur celui de l'aménagement.

o La zone Nerl (espaces remarquables du littoral):

La zone Nerl constitue un STECAL, comme mentionné précédemment. Elle correspond au périmètre de la zone Nerl du PLU de Quiberville-sur-Mer. Le

règlement de cette zone interdit toute nouvelle construction afin de préserver cette zone sensible.

o La zone Nerm (espaces remarquables du domaine maritime):

La zone Nerm constitue un STECAL, comme indiqué précédemment. Elle correspond au périmètre de la zone Nerm initialement instauré par le PLU de Quiberville-sur-Mer. Les règles appliquées par le règlement du PLUi vise avant tout à protéger cet espace sensible, en application de la Loi Littoral. En zone Nerm, aucune occupation du sol 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 de ce fait aux préconisations du document stratégique de façade (DSF).

o La zone Nm (Domaine maritime de Quiberville-sur-Mer):

La zone Nm constitue un STECAL, comme expliqué précédemment. Elle reprend le périmètre de la zone Nm initialement instauré par le PLU de Quiberville-sur-Mer. Les règles appliquées par le règlement du PLUi vise avant tout à protéger cet espace sensible, en application de la Loi Littoral. Le règlement 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).

o La zone Np (naturelle protégée pour ses propriétés paysagères et écologiques):

La zone Np a pour objectif de préserver les vues paysagères exceptionnelles en zone naturelle. Cela inclut la conservation des cônes de visibilité remarquables, qui contribuent à la qualité des paysages de Terroir de Caux, tout en mettant en valeur certains éléments architecturaux.

Le règlement de la zone Np interdit toute nouvelle construction afin de préserver ces caractéristiques. La protection et la valorisation des paysages constituent un objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ce qui justifie l'impossibilité d'implanter de nouvelles constructions dans certains secteurs naturels protégés (22 au total dans le plan de zonage du PLUi). Les secteurs retenus pour être classés en zone Np sont principalement des espaces de coteaux, très exposés et très visibles dans les paysages dont ils constituent alors un marqueur important. C'est particulièrement le cas dans les vallées de la Varenne et de la Vienne, dont les paysages s'affichent comme étant les plus riches du Terroir de Caux, comme cela a pu être abordé et expliqué dans la première partie du rapport de présentation. La CCTC ne renie pas l'usage agricole de ces secteurs, mais cherche ici avant tout à assurer qu'ils ne pourront en aucun cas être bâti, de façon à protéger ses paysages les plus emblématiques, comme cela a pu être affirmé à travers le PADD.

o La zone NI (naturelle à vocation de loisirs):

La zone NI correspond également à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), dont la définition a été présentée précédemment.

L'objectif de la zone NI est de permettre la construction de nouveaux bâtiments en zone naturelle, destinés à soutenir les activités touristiques et de loisirs, un secteur que le territoire souhaite développer comme l'un de ses principaux objectifs à court, moyen et long terme.

Cependant, le nombre de zones NI reste limité (5 zones) ainsi que leur superficie (16,32 ha), ce qui respecte les caractéristiques d'un régime de STECAL.

Les capacités d'accueil des zones NI sont également restreintes par le règlement, qui conditionne toute nouvelle construction à son lien direct avec une activité touristique ou de loisirs, tout en garantissant une bonne intégration dans l'environnement et une réelle compatibilité avec la préservation du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone concernée. Le règlement impose aussi des exigences strictes concernant l'occupation du sol, avec un minimum de 80% d'espaces libres de pleine terre à préserver.

Ainsi, la vocation de la zone NI ne se limite pas à la construction de bâtiments et au développement de l'activité touristique, mais vise également à respecter et valoriser le milieu naturel, qui constitue la richesse et l'attractivité essentielles pour les activités de loisirs envisagées.

o La zone Nt1 (naturelle de camping):

La zone Nt1 correspond également à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), comme défini précédemment.

Cette zone Nt1 englobe les campings situés sur le territoire de Terroir de Caux. Les capacités d'accueil des zones Nt1 sont limitées par le règlement, qui impose que toute nouvelle construction soit directement liée au fonctionnement du camping, qu'elle s'intègre harmonieusement dans l'environnement et qu'elle respecte le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone dans laquelle elle est implantée. Le règlement précise également l'occupation du sol en zone Nt1, imposant la préservation d'au moins 80 % d'espaces libres de pleine terre.

Ainsi, la vocation de la zone Nt1 ne se limite pas à la construction de bâtiments et au développement de l'activité touristique, mais vise avant tout à préserver et valoriser le milieu naturel, qui constitue la richesse et l'attractivité essentielles pour les activités de loisirs envisagées.

o La zone Nt2 (naturelle à vocation d'hébergement touristique):

La zone Nt2 correspond également à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), comme défini précédemment.

Cette zone Nt2 concerne les campings situés sur le territoire de Terroir de Caux. Les capacités d'accueil des zones Nt2 sont restreintes par le règlement, qui conditionne toute nouvelle construction à son lien direct avec le fonctionnement de l'hébergement touristique, à son intégration harmonieuse dans l'environnement, et à sa compatibilité avec la préservation du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone où elle se situe. Le règlement précise aussi

l'occupation du sol en zone Nt2, imposant de maintenir au moins 80 % d'espaces libres de pleine terre.

Ainsi, la vocation de la zone Nt2 ne se limite pas à la construction de bâtiments et au développement de l'activité touristique, mais vise avant tout à respecter et valoriser le milieu naturel, qui constitue la richesse et l'attractivité essentielles pour les activités de loisirs envisagées.

Organisation des plans de zonage et leur évolution par rapport aux documents d'urbanisme communaux

Organisation des plans

Le règlement graphique du PLUi se compose de deux plans complémentaires. Le nombre de prescriptions et d'informations affichées étant important, en plus du zonage en lui-même, le choix de la Communauté de Communes s'est porté sur une répartition à travers deux plans.

Le plan n°1 présente le zonage lui-même, comprenant les zones présentées précédemment et les prescriptions relatives aux destinations des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité autorisés ou interdits par le règlement.

Le plan de zonage s'accompagne ainsi des emplacements réservés appliqués au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des bâtiments pouvant changer de destination (L.151-11 du CU) et des périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (L.151-6, L.151-7 et R.151-8 du CU). On y trouve également les linéaires de rue au niveau desquels les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur la limite de l'emprise publique, les limites d'implantation des constructions (L.151-17 et R.151-39 du CU), ou encore les rues et sentiers piétonniers / cyclables à préserver (L.151-38 du CU). Le plan sert aussi à matérialiser à titre d'information les constructions existantes à la date d'arrêt du PLUi et qui ne sont pas référencées au cadastre.

Le plan n°2 reprend tout d'abord les limites de zones affichées à travers le premier plan afin de rappeler la ou les zones concernant le secteur observé et les règles qui s'y appliquent. Ce second plan permet ensuite d'afficher les linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, les risques naturels existants sur le territoire intercommunal (inondation, périmètre de PPRi, périmètre AZI, risque d'éboulement de falaises) et de spatialiser les secteurs concernés par l'application des prescriptions exprimées à travers les Dispositions Générales du règlement du PLUi.

Le plan n°2 affiche également un secteur concerné par l'application d'une règle spécifique pour la hauteur maximale des constructions (R.151-39 CU), ainsi que des secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (R.151-39 CU).

Le plan n°2 affiche enfin le patrimoine protégé à travers le règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du CU, qu'il s'agisse du patrimoine naturel avec les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (haies, alignements d'arbres, talus, mares, zones humides, espaces boisés), que du patrimoine bâti et architectural comprenant des éléments ponctuels, isolés, mais aussi des murs, des façades de constructions ou un ensemble de constructions elles-mêmes. Ce patrimoine bâti

fait l'objet de prescriptions spéciales appliquées à travers l'annexe n°2 du règlement du PLUi.

Les principales évolutions du zonage et leurs justifications

L'évolution des zones à travers le PLUi

L'organisation retenue

La volonté de la Communauté de Communes étant d'éviter la multiplication des sous-secteurs et régimes d'application de règles particulières en fonction des communes, le règlement du PLUi a permis de regrouper différentes zones des documents d'urbanisme communaux et leur dénomination au sein des zones présentées dans la partie précédente.

Certains secteurs, jusqu'ici classés en zone à urbaniser par les documents d'urbanisme communaux, sont désormais classés en zone urbaine par le PLUi qui tient compte aussi bien des constructions réalisées au cours des dernières années que des constructions et des projets à venir mais ayant déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation du droit des sols (permis d'aménager, permis de construire) acceptée par l'autorité compétente en matière d'instruction (se reporter au 2. Les choix retenus pour la construction du PLUi, 2.3 Les hypothèses retenues et leurs besoins identifiés, L'estimation des besoins en foncier, Les besoins en foncier pour répondre au projet démographique, Les projets de constructions d'habitat portés par l'EPCI au moment de l'élaboration du PLUi). Les secteurs sur lesquels s'appliquent un certificat d'urbanisme opérationnel (CUB) en cours de validité au moment de l'arrêt du PLUi octroie également un droit à bâtir pris en compte par le plan de zonage qui classe dès lors le ou les terrains concernés en zone constructible pour la réalisation du projet.

Une large partie des communes du territoire est concernée par le passage en zone U d'anciennes zones ouvertes à l'urbanisation par leur CC ou PLU, ce qui témoigne aussi du dynamisme du territoire en matière de constructions nouvelles.

Justification des zonages appliqués

❖ Explications générales

Le découpage des zones urbaines du PLUi vise à organiser et encadrer le développement de l'urbanisation à l'échelle intercommunale, en cohérence avec les orientations du PADD. Il traduit spatialement la stratégie de développement du territoire, notamment en matière de structuration de l'armature territoriale, de gestion économe de l'espace et de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

La délimitation des zones urbaines s'appuie en premier lieu sur l'analyse du tissu bâti existant, de ses caractéristiques morphologiques, de sa densité et de son niveau d'équipements et de desserte. L'objectif est de distinguer les différentes formes d'urbanisation (centralités, tissus résidentiels, secteurs d'activités, hameaux, etc.) afin d'adapter les règles d'urbanisme aux réalités urbaines et aux vocations de chaque secteur.

La méthode de zonage s'est notamment appuyée sur un classement et une hiérarchisation des entités bâties, réalisés lors de la phase de diagnostic territorial.

Cette analyse a résulté du croisement de plusieurs paramètres et caractéristiques, parmi lesquels :

- le nombre d'habitations présentes ;
- la densité nette résidentielle moyenne ;
- la présence d'équipements structurants (écoles, équipements administratifs) ;
- la présence de commerces et de services ;
- la forme urbaine de l'entité bâtie ;
- la présence de la défense incendie ;
- la présence du réseau d'assainissement des eaux usées ;
- la proximité des axes routiers structurants du territoire ;
- la proximité d'une gare ferroviaire ou d'un arrêt de transport en commun ;
- la présence du haut débit internet.

Ces différents critères ont fait l'objet d'une pondération, permettant d'établir une notation pour chaque entité bâtie du territoire. Cette analyse a conduit à distinguer trois grandes catégories d'entités urbaines : les bourgs, les hameaux principaux et les hameaux secondaires. Les autres formes d'implantation bâtie ont été identifiées comme relevant de l'habitat diffus ou isolé.

La méthode détaillée est présentée dans le diagnostic territorial, et plus particulièrement dans le diagnostic urbain. Les résultats de cette hiérarchisation ont constitué un socle d'analyse pour l'élaboration du règlement graphique, en orientant les réflexions sur la délimitation des zones urbaines et la capacité d'évolution des différents secteurs.

Ces éléments ont ensuite été complétés par les échanges avec les élus et la Communauté de Communes, qui ont également exprimé leur vision stratégique du développement du territoire, notamment en matière de localisation du développement résidentiel et de maîtrise de l'urbanisation. Par ailleurs, certaines zones ont été classées en zones urbaines en raison de la présence de terrains déjà bâtis ou parce qu'elles font l'objet de projets bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme encore en cours de validité, garantissant ainsi la cohérence avec les dynamiques réelles du territoire.




Ainsi, le zonage retenu vise à concentrer prioritairement le développement urbain dans les secteurs les mieux structurés et équipés, tout en encadrant l'évolution des hameaux et en limitant l'urbanisation diffuse. Cette approche favorise le renouvellement urbain et la mobilisation du potentiel existant au sein des enveloppes bâties, tout en réduisant la consommation foncière et en préservant les espaces agricoles et naturels.




Le choix des secteurs ouverts à l'urbanisation (zones AU) et l'orientation du développement urbain ont été guidés par la polarisation et l'armature territoriale définies par le PADD, en cohérence avec le SCoT, mais également par l'analyse récente des dynamiques communales. Dans un contexte de forte réduction de la consommation foncière et de priorisation du développement urbain par le PLUi, la décision de ne pas créer de zones à urbaniser dans certaines communes se justifie au regard des évolutions récentes constatées sur ces territoires. Pour ces secteurs en extension le zonage a été conçu de manière à préserver l'accès aux parcelles agricoles restantes, garantissant ainsi la continuité et la viabilité de l'activité agricole sur l'ensemble du territoire.

Le zonage constitue ainsi un outil réglementaire de mise en œuvre des orientations du PADD, permettant de concilier les besoins de développement du territoire avec les objectifs de réduction de l'espace naturel agricole et forestier.

❖ Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)



Présentation de chaque STECAL




STECAL	Extrait du zonage	Extrait du règlement écrit
<p><u>Ah</u> Hameau constitué en zone agricole et autorisant les nouvelles constructions sous conditions</p>		<p>En zone Ah, la sous-destination destination logement est autorisée. Suivie des sous-destinations suivantes : Artisanat et commerce de détails, Autres hébergements touristiques, Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés et les équipements sportifs sous-conditions.</p> <p>La hauteur maximale des constructions est de 8m au faitage ou 7m à l'acrotère</p> <p>La surface perméable minimale à respecter est de 70 % de la surface totale du terrain, et l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la surface du terrain.</p>
<p><u>Am</u> Secteur abritant le foyer d'accueil médicalisé du Roncier</p>		<p>En zone Am seule la sous-destination Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale est autorisée.</p> <p>La hauteur maximale des constructions est de 8m au faitage ou 7m à l'acrotère</p> <p>La surface perméable minimale à respecter est de 70 % de la surface totale du terrain, et l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la surface du terrain.</p>
<p><u>Nh</u> Hameau constitué en zone naturelle et autorisant les nouvelles constructions sous conditions</p>		<p>En zone Ah, la sous-destination destination logement est autorisée. Suivie des sous-destinations suivantes : Artisanat et commerce de détails, Autres hébergements touristiques, Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés et les équipements sportifs sous-conditions.</p> <p>La hauteur maximale des constructions est de 8m au faitage ou 7m à l'acrotère</p> <p>La surface perméable minimale à respecter est de 70 % de la surface totale du terrain, et l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la surface du terrain.</p>




<p><u>Nl</u> <u>Zone naturelle</u> <u>à vocation de</u> <u>loisirs</u></p>		<p><u>En zone NI, les sous-destinations suivantes sont autoriser sous conditions : Logement, Artisanat et commerce de détail, restauration, Entrepôt.</u></p> <p><u>Les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel du bâti.</u></p> <p><u>La surface perméable minimale à respecter est de 80 % de la surface totale du terrain, et l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10 % de la surface du terrain.</u></p>
<p><u>Nt1</u> <u>Zone naturelle</u> <u>de camping</u></p>		<p><u>En zone Nt1 les sous-destinations suivantes sont autorisées sous-conditions : Logement, Artisanat et commerce de détails, Restauration, Autres hébergements touristiques. Sur l'ensemble des zones N est interdit l'aménagement de terrains de camping ou d'aires de stationnement permanent des caravanes et des maisons mobiles isolées ou groupées hormis en zone Nt1</u></p> <p><u>Les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel du bâti.</u></p> <p><u>La surface perméable minimale à respecter est de 80 % de la surface totale du terrain, et l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10 % de la surface du terrain.</u></p>
<p><u>Nt2</u> <u>Zone naturelle</u> <u>à vocation</u> <u>d'hébergement</u> <u>touristique</u></p>		<p><u>En zone Nt2 les sous-destinations suivantes sont autorisées sous-conditions : Logement, Artisanat et commerce de détails, Restauration, Autres hébergements touristiques.</u></p> <p><u>Les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel du bâti.</u></p> <p><u>La surface perméable minimale à respecter est de 80 % de la surface totale du terrain, et l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10 % de la surface du terrain.</u></p>




Evolution des STECAL à la suite de l'avis de la CDPENAF

STEACL Ah	
Extrait du zonage	Justification du STECAL

	<p>La délimitation des zones Ah s'appuie sur le classement des entités bâties réalisé lors du diagnostic territorial. Cette hiérarchisation a pris en compte des critères tels que la densité résidentielle, la présence d'équipements structurants (écoles, services, commerces), la forme urbaine, les réseaux et infrastructures, ainsi que l'accessibilité aux axes et transports et la couverture internet. Chaque critère a été pondéré pour établir une notation globale des entités, permettant de distinguer les bourgs, hameaux principaux et hameaux secondaires, les autres secteurs relevant de l'habitat diffus ou isolé.</p> <p>Ce classement a servi de base pour déterminer les capacités constructibles et les règles d'urbanisation en zone Ah, en cohérence avec la stratégie de développement définie par les élus et la Communauté de Communes, tout en favorisant un développement urbain maîtrisé et compatible avec le tissu existant.</p>
	<p>La délimitation des zones Ah s'appuie sur le classement des entités bâties réalisé lors du diagnostic territorial. Cette hiérarchisation a pris en compte des critères tels que la densité résidentielle, la présence d'équipements structurants (écoles, services, commerces), la forme urbaine, les réseaux et infrastructures, ainsi que l'accessibilité aux axes et transports et la couverture internet. Chaque critère a été pondéré pour établir une notation globale des entités, permettant de distinguer les bourgs, hameaux principaux et hameaux secondaires, les autres secteurs relevant de l'habitat diffus ou isolé.</p> <p>Ce classement a servi de base pour déterminer les capacités constructibles et les règles d'urbanisation en zone Ah, en cohérence avec la stratégie de développement définie par les élus et la Communauté de Communes, tout en favorisant un développement urbain maîtrisé et compatible avec le tissu existant.</p>
	<p>La délimitation des zones Ah s'appuie sur le classement des entités bâties réalisé lors du diagnostic territorial. Cette hiérarchisation a pris en compte des critères tels que la densité résidentielle, la présence d'équipements structurants (écoles, services, commerces), la forme urbaine, les réseaux et infrastructures, ainsi que l'accessibilité aux axes et transports et la couverture internet. Chaque critère a été pondéré pour établir une notation globale des entités, permettant de distinguer les bourgs, hameaux principaux et hameaux secondaires, les autres secteurs relevant de l'habitat diffus ou isolé.</p> <p>Ce classement a servi de base pour déterminer les capacités constructibles et les règles d'urbanisation en zone Ah, en cohérence avec la stratégie de développement définie par les élus et la Communauté de Communes, tout en favorisant un développement urbain maîtrisé et compatible avec le tissu existant.</p>




	<p>La délimitation des zones Ah s'appuie sur le classement des entités bâties réalisé lors du diagnostic territorial. Cette hiérarchisation a pris en compte des critères tels que la densité résidentielle, la présence d'équipements structurants (écoles, services, commerces), la forme urbaine, les réseaux et infrastructures, ainsi que l'accessibilité aux axes et transports et la couverture internet. Chaque critère a été pondéré pour établir une notation globale des entités, permettant de distinguer les bourgs, hameaux principaux et hameaux secondaires, les autres secteurs relevant de l'habitat diffus ou isolé.</p> <p>Ce classement a servi de base pour déterminer les capacités constructibles et les règles d'urbanisation en zone Ah, en cohérence avec la stratégie de développement définie par les élus et la Communauté de Communes, tout en favorisant un développement urbain maîtrisé et compatible avec le tissu existant.</p>
	<p>La délimitation des zones Ah s'appuie sur le classement des entités bâties réalisé lors du diagnostic territorial. Cette hiérarchisation a pris en compte des critères tels que la densité résidentielle, la présence d'équipements structurants (écoles, services, commerces), la forme urbaine, les réseaux et infrastructures, ainsi que l'accessibilité aux axes et transports et la couverture internet. Chaque critère a été pondéré pour établir une notation globale des entités, permettant de distinguer les bourgs, hameaux principaux et hameaux secondaires, les autres secteurs relevant de l'habitat diffus ou isolé.</p> <p>Ce classement a servi de base pour déterminer les capacités constructibles et les règles d'urbanisation en zone Ah, en cohérence avec la stratégie de développement définie par les élus et la Communauté de Communes, tout en favorisant un développement urbain maîtrisé et compatible avec le tissu existant.</p>
	<p>La délimitation des zones Ah s'appuie sur le classement des entités bâties réalisé lors du diagnostic territorial. Cette hiérarchisation a pris en compte des critères tels que la densité résidentielle, la présence d'équipements structurants (écoles, services, commerces), la forme urbaine, les réseaux et infrastructures, ainsi que l'accessibilité aux axes et transports et la couverture internet. Chaque critère a été pondéré pour établir une notation globale des entités, permettant de distinguer les bourgs, hameaux principaux et hameaux secondaires, les autres secteurs relevant de l'habitat diffus ou isolé.</p> <p>Ce classement a servi de base pour déterminer les capacités constructibles et les règles d'urbanisation en zone Ah, en cohérence avec la stratégie de développement définie par les élus et la Communauté de Communes, tout en favorisant un développement urbain maîtrisé et compatible avec le tissu existant.</p>





	<p>La délimitation des zones Ah s'appuie sur le classement des entités bâties réalisé lors du diagnostic territorial. Cette hiérarchisation a pris en compte des critères tels que la densité résidentielle, la présence d'équipements structurants (écoles, services, commerces), la forme urbaine, les réseaux et infrastructures, ainsi que l'accessibilité aux axes et transports et la couverture internet. Chaque critère a été pondéré pour établir une notation globale des entités, permettant de distinguer les bourgs, hameaux principaux et hameaux secondaires, les autres secteurs relevant de l'habitat diffus ou isolé.</p> <p>Ce classement a servi de base pour déterminer les capacités constructibles et les règles d'urbanisation en zone Ah, en cohérence avec la stratégie de développement définie par les élus et la Communauté de Communes, tout en favorisant un développement urbain maîtrisé et compatible avec le tissu existant.</p>
	<p>La délimitation des zones Ah s'appuie sur le classement des entités bâties réalisé lors du diagnostic territorial. Cette hiérarchisation a pris en compte des critères tels que la densité résidentielle, la présence d'équipements structurants (écoles, services, commerces), la forme urbaine, les réseaux et infrastructures, ainsi que l'accessibilité aux axes et transports et la couverture internet. Chaque critère a été pondéré pour établir une notation globale des entités, permettant de distinguer les bourgs, hameaux principaux et hameaux secondaires, les autres secteurs relevant de l'habitat diffus ou isolé.</p> <p>Ce classement a servi de base pour déterminer les capacités constructibles et les règles d'urbanisation en zone Ah, en cohérence avec la stratégie de développement définie par les élus et la Communauté de Communes, tout en favorisant un développement urbain maîtrisé et compatible avec le tissu existant.</p>
	<p>La délimitation des zones Ah s'appuie sur le classement des entités bâties réalisé lors du diagnostic territorial. Cette hiérarchisation a pris en compte des critères tels que la densité résidentielle, la présence d'équipements structurants (écoles, services, commerces), la forme urbaine, les réseaux et infrastructures, ainsi que l'accessibilité aux axes et transports et la couverture internet. Chaque critère a été pondéré pour établir une notation globale des entités, permettant de distinguer les bourgs, hameaux principaux et hameaux secondaires, les autres secteurs relevant de l'habitat diffus ou isolé.</p> <p>Ce classement a servi de base pour déterminer les capacités constructibles et les règles d'urbanisation en zone Ah, en cohérence avec la stratégie de développement définie par les élus et la Communauté de Communes, tout en favorisant un développement urbain maîtrisé et compatible avec le tissu existant.</p>





	<p>La délimitation des zones Ah s'appuie sur le classement des entités bâties réalisé lors du diagnostic territorial. Cette hiérarchisation a pris en compte des critères tels que la densité résidentielle, la présence d'équipements structurants (écoles, services, commerces), la forme urbaine, les réseaux et infrastructures, ainsi que l'accessibilité aux axes et transports et la couverture internet. Chaque critère a été pondéré pour établir une notation globale des entités, permettant de distinguer les bourgs, hameaux principaux et hameaux secondaires, les autres secteurs relevant de l'habitat diffus ou isolé.</p> <p>Ce classement a servi de base pour déterminer les capacités constructibles et les règles d'urbanisation en zone Ah, en cohérence avec la stratégie de développement définie par les élus et la Communauté de Communes, tout en favorisant un développement urbain maîtrisé et compatible avec le tissu existant.</p>
	<p>La délimitation des zones Ah s'appuie sur le classement des entités bâties réalisé lors du diagnostic territorial. Cette hiérarchisation a pris en compte des critères tels que la densité résidentielle, la présence d'équipements structurants (écoles, services, commerces), la forme urbaine, les réseaux et infrastructures, ainsi que l'accessibilité aux axes et transports et la couverture internet. Chaque critère a été pondéré pour établir une notation globale des entités, permettant de distinguer les bourgs, hameaux principaux et hameaux secondaires, les autres secteurs relevant de l'habitat diffus ou isolé.</p> <p>Ce classement a servi de base pour déterminer les capacités constructibles et les règles d'urbanisation en zone Ah, en cohérence avec la stratégie de développement définie par les élus et la Communauté de Communes, tout en favorisant un développement urbain maîtrisé et compatible avec le tissu existant.</p>
	<p>La délimitation des zones Ah s'appuie sur le classement des entités bâties réalisé lors du diagnostic territorial. Cette hiérarchisation a pris en compte des critères tels que la densité résidentielle, la présence d'équipements structurants (écoles, services, commerces), la forme urbaine, les réseaux et infrastructures, ainsi que l'accessibilité aux axes et transports et la couverture internet. Chaque critère a été pondéré pour établir une notation globale des entités, permettant de distinguer les bourgs, hameaux principaux et hameaux secondaires, les autres secteurs relevant de l'habitat diffus ou isolé.</p> <p>Ce classement a servi de base pour déterminer les capacités constructibles et les règles d'urbanisation en zone Ah, en cohérence avec la stratégie de développement définie par les élus et la Communauté de Communes, tout en favorisant un développement urbain maîtrisé et compatible avec le tissu existant.</p>



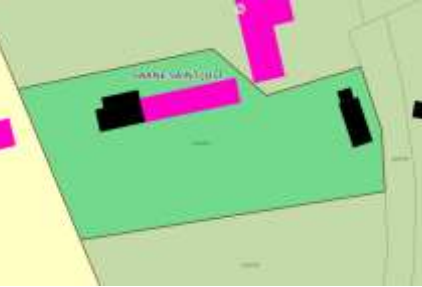

	<p>La délimitation des zones Ah s'appuie sur le classement des entités bâties réalisé lors du diagnostic territorial. Cette hiérarchisation a pris en compte des critères tels que la densité résidentielle, la présence d'équipements structurants (écoles, services, commerces), la forme urbaine, les réseaux et infrastructures, ainsi que l'accessibilité aux axes et transports et la couverture internet. Chaque critère a été pondéré pour établir une notation globale des entités, permettant de distinguer les bourgs, hameaux principaux et hameaux secondaires, les autres secteurs relevant de l'habitat diffus ou isolé.</p> <p>Ce classement a servi de base pour déterminer les capacités constructibles et les règles d'urbanisation en zone Ah, en cohérence avec la stratégie de développement définie par les élus et la Communauté de Communes, tout en favorisant un développement urbain maîtrisé et compatible avec le tissu existant.</p>
	<p>La délimitation des zones Ah s'appuie sur le classement des entités bâties réalisé lors du diagnostic territorial. Cette hiérarchisation a pris en compte des critères tels que la densité résidentielle, la présence d'équipements structurants (écoles, services, commerces), la forme urbaine, les réseaux et infrastructures, ainsi que l'accessibilité aux axes et transports et la couverture internet. Chaque critère a été pondéré pour établir une notation globale des entités, permettant de distinguer les bourgs, hameaux principaux et hameaux secondaires, les autres secteurs relevant de l'habitat diffus ou isolé.</p> <p>Ce classement a servi de base pour déterminer les capacités constructibles et les règles d'urbanisation en zone Ah, en cohérence avec la stratégie de développement définie par les élus et la Communauté de Communes, tout en favorisant un développement urbain maîtrisé et compatible avec le tissu existant.</p>
	<p>La délimitation des zones Ah s'appuie sur le classement des entités bâties réalisé lors du diagnostic territorial. Cette hiérarchisation a pris en compte des critères tels que la densité résidentielle, la présence d'équipements structurants (écoles, services, commerces), la forme urbaine, les réseaux et infrastructures, ainsi que l'accessibilité aux axes et transports et la couverture internet. Chaque critère a été pondéré pour établir une notation globale des entités, permettant de distinguer les bourgs, hameaux principaux et hameaux secondaires, les autres secteurs relevant de l'habitat diffus ou isolé.</p> <p>Ce classement a servi de base pour déterminer les capacités constructibles et les règles d'urbanisation en zone Ah, en cohérence avec la stratégie de développement définie par les élus et la Communauté de Communes, tout en favorisant un développement urbain maîtrisé et compatible avec le tissu existant.</p>

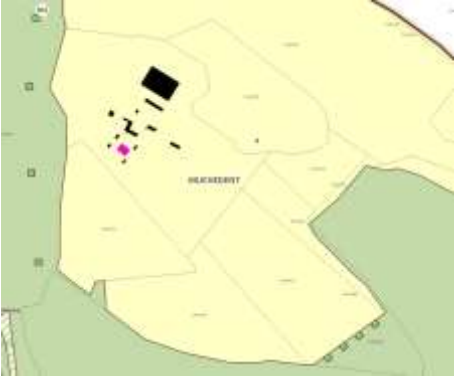



	<p>La délimitation des zones Ah s'appuie sur le classement des entités bâties réalisé lors du diagnostic territorial. Cette hiérarchisation a pris en compte des critères tels que la densité résidentielle, la présence d'équipements structurants (écoles, services, commerces), la forme urbaine, les réseaux et infrastructures, ainsi que l'accessibilité aux axes et transports et la couverture internet. Chaque critère a été pondéré pour établir une notation globale des entités, permettant de distinguer les bourgs, hameaux principaux et hameaux secondaires, les autres secteurs relevant de l'habitat diffus ou isolé.</p> <p>Ce classement a servi de base pour déterminer les capacités constructibles et les règles d'urbanisation en zone Ah, en cohérence avec la stratégie de développement définie par les élus et la Communauté de Communes, tout en favorisant un développement urbain maîtrisé et compatible avec le tissu existant.</p>
	<p>La délimitation des zones Ah s'appuie sur le classement des entités bâties réalisé lors du diagnostic territorial. Cette hiérarchisation a pris en compte des critères tels que la densité résidentielle, la présence d'équipements structurants (écoles, services, commerces), la forme urbaine, les réseaux et infrastructures, ainsi que l'accessibilité aux axes et transports et la couverture internet. Chaque critère a été pondéré pour établir une notation globale des entités, permettant de distinguer les bourgs, hameaux principaux et hameaux secondaires, les autres secteurs relevant de l'habitat diffus ou isolé.</p> <p>Ce classement a servi de base pour déterminer les capacités constructibles et les règles d'urbanisation en zone Ah, en cohérence avec la stratégie de développement définie par les élus et la Communauté de Communes, tout en favorisant un développement urbain maîtrisé et compatible avec le tissu existant.</p>
	<p>La délimitation des zones Ah s'appuie sur le classement des entités bâties réalisé lors du diagnostic territorial. Cette hiérarchisation a pris en compte des critères tels que la densité résidentielle, la présence d'équipements structurants (écoles, services, commerces), la forme urbaine, les réseaux et infrastructures, ainsi que l'accessibilité aux axes et transports et la couverture internet. Chaque critère a été pondéré pour établir une notation globale des entités, permettant de distinguer les bourgs, hameaux principaux et hameaux secondaires, les autres secteurs relevant de l'habitat diffus ou isolé.</p> <p>Ce classement a servi de base pour déterminer les capacités constructibles et les règles d'urbanisation en zone Ah, en cohérence avec la stratégie de développement définie par les élus et la Communauté de Communes, tout en favorisant un développement urbain maîtrisé et compatible avec le tissu existant.</p>




	<p>La délimitation des zones Ah s'appuie sur le classement des entités bâties réalisé lors du diagnostic territorial. Cette hiérarchisation a pris en compte des critères tels que la densité résidentielle, la présence d'équipements structurants (écoles, services, commerces), la forme urbaine, les réseaux et infrastructures, ainsi que l'accessibilité aux axes et transports et la couverture internet. Chaque critère a été pondéré pour établir une notation globale des entités, permettant de distinguer les bourgs, hameaux principaux et hameaux secondaires, les autres secteurs relevant de l'habitat diffus ou isolé.</p> <p>Ce classement a servi de base pour déterminer les capacités constructibles et les règles d'urbanisation en zone Ah, en cohérence avec la stratégie de développement définie par les élus et la Communauté de Communes, tout en favorisant un développement urbain maîtrisé et compatible avec le tissu existant.</p>
	<p>La délimitation des zones Ah s'appuie sur le classement des entités bâties réalisé lors du diagnostic territorial. Cette hiérarchisation a pris en compte des critères tels que la densité résidentielle, la présence d'équipements structurants (écoles, services, commerces), la forme urbaine, les réseaux et infrastructures, ainsi que l'accessibilité aux axes et transports et la couverture internet. Chaque critère a été pondéré pour établir une notation globale des entités, permettant de distinguer les bourgs, hameaux principaux et hameaux secondaires, les autres secteurs relevant de l'habitat diffus ou isolé.</p> <p>Ce classement a servi de base pour déterminer les capacités constructibles et les règles d'urbanisation en zone Ah, en cohérence avec la stratégie de développement définie par les élus et la Communauté de Communes, tout en favorisant un développement urbain maîtrisé et compatible avec le tissu existant.</p>
	<p>La délimitation des zones Ah s'appuie sur le classement des entités bâties réalisé lors du diagnostic territorial. Cette hiérarchisation a pris en compte des critères tels que la densité résidentielle, la présence d'équipements structurants (écoles, services, commerces), la forme urbaine, les réseaux et infrastructures, ainsi que l'accessibilité aux axes et transports et la couverture internet. Chaque critère a été pondéré pour établir une notation globale des entités, permettant de distinguer les bourgs, hameaux principaux et hameaux secondaires, les autres secteurs relevant de l'habitat diffus ou isolé.</p> <p>Ce classement a servi de base pour déterminer les capacités constructibles et les règles d'urbanisation en zone Ah, en cohérence avec la stratégie de développement définie par les élus et la Communauté de Communes, tout en favorisant un développement urbain maîtrisé et compatible avec le tissu existant.</p>
<p>STECAL Am</p>	





	<p>Le STEACL Am est dédié au bon fonctionnement du Foyer d'Accueil Médicalisé du Roncier, en permettant l'implantation et l'aménagement des équipements nécessaires à son fonctionnement, tout en garantissant la cohérence avec l'environnement qui l'entoure.</p>
<p>STECAL Nh</p>	
	<p>La délimitation de la zone Nh s'appuie sur le classement des entités bâties réalisé lors du diagnostic territorial. Cette hiérarchisation a pris en compte des critères tels que la densité résidentielle, la présence d'équipements structurants (écoles, services, commerces), la forme urbaine, les réseaux et infrastructures, ainsi que l'accessibilité aux axes et transports et la couverture internet. Chaque critère a été pondéré pour établir une notation globale des entités, permettant de distinguer les bourgs, hameaux principaux et hameaux secondaires, les autres secteurs relevant de l'habitat diffus ou isolé.</p> <p>Ce classement a servi de base pour déterminer les capacités constructibles et les règles d'urbanisation en zone Nh, en cohérence avec la stratégie de développement définie par les élus et la Communauté de Communes, tout en favorisant un développement urbain maîtrisé et compatible avec le tissu existant.</p>
<p>STECAL NI</p>	
	<p>Les zones NI ont pour objectif de préserver les espaces naturels tout en autorisant des activités de loisirs compatibles avec l'environnement. Elles visent à conserver les qualités paysagères, écologiques et récréatives, à encadrer les usages pour limiter toute urbanisation ou construction excessive, et à garantir la continuité écologique ainsi que l'accessibilité pour les pratiques de plein air. Les constructions autorisées doivent être strictement liées au fonctionnement d'activités de tourisme ou de loisirs sur le site, tout en assurant une bonne intégration dans le paysage et la préservation du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p>
	<p>Le projet, prévu pour la fin 2026-début 2027, prévoit la réalisation de 14 chalets de 35 m², chacun pouvant accueillir 4 personnes. Il comprend également une aire de stationnement pour camping-cars de 15 emplacements, chaque emplacement disposant d'une superficie de 50 m².</p>

	<p>Les zones NI ont pour objectif de préserver les espaces naturels tout en autorisant des activités de loisirs compatibles avec l'environnement. Elles visent à conserver les qualités paysagères, écologiques et récréatives, à encadrer les usages pour limiter toute urbanisation ou construction excessive, et à garantir la continuité écologique ainsi que l'accessibilité pour les pratiques de plein air. Les constructions autorisées doivent être strictement liées au fonctionnement d'activités de tourisme ou de loisirs sur le site, tout en assurant une bonne intégration dans le paysage et la préservation du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p>
<p>STECAL Nt1</p>	
	<p>Les zones Nt1 sont destinées à accueillir des projets d'hébergement touristique à vocation agricole ou rurale, compatibles avec le maintien des activités agricoles et la préservation du caractère naturel ou agricole du site. Elles permettent l'implantation d'hébergements légers (tiny houses, aires de camping, structures modulaires) et d'infrastructures nécessaires à leur fonctionnement, dans le respect du paysage, de l'environnement et des sols agricoles. Ce zonage encadre le développement touristique tout en garantissant la cohérence avec l'activité agricole existante et la préservation des ressources naturelles.</p>
	<p>Le porteur de projet a déjà installé une tiny house, dont le permis de construire est validé et qui est actuellement en service. Il prévoit d'ajouter trois hébergements similaires sur le reste de la parcelle, ainsi qu'un second bloc sanitaire, tout en réservant le reste du terrain à un camping à la ferme de moins de cinq emplacements. La mise en service des nouveaux hébergements est prévue pour l'été 2027.</p> 

	<p>Le porteur de projet est un exploitant agricole situé dans le hameau de Pierreville, exerçant notamment une activité de maraîchage avec vente directe à la ferme. Le projet d'hébergement touristique vient compléter son activité agricole en proposant des « tiny houses » et une aire de deux places pour camping-cars, au cœur d'un environnement de cultures légumières. La réalisation du projet est conditionnée à l'entrée en vigueur du PLUi, préalable nécessaire pour engager les démarches administratives et sécuriser le plan de financement.</p>
	<p>Les zones Nt1 sont destinées à accueillir des projets d'hébergement touristique à vocation agricole ou rurale, compatibles avec le maintien des activités agricoles et la préservation du caractère naturel ou agricole du site. Elles permettent l'implantation d'hébergements légers (tiny houses, aires de camping, structures modulaires) et d'infrastructures nécessaires à leur fonctionnement, dans le respect du paysage, de l'environnement et des sols agricoles. Ce zonage encadre le développement touristique tout en garantissant la cohérence avec l'activité agricole existante et la préservation des ressources naturelles.</p>
<p>STECAL Nt2</p>	
	<p>Le STECAL Nt2 à Saône-Saint-Just correspond au périmètre d'une maison d'hôtes déjà existante « Le lit de la Saône ». Ce STECAL permet donc le bon fonctionnement développement de celle-ci.</p>
	<p>Les zones Nt2 sont destinées à accueillir des projets d'hébergement touristique, en complément de l'activité agricole ou rurale existante. Elles permettent l'implantation d'hébergements légers ou modulaires et des infrastructures nécessaires à leur fonctionnement, tout en garantissant le respect de l'environnement, la préservation du paysage et du caractère agricole ou naturel du site, et la cohérence avec le tissu rural existant.</p>



	<p>Les multiples zones Nt2, situées au sein du Parc Canadien, ont pour objectif de permettre le développement de petits hébergements touristiques. Ces zones sont conçues pour accueillir des structures légères ou modulaires, telles que des tiny houses, cabanes ou petits gîtes, en cohérence avec le cadre naturel et paysager existant. Elles visent à favoriser l'activité touristique tout en garantissant la préservation de l'environnement, le maintien des qualités paysagères et la compatibilité avec les usages agricoles ou forestiers existants.</p>
	<p>Les zones Nt2 sont destinées à accueillir des projets d'hébergement touristique, en complément de l'activité agricole ou rurale existante. Elles permettent l'implantation d'hébergements légers ou modulaires et des infrastructures nécessaires à leur fonctionnement, tout en garantissant le respect de l'environnement, la préservation du paysage et du caractère agricole ou naturel du site, et la cohérence avec le tissu rural existant.</p>
	<p>Le STECAL Nt2 à Saint-Pierre-de-Bénouville correspond au périmètre d'une auberge déjà existante « Auberge de la mère Duval ». Ce STECAL permet donc le bon fonctionnement développement de celle-ci.</p>
	<p>Le STECAL Nt2 à Val-de-Scie correspond au périmètre d'un gîte existant, les bâtiments sont en cours de rénovation. Ce STECAL permet donc le bon fonctionnement développement de celle-ci.</p>


	<p>Le STECAL Nt2 à Muchedent correspond au périmètre d'un gîte déjà existant «Moisson Jacqueline» Ce STECAL permet donc le bon fonctionnement développement de celui-ci</p>
	<p>L'activité touristique existe depuis 15 ans avec le Gîte « Au temps des Buis» (4 épis Gîtes de France, capacité 15 personnes). La parcelle comprend déjà deux constructions, dont une annexe actuellement utilisée pour le stockage. Le projet prévoit la création d'un emploi permanent et d'un emploi saisonnier en haute saison.</p> <p>Le projet consiste en l'implantation de quatre studios indépendants (T3/T4 de plain-pied, ossature bois légère, sans fondations profondes) répartis de manière harmonieuse sur l'ensemble du parc paysager de 7 500 m², afin de préserver les vues, les espaces végétalisés et la cohérence générale du site. L'implantation évite tout alignement ou densification excessive, et les volumes resteront modestes, avec des toitures à faible pente et des façades en bardage bois à claire-voie vertical dans des teintes naturelles, garantissant une intégration paysagère optimale.</p> <p>Les raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité sont déjà en attente, limitant l'impact sur le terrain. Aucun défrichage ou mouvement de sol significatif n'est nécessaire. Ce mode constructif, réversible et respectueux de l'environnement, assure une faible empreinte écologique et s'inscrit dans la continuité du bâti existant et de l'éco-site touristique développé par les porteurs de projet. Les emplacements sont déjà délimités, les réseaux prévus, la communication auprès des clients engagée, et un business plan prévisionnel a été établi.</p>
	<p>Les zones Nt2 sont destinées à accueillir des projets d'hébergement touristique, en complément de l'activité agricole ou rurale existante. Elles permettent l'implantation d'hébergements légers ou modulaires et des infrastructures nécessaires à leur fonctionnement, tout en garantissant le respect de l'environnement, la préservation du paysage et du caractère agricole ou naturel du site, et la cohérence avec le tissu rural existant.</p>

	<p>Le STECAL Nt2 à Muchedent correspond au périmètre d'un gîte déjà existant «Gîte côté Rivière» Ce STECAL permet donc le bon fonctionnement développement de celui-ci</p>
	<p>Le STECAL Nt2 à Muchedent correspond au périmètre d'un gîte déjà existant «La Longère des nuits de Varenne» Ce STECAL permet donc le bon fonctionnement développement de celui-ci</p>
	<p>Le STECAL Nt2 à Saint-Vaast-du-Val correspond au périmètre d'un gîte déjà existant «Manoir de Fumechon» Ce STECAL permet donc le bon fonctionnement développement de celui-ci</p>
	<p>Le STECAL Nt2 doit permettre l'implantation de 5 à 10 habitations légères de loisirs d'une vingtaine de m² dans le cadre d'un projet plus global porté par la Commune et la Fédération de Seine-Maritime pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique : une école de pêche, mais aussi de formation sur la biodiversité, et de protection des milieux aquatiques. Ce projet permettra l'accueil lors de séjours touristiques autour de la pêche notamment de nuit (c'est une innovation, qui n'existe pas sur notre département et serait un atout pour l'attractivité de notre territoire). Voici les éléments transmis par la Fédération de Seine-Maritime pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique : « Depuis 2023 la Fédération pour la Pêche et la Protection du milieu aquatique souhaiterait ouvrir un Atelier Pêche Nature (APN) dans notre département. Cet atelier permettrait d'initier des jeunes pêcheurs ou moins jeunes aux techniques de pêche et de les sensibiliser à l'environnement aquatique. Nous évoquons ensemble ce projet depuis 2023 et les membres du Conseil d'Administration et moi-même serions heureux de le voir</p>


	<p>aboutir en 2026. » L'ancienne école pourrait accueillir les apprenants les jours de pluie, elle est facilement accessible depuis un sentier permettant d'emmener les enfants sur le bras de rivière et les deux étangs communaux qui sont mis à disposition pour la pêche de loisir. Le STECAL Nt2 permettrait, en lien avec ce projet.</p>
--	--

❖ **Cas particuliers**


<p>Découpage de la zone Aua (VAL-OAP2) à Val-de-Scie</p>	
	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Découpage de la zone Ub1 (parcelle B505) à Biville-la-Baignarde</p>	
	<p>La parcelle n'est pas exploitée. » pour rappel, il s'agit de la parcelle de la zone Ub1 parcelle B505. La parcelle n'est pas exploitée et la Commune souhaite son maintien en zone U. Le COPIL du 23/09 décide le maintien.</p>
<p>Découpage de la zone Aub1 (SGE-OAP2) à Saint-Germain-d'Étables</p>	

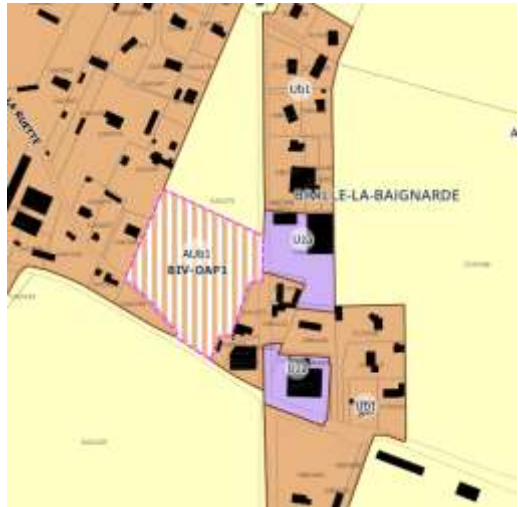
	<p>Les deux parcelles correspondent à la même exploitation, à la même culture et ont le même propriétaire. Ce découpage correspond à un projet en cours d'élaboration depuis plusieurs années.</p>
---	--

Découpage de la zone Aub1 (AMB-OAP1) à Ambrumesnil

	<p>Ces parcelles, actuellement à usage agricole, sont insérées au sein d'un tissu déjà urbanisé et entourées d'habitations existantes. Leur ouverture à l'urbanisation apparaît donc cohérente au regard de la continuité du tissu urbain et de la structuration actuelle du bourg. Le classement en zone AU permet ainsi d'optimiser l'utilisation de ces espaces enclavés, tout en limitant l'extension de l'urbanisation vers les espaces agricoles et naturels périphériques. Cette orientation contribue à concentrer le développement urbain dans l'enveloppe bâtie existante, conformément aux objectifs de maîtrise de la consommation foncière portés par le PLUi.</p>
--	---

Découpage de la zone Aub1 (GUE-OAP1) à Geures

	<p>La zone AUB1 correspond à un secteur d'extension de l'urbanisation en continuité immédiate du tissu bâti existant du bourg de Geures, notamment le long de la rue des Canadiens et à proximité du secteur résidentiel des Hauts Prés.</p> <p>Actuellement occupé par des parcelles à vocation agricole, ce secteur constitue une réserve foncière cohérente pour le développement de l'urbanisation, dans la mesure où il est bordé par des zones déjà urbanisées sur plusieurs de ses limites et bénéficie d'une desserte via la voirie existante. Son ouverture à l'urbanisation permet ainsi de structurer l'extension du bourg de manière logique et maîtrisée, en continuité de l'enveloppe bâtie existante.</p> <p>Le classement en AUB1, accompagné de l'OAP GUE-OAP1, permet d'encadrer les conditions d'aménagement du secteur afin de garantir une organisation cohérente des constructions, des accès et des espaces publics, ainsi qu'une</p>
---	--

	<p>bonne intégration paysagère et urbaine avec les quartiers voisins.</p> <p>Cette zone contribue ainsi à répondre aux besoins en logements du territoire, tout en concentrant le développement urbain à proximité des secteurs déjà équipés, conformément aux objectifs du PADD de maîtrise de la consommation foncière et de structuration du développement autour des centralités.</p>
<p>Découpage de la zone Aub1 (BIV-OAP1) à Biville-la-Baignarde</p>	
	<p>La zone AUb1 a été délimitée de manière à s’inscrire en continuité du tissu bâti existant, étant bordée par des constructions sur ses côtés ouest et est. Initialement, la zone d’urbanisation envisagée s’étendait jusqu’à l’extrémité nord de la parcelle. Toutefois, dans un objectif de maîtrise et de réduction de la consommation foncière, il a été choisi de réduire l’emprise de la zone dans sa profondeur, conduisant au découpage actuellement retenu.</p>

L'évolution des prescriptions à travers le PLUi

Les prescriptions conservées

Le plan de zonage du PLUi reprend certaines prescriptions déjà appliquées à travers les documents d’urbanisme communaux, tels que les emplacements réservés, des protections patrimoniales, des protections d’éléments paysagers et écologiques, ... Le PLUi intègre parmi ces prescriptions celles que les communes ont souhaité maintenir. Concernant les emplacements réservés, une partie a pu être maintenue, tandis que d’autres ont été retirés, soit parce qu’ils ont fait l’objet d’une acquisition par les communes, soit parce qu’ils n’avaient plus d’utilité. Les diverses protections (patrimoine bâti et éléments naturels) ont presque toutes été conservées par le PLUi et s’appliquent désormais au titre des nouveaux articles L.151-19 et 23 du Code de l’urbanisme modifié en décembre 2015.



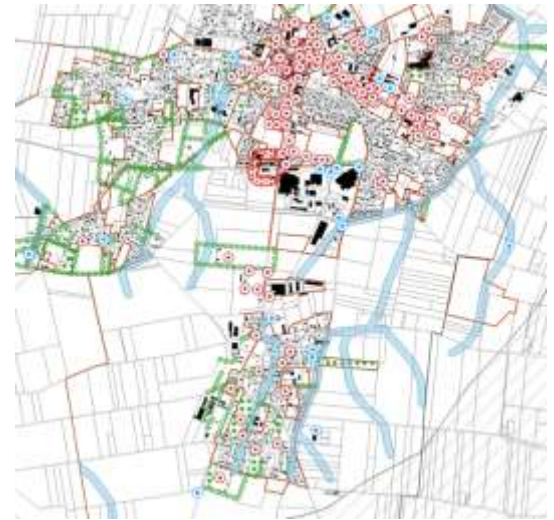
Exemple d'un emplacement réservé sur la commune de Criquetot-sur-Longueville

Les nouvelles prescriptions appliquées

o Les risques et nuisances

Le plan de zonage du PLUi fait aussi apparaître de nouvelles prescriptions, inerrantes à l'application du règlement. C'est le cas pour les prescriptions relatives aux risques naturels et à certaines nuisances qui existent sur le territoire.

Le plan de zonage affiche désormais les zones d'expansion des ruissellements des eaux pluviales, définis avec l'analyse des profils topographiques et des courbes de niveau. Ceci est fait dans les zones non couvertes par les règles d'un PPRi, soit au niveau des franges ouest (Sassetot-le-Malgardé, Tocqueville-en-Caux, Vénestanville, Greuville, Brachy, Luneray, Gruchet-Saint-Siméon, Gueures, Avremesnil, Saint-Denis-d'Aclon et Longueil) et est (Montreuil-en-Caux, Cressy, Sévis, Muchedent, Torcy-le-Grand, Torcy-le-Petit, Saint-Germain-d'Étables et Le Bois-Robert). Ces périmètres, d'un rayon de 25m appliqué de part et d'autre de chaque axe au niveau desquels se concentrent les ruissellements lors d'épisodes pluvieux intenses, visent à matérialiser les secteurs concernés par l'application des règles édictées à travers l'article 3 / 3.1 des Dispositions Générales du règlement. Ces périmètres sont ainsi avant tout affichés au plan pour faciliter l'interprétation de la règle par le pétitionnaire, les élus et les techniciens en charge de l'instruction du droit des sols.

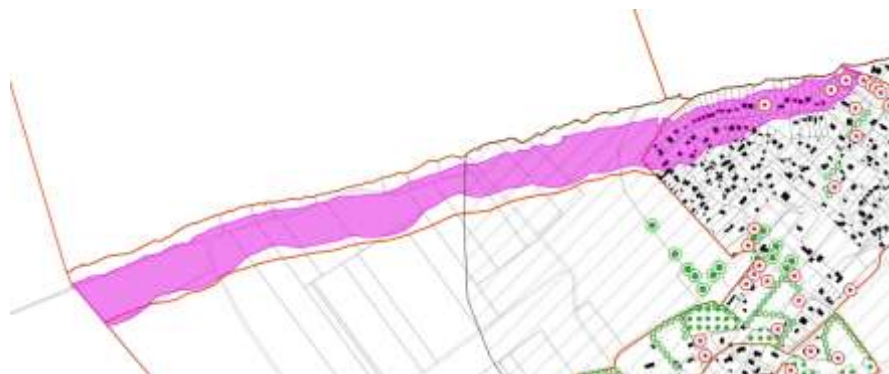


Exemple de l'application des zones d'expansion des ruissellements sur les communes de Greuville, Luneray et Gruchet-Saint-Siméon

Le plan de zonage fait par ailleurs référence à l'application des Plans de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) de la Vallée de la Scie, de la Vallée de la Saône et de la Vienne. Afin de ne pas trop alourdir le plan n°2 et d'en garder une lecture efficace, le choix a été fait de ne pas afficher dans le détail les 4 types de zones appliquées par chaque PPRi. Un simple aplat figuré indique la couverture par un PPRi et renvoie aux PPRi annexés au dossier de PLUi (cf. Document 4D).

Le plan de zonage fait par ailleurs référence à l'application des Plans de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) de la Vallée de la Scie, de la Vallée de la Saône et de la Vienne. Afin de ne pas trop alourdir le plan n°2 et d'en garder une lecture efficace, le choix a été fait de ne pas afficher dans le détail les 4 types de zones appliquées par chaque PPRi. Un simple aplat figuré indique la couverture par un PPRi et renvoie aux PPRi annexés au dossier de PLUi (cf. Document 4D).

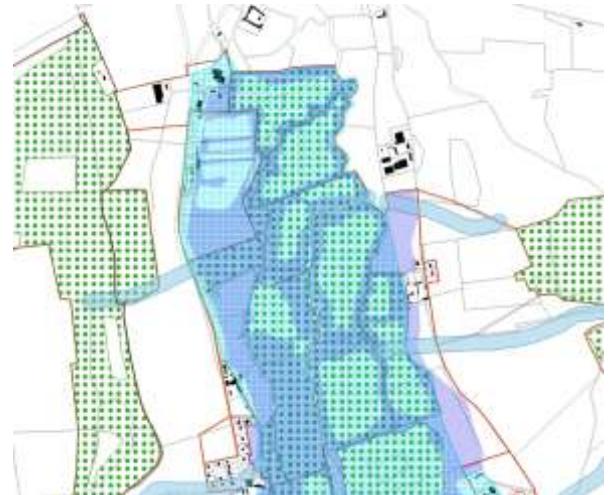
Le risque d'éboulement de falaises est également reporté à travers le plan de zonage (plan n°2). Ce risque concerne uniquement la commune de Quiberville-sur-Mer (seule commune littorale du territoire). Le périmètre rapporté à travers le règlement graphique est issu de la dernière base de données mise à jour par le Cerema et transmise au moment de l'approbation du PLUi.



Exemple de risque d'éboulement de falaises sur la commune de Quiberville-sur-Mer

Le règlement graphique affiche également le caractère potentiellement inondable de certaines zones. Ce repérage s'appuie notamment sur les déclarations des élus du territoire qui souhaitent voir appliquer un principe de précaution à l'endroit de certains secteurs qui présentent selon eux un risque évident d'inondation, chose qui a pu se vérifier par le passé. L'objectif est de renforcer la protection des biens et des personnes par le PLUi, dans des secteurs où les PPRi ou SGEF en application n'apparaissent pas suffisamment prescriptifs. La référence à ce caractère potentiellement inondable se retrouve principalement dans la vallée de la Varenne, où s'applique l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la rivière du même nom. Le choix a ainsi été fait de classer en zone potentiellement inondable les zones rouges, bleue, jaune et verte de cet AZI. Ainsi, le PLUi confère un cadre d'application à l'AZI qui n'a pas de caractère réglementaire. Une application qui est certes relativement peu contraignante, mais qui a le mérite d'être ainsi bien identifiée dans le règlement graphique du document d'urbanisme.

S'agissant du risque d'inondation par remontée de nappes souterraines, le règlement du PLUi n'en propose aucune traduction réglementaire en dehors des secteurs situés hors-PPRN, bien que ce risque soit bel et bien existant sur le territoire. Cela s'explique par le fait que 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 et sont de ce fait inconstructibles, aussi bien pour des constructions nouvelles, comme pour des sous-sols.



Une zone potentiellement inondable dans la vallée de la Varenne, à Saint-Germain-d'Étables

- Les secteurs où sont conditionnées les constructions et installations de toute nature

Pour les communes de Avremesnil, Biville-la-Rivière, Royville, Brachy, Greuville, Gruchet-Saint-Siméon, Luneray, Rainfreville, Gueures, et Vénestanville, le règlement graphique applique une trame prescriptive couvrant (de façon partielle ou totale) les zones urbaines appliquées à travers le règlement graphique. Appliquée au titre de l'article L.151-34, 1° du Code de l'urbanisme, cette prescription indique à travers l'article 4 / 4.2 des dispositions générales du règlement du PLUi que « toute autorisation d'urbanisme pourra être refusée au regard de l'insuffisance constatée pour l'approvisionnement et la qualité de l'eau potable distribuée ». L'application de cette règle se justifie en raison du fait que l'approvisionnement en eau potable sur les communes citées précédemment,

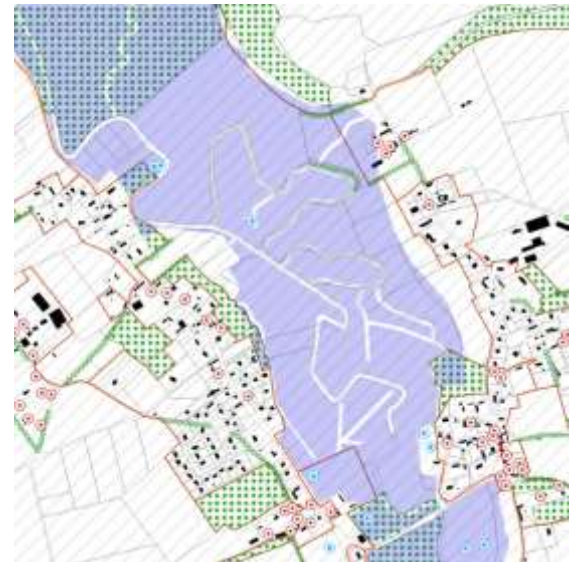


Zone conditionnant les constructions et installations de toute nature au niveau du centre-bourg d'Avremesnil

assuré jusqu'ici par le captage de Saint-Ouen-sous-Brachy (commune de Brachy), présente une insuffisance avérée en termes de capacité et de volume d'eau distribuée. Ainsi, toute urbanisation nouvelle sur ces communes doit être précédée de la mise en place d'un complément d'approvisionnement en eau potable à la hauteur des besoins mesurés.

o La protection de la Trame Verte et Bleue

La protection des mares et des zones humides s'affiche également au plan de zonage. Si certaines mares étaient déjà référencées à travers les documents d'urbanisme communaux, le plan de zonage du PLUi complète cet inventaire en affichant toutes les mares identifiées avec les élus lors de réunions individuelles. Il s'agit ici de protéger en priorité les mares, davantage que les bassins dont la composition ne se prête pas toujours à la constitution d'une véritable biodiversité (fond et berges bâchés par exemple). Les mares identifiées, correspondent ainsi à des corridors écologiques liés à des réservoirs de biodiversité. En fixant des prescriptions pour les modes de clôtures au sein de ces périmètres, le règlement cherche ainsi à maintenir un fonctionnement des mares en réseaux, dans le cadre de la préservation de la Trame Verte et Bleue.



Exemple de protection de mares en réseau, de zones humides et de haies sur la commune de Longueil

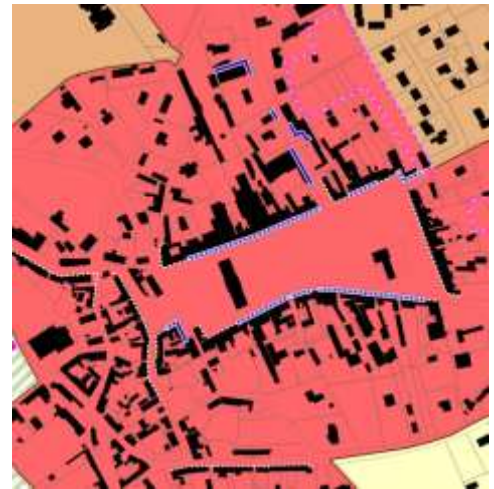
La protection des zones humides s'inscrit dans la poursuite du même objectif, avec l'application du principe que tout projet d'aménagement « évite, réduise ou compense » son impact sur une zone humide reportée au plan de zonage. C'est le sens de la règle appliquée par le PLUi. Toute atteinte, même partielle, portée à une zone humide devra au préalable être dûment justifiée de manière à démontrer du caractère inévitable de l'atteinte, puis compensée via la création d'une nouvelle zone humide ailleurs.

La protection de certains espaces à caractère écologique, des haies, des alignements d'arbres ou encore des talus répond aussi à cette volonté de préserver la Trame Verte et Bleue locale. Ces éléments constituent des corridors écologiques d'importance puisque ce sont eux qui structurent la TVB du territoire et qui créent le lien avec les réservoirs de biodiversité que sont les massifs boisés et les espaces en eau. Le règlement graphique applique par ailleurs une protection des milieux boisés situés dans la vallée de la Vienne, via le régime « Espaces Boisés Classés » (EBC – L.113-1 CU). Cette vallée faisant l'objet d'un site inscrit, le PADD évoque dans son Objectif n°2 le fait de « porter une attention particulière au caractère patrimonial de la vallée de la Vienne ». En application de cet objectif, le règlement graphique du PLUi veille donc à renforcer la protection des boisements existants dans ce secteur sensible.

o Les règles graphiques pour l'implantation des constructions

Des règles graphiques portant sur l'implantation des constructions sont appliquées sur le plan de zonage afin de faciliter leur application.

Sont repérées les rues au niveau desquelles les constructions peuvent s'implanter en limite d'emprise publique. Il s'agit avant tout des secteurs bâtis les plus anciens (cœurs de villes, de bourgs et de villages) dans lesquels le tissu bâti est le plus dense, avec des constructions établies en limite d'emprise publique et parfois même sur les limites séparatives de propriété, sur des parcelles de taille restreinte. L'application de cette règle offre la possibilité pour une construction de respecter le caractère bâti et architectural de la zone dans laquelle elle s'implante. Cette règle graphique a ainsi permis d'éviter la création de multiples zones U qui se seraient distinguées uniquement vis-à-vis de cette règle d'implantation.



Exemple des rues (en blanc) au niveau desquelles les constructions sont autorisées à s'implanter en limite de l'emprise publique (commune de Bacqueville-en-Caux)

o Les périmètres d'OAP

Le plan de zonage fait désormais apparaître les périmètres relatifs aux secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (L.151-6, L.151-7 et R.151-8 du Code de l'urbanisme). La matérialisation de ces périmètres permet d'indiquer les secteurs du zonage qui sont directement et uniquement réglementés par les OAP.

o La protection des chemins

Le plan de zonage rapporte également les itinéraires de chemins et de voies à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme. Il s'agit ici de maintenir des sentiers de promenade, un objectif qui va de pair avec la mise en valeur des espaces de nature et des paysages. Il peut également être question de recréer des chemins qui ont pu être détruits ou qui ne figurent plus dans la mémoire collective. Cette disposition participe au renforcement du maillage en mobilités douces sur le territoire intercommunal.



Exemple de protection de chemins sur la commune de Lamberville

o La sauvegarde des linéaires commerciaux

Le PLUi a la possibilité de repérer et de délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Cette disposition se traduit par un figuré linéaire appliqué sur le plan de zonage n°2 et se concrétise dans le règlement par

l'interdiction de changement de destination des commerces concernés. Ainsi, la Communauté de Communes entend assurer la préservation des commerces de proximité dans les cœurs historiques de Bacqueville-en-Caux ou Quiberville-sur-Mer par exemple. Les élus souhaitent éviter qu'un commerce existant ne soit transformé en usage (habitat, annexe, autre, etc.) qui viendrait petit à petit à faire disparaître les enseignes commerciales de ces cœurs de ville.

L'utilisation de cette règle reste mesurée, de façon à ne pas contraindre de façon trop prononcée les mutations des centres-villes, nécessaires pour répondre aux évolutions de la société.

- La protection pour la richesse du sol et sous-sol

Le plan de zonage rapporte des secteurs à protéger pour leurs richesses du sol et du sous-sol au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. Ces secteurs englobent donc les carrières des communes de Longueil et Saint-Honoré.

- Les sites et sols pollués

Le plan de zonage n°2 rapporte au total quatre secteurs de sols pollués (au niveau des communes de Brachy, Saint-Maclou-de-Folleville, Royville et Tôtes). Des secteurs au sein desquels le règlement du PLUi interdit « *les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols* » en application de l'article R.151-31, 2° du Code de l'urbanisme. Concernant Brachy et Tôtes, les données utilisées sont issues de la base *datagouv* des servitudes d'utilité publique de Normandie. Pour Royville et Saint-Maclou-de-Folleville, les données sont issues de la base *Infoterre*.

- Protection des périmètres de captage sans déclaration d'utilité publique

Le plan de zonage n°2 affiche deux secteurs de captage n'ayant pas fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), le premier se trouvant à cheval sur les communes de Val-de-Saône, Belleville-en-Caux et Saint-Vaast-du-Val, le second se situant à Muchedent. Le règlement du PLUi permet ainsi de rappeler que pour ces deux périmètres de captage sans DUP, les règles d'urbanisme et les projets portés sur le territoire doivent respecter l'application du rapport hydrogéologique qui a été au préalable validé par l'autorité compétente dans ces périmètres de captage.

B. L'organisation du règlement et son application

La structuration du règlement

La nouvelle forme du règlement

Le règlement du PLUi reprend la nouvelle organisation des règlements de Plans Locaux d'Urbanisme mise en place à la suite de la refonte du Livre 1^{er} du Code de

l'urbanisme et la promulgation des décrets n°2015-1782 et n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et n°2016-6 du 5 janvier 2016.

Désormais, le règlement du PLUi se distingue de celui des anciens PLU et POS, à commencer par la forme. L'organisation du règlement en 14 articles distincts est remplacée par une structuration autour des trois grandes parties suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Équipement et réseaux

Il s'agit davantage d'une réorganisation du règlement plutôt que d'une réelle révolution dans la façon d'écrire la règle. Ce changement ayant avant tout pour but de faciliter la lecture et la compréhension des règles applicables pour le pétitionnaire.

Les évolutions du règlement sur le fond

Désormais, le règlement se réfère obligatoirement à la liste des cinq destinations et des 23 sous-destinations données respectivement par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme pour interdire ou autoriser dans chaque zone les constructions, usages des sols et natures d'activités.

La loi Alur du 27 mars 2014 a par ailleurs supprimé la possibilité de réglementer la surface minimum des terrains à bâtir et le coefficient d'occupation du sol, dans l'optique de favoriser la densification urbaine et de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels pour le développement urbain. En application de la loi, le PLUi ne traite donc plus de ces règles, à la différence des précédents documents d'urbanisme communaux. Pour maintenir malgré tout une capacité d'action vis-à-vis de la densité bâtie, la Communauté de Communes Terroir de Caux a fait le choix d'appliquer des règles pour le minimum d'espaces libres de pleine terre à conserver à l'échelle de l'unité foncière ou d'un terrain d'opération. Fonctionnant à l'inverse de la traditionnelle règle d'emprise au sol maximale des constructions, cette règle peut permettre soit d'ouvrir la possibilité à la densification urbaine, soit d'assurer le maintien d'espaces non bâtis et donc de limiter la densification de certains secteurs.

La composition du règlement

Une partie écrite allégée et illustrée

Le choix a été fait de réduire le règlement du PLUi au strict nécessaire concernant les règles écrites. La volonté des élus de la Communauté de Communes Terroir de Caux a été de supprimer les phrases trop longues, peu claires et rendant finalement complexe la compréhension de la règle et donc son application. Les règles jugées trop « mathématiques » n'ont également pas été retenues dans le cadre de l'élaboration du règlement car jugées comme étant parfois difficiles à interpréter et à justifier.

Le règlement cherche désormais à suivre une application plus directe, en affichant un caractère davantage adapté à l'urbanisme opérationnel et plus à même de favoriser les projets innovants.

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites sont présentées sous forme de tableau de façon que la règle applicable soit synthétique et lisible pour le pétitionnaire.

Pour les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions s'accompagnent de schémas purement illustratifs et n'ayant pas vocation à faire la règle. L'objectif recherché est celui de la pédagogie autour de règles écrites parfois discutables et sujettes à l'interprétation de chacun.

La justification des règles appliquées par le PLUi

La zone urbaine (U)

Partie	Règle du PLUi	Objectifs/justification de la règle
<p>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</p>	<p>Destinations et sous-destinations autorisées et interdites</p> <p><i>Règlement écrit – pages 52 à 61</i></p>	<p>Le règlement reprend les cinq destinations et les 23 sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, en déterminant celles qui sont autorisées, avec ou sans conditions particulières, et celles qui sont interdites pour chaque secteur composant la zone urbaine. La présentation sous forme de tableau permet de visualiser plus facilement les destinations autorisées ou interdites en fonction du type de zone urbaine dont il est question.</p> <p>En zones Ua, Ub1, UC et Up, l'objectif est de permettre leur bon fonctionnement, en autorisant la construction et le renouvellement du parc de logement, tout en favorisant une certaine mixité fonctionnelle avec l'implantation de commerces, de services et d'une activité micro-économique à condition que celle-ci soit sans nuisance pour le voisinage, ce qui explique que certaines destinations soient autorisées sous conditions.</p> <p>En zone Ue, l'objectif est de limiter l'usage de la zone aux seuls équipements d'intérêt collectif et de services publics.</p> <p>En zone UI, Ut, Uz1, Uz2 et Uza, le but recherché est de soutenir le fonctionnement de l'activité économique et son développement. La distinction entre les trois zones se manifeste à travers ces premières règles. La sous-destination « Industrie » est autorisée en zone Uz (1 et 2), tandis qu'elle est interdite en zone Uza où la priorité est donnée davantage au fonctionnement des activités artisanales, notamment afin de limiter les nuisances pour les quartiers riverains. Les zones UI et Ut donnent la priorité aux activités touristiques et de loisirs.</p> <p>Pour les zones Ub2, cette partie du règlement autorise le renouvellement du parc de logement tout en gardant le caractère rural de ces zones.</p>

	<p>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p> <p><i>Règlement écrit – pages 49 à 51</i></p>	<p>Cette partie du règlement vient préciser les conditions à respecter pour autoriser les sous-destinations qui ont été classées parmi cette catégorie, au niveau de la première partie du règlement.</p> <p>Cette partie vise à s’assurer que les projets menés respectent le caractère et la vocation principale de la zone dans laquelle ils se développent.</p>
<p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p><i>Implantation des constructions par rapport à la limite d’emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer</i></p> <p><i>Règlement écrit – pages 64 à 70</i></p>	<p>En zones U, le règlement renvoie à la règle graphique affichée à travers le plan de zonage au titre des articles L.151-17 et R151-39 du Code de l’urbanisme et qui favorise la densification des secteurs où elle s’applique, en évitant des reculs trop importants et une perte d’espace inutilisable.</p> <p>En zone Ua, Up les règles définies visent Les constructions nouvelles doivent être à l’alignement des façades voisines ou en retrait avec un élément garantissant la continuité visuelle et architecturale (respect des clôtures)</p> <p>En zone Ub1, Ub2, Uz1, Uz2 et Uza, la règle obligeant l’implantation des constructions nouvelles et annexes à l’alignement des façades voisines ou en retrait de 5 m avec un élément garantissant la continuité visuelle et architecturale.</p> <p>Aucune règle ne s’applique en zone Ue afin de ne pas contraindre la création d’équipements publics dont l’implantation se révèle très variable en fonction des projets et donc pas forcément prévisible.</p> <p>La règle édictée en zones Uc, U1 et Ut vise avant tout à assurer un certain recul des constructions par rapport à l’emprise publique (5m), de façon à augmenter la visibilité pour les sorties de véhicules de ces zones sur la voie.</p>
	<p>L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Règlement écrit – pages 71 à 75</i></p>	<p>En zones U la règle édictée vise à déterminer un recul adéquat par rapport à la limite de propriété, avec des exigences de retrait variable en fonction de la hauteur des constructions.</p> <p>Aucune règle ne s’applique en zone Ue afin de ne pas contraindre la création d’équipements publics dont l’implantation se révèle très variable en fonction des projets et donc pas forcément prévisible.</p>

	<p>Espaces libres de pleine terre à préserver <i>Règlement écrit – pages 76 & 77</i></p>	<p>Ces règles doivent permettre d'assurer la préservation d'un minimum d'espace non bâti, notamment pour éviter une artificialisation trop importante et parfois irréversible des terres, mais aussi pour favoriser aussi bien la densification urbaine en cas de pourcentage faible que la préservation du cadre de vie et d'espaces de respiration en cas de pourcentage plutôt fort.</p> <p>La distinction des proportions d'espaces libres de pleine terre à préserver tient compte des zones appliquées à travers le plan de zonage. La présence d'un risque d'inondation ou de remontée de nappes souterraines peut également expliquer l'application de taux plus forts, afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales ou au moins de limiter le phénomène de ruissellement en cas de terre à faible absorption.</p>
	<p>Hauteur des constructions <i>Règlement écrit – pages 77 à 89</i></p>	<p>Les règles de hauteur édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti en fonction des secteurs où elles s'implantent.</p> <p>Les différents tissus bâtis et leurs caractéristiques (urbaines, rurales) expliquent les alternances de règles entre les communes, permises par l'application d'un plan graphique afin de tenir compte des spécificités de chacune des communes membres de la Communauté de Communes Terroir de Caux.</p> <p>Selon les choix opérés par les élus, les règles appliquées concernant les hauteurs visent soit à favoriser la densification urbaine (essentiellement au niveau des communes les plus urbaines), soit à conserver un certain cadre de vie recherché par les habitants venu habiter à la campagne et donc au sein des communes rurales du territoire.</p> <p>Les annexes sont limitées dans leur hauteur maximale, de manière à ne pas se confondre avec les constructions principales et à limiter leur usage à celui d'une annexe.</p>
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Gabarits et volumes <i>Règlement écrit – page 91</i></p>	<p>Les volumes et gabarits des constructions doivent respecter les dispositions générales et les règles d'occupations du sol.</p>
	<p>Façades et ouvertures <i>Règlement écrit – pages 91 à 93</i></p>	<p>Ces règles recherchent la préservation de l'architecture traditionnelle normande observée sur les communes de terroir de Caux, en particulier en zone Up qui correspond aux cœurs bâtis historiques du territoire et qui arborent un caractère architectural bien particulier qu'il convient de préserver en encadrant les types de façades autorisés.</p> <p>L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer. Le règlement du PLUi se veut assez souple à ce sujet, dans le sens où il laisse la possibilité de proposer un projet d'architecture contemporain, à la condition</p>

		<p>impérative en zone Up que celui-ci respecte parfaitement la zone et ses caractéristiques.</p>
	<p>Toitures et couvertures <i>Règlement écrit – pages 93 à 99</i></p>	<p>L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer, en respectant les formes et modes de toitures traditionnellement employés dans la zone où elle s'implante.</p> <p>Le règlement laisse la possibilité de proposer une construction dont la toiture adopterait un style architectural plus original, tout en veillant systématiquement à ce que tout projet suive une bonne intégration architecturale et urbaine. C'est notamment le cas en ce qui concerne les toitures plates.</p> <p>Le règlement renforce ses prescriptions pour les toitures des constructions en zone Up en raison du caractère architectural plus prononcé de cette zone.</p>
	<p>Clôtures <i>Règlement écrit – pages 100 à 105</i></p>	<p><u>Les clôtures en front de rue</u></p> <p>Les règles édictées pour les clôtures en front de rue visent à préserver la qualité du front bâti observée en zone urbaine. Limiter la hauteur des clôtures permet de garantir la non construction d'un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles.</p> <p>Les éléments de clôtures interdits sont considérés comme dégradant pour le paysage urbain appréciable directement depuis la rue et les espaces publics.</p> <p>Les prescriptions du règlement en matière de clôtures sont renforcées et plus précises en zone Up, de façon à ce que toute nouvelle clôture respecte bien les spécificités architecturales de cette zone au caractère ancien et donc aux tons et aspects bien particuliers.</p> <p><u>Les clôtures en limites séparatives de propriété</u></p> <p>Les règles édictées pour les clôtures en limites séparatives doivent permettre de garantir l'intimité sur les parcelles privées, tout en limitant la perte d'ensoleillement qui pourrait intervenir en cas de clôture trop haute. Pour autant, le règlement n'entre pas véritablement dans le détail pour ces clôtures en considérant que celles-ci ne sont, quoiqu'il arrive, pas forcément visibles depuis l'espace public.</p> <p>Les murs pleins, murs bahuts et tout type de clôture « opaque » sont interdits en limite de zone A et N de façon à faciliter le passage de la micro-faune et de répondre aux objectifs de préservation de la Trame Verte et Bleue.</p>

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions	Le patrimoine bâti <i>Règlement écrit – page 106</i>	<p>Ces règles visent à préserver le patrimoine architectural dont jouissent la Communauté de Communes Terroir de Caux, en protégeant les éléments remarquables du paysage dont la description est annexée au règlement du PLUi (Règlement, annexe 2). Ce patrimoine aux multiples facettes incarne l'histoire du territoire et participe à sa richesse.</p> <p>La limitation des percements des murs protégés doit permettre de garantir la préservation de section de murs suffisante pour conserver un rôle de marqueur du paysage bâti.</p>
	Les espaces paysagers et écologiques <i>Règlement écrit – page 108</i>	<p>Ces règles ont pour but de protéger les éléments naturels importants sur le territoire intercommunal et qui participent activement au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.</p>
	Stationnement <i>Règlement écrit – pages 108 à 111</i>	<p>Ces règles assurent la création d'un minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur rattachement aux destinations et sous-destinations autorisées en zone urbaine.</p> <p>Plutôt que de déterminer un nombre minimum de places de stationnement pour chaque destination autorisée en zone urbaine, le règlement renvoie à l'élaboration d'une étude du besoin en stationnement en fonction des projets qui seront menés durant l'application du PLUi.</p>

Desserte par les voies publiques ou privées	Accès <i>Règlement écrit – page 40 à 41</i>	<p>Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique.</p>
	Voirie <i>Règlement écrit – page 41</i>	<p>Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, notamment à travers la définition des largeurs minimales à observer par type de voirie, tout en évitant la création de voirie en impasse de longueur trop importante.</p>
Equipements	Stockage des déchets <i>Règlement écrit – page 41</i>	<p>Ces règles visent à prévoir un espace de stockage pour les déchets et éviter ainsi le délaissement sauvage d'ordures ménagères et d'encombrants sur l'espace public.</p>
Desserte par les réseaux	Eau potable <i>Règlement écrit – page 42</i>	<p>Cette disposition empêche qu'une construction s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.</p>

<p>Eaux usées <i>Règlement écrit – pages 42 & 43</i></p>	<p>Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle en eau.</p>
<p>Eaux pluviales <i>Règlement écrit – page 43 à 44</i></p>	<p>Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.</p> <p>Ces règles permettent également de répondre aux attentes de documents supra-communaux (SDAGE Seine-Normandie, etc.) en matière de gestion des eaux pluviales et de leur traitement à la parcelle.</p>
<p>Défense incendie <i>Règlement écrit – page 44</i></p>	<p>Le règlement renvoie ici à l'application de la réglementation en vigueur en matière de défense incendie de façon à assurer la protection des personnes et de leurs biens en cas de nouveau projet de construction.</p>
<p>Electricité, téléphone, réseaux numériques <i>Règlement écrit – pages 44</i></p>	<p>L'enfouissement des réseaux électriques est demandé dans un souci de préservation du paysage.</p> <p>Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions et de répondre aux objectifs d'aménagement numérique du territoire national.</p>

La zone à urbaniser (AU)

Partie	Règle du PLUi	Objectifs/justification de la règle
<p>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</p>	<p>Destinations et sous-destinations autorisées et interdites</p> <p><i>Règlement écrit – pages 115 à 122</i></p>	<p>Le règlement reprend les cinq destinations et les 23 sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, en déterminant celles qui sont autorisées, avec ou sans conditions particulières, et celles qui sont interdites pour chaque secteur composant la zone à urbaniser. La présentation sous forme de tableau permet de visualiser plus facilement les destinations autorisées ou interdites en fonction du type de zone à urbaniser dont il est question.</p> <p>En zones AUa, AUb1, et AUp, l'objectif est de permettre leur bon fonctionnement, en autorisant la construction et le renouvellement du parc de logement, tout en favorisant une certaine mixité fonctionnelle avec l'implantation de commerces, de services et d'une activité micro-économique à condition que celle-ci soit sans nuisance pour le voisinage, ce qui explique que certaines destinations soient autorisées sous conditions.</p> <p>En zone AUe, l'objectif est de limiter l'usage de la zone aux seuls équipements d'intérêt collectif et de services publics.</p> <p>En zone AUz1 et AUz2, le but recherché est de soutenir le fonctionnement de l'activité économique et son développement. L'ensemble des destinations liées à de l'activité économique (hors activités touristiques) sont autorisées.</p> <p>Les zones AUI donne la priorité aux activités touristiques et de loisirs.</p>

Concernant les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques, les différentes zones AU doivent se reporter aux dispositions applicables des zones U qui les concernent. Il en va de même pour les équipements et réseaux.

La zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou à révision générale du PLUi (2AU)

La zone « 2AU » est appliquée sur les communes de Luneray, Avremesnil, Gruchet-Saint-Siméon, Brachy et Vénestanville. C'est une zone non bâtie qui peut être utilisée à des fins agricoles, ou présenter un caractère naturel. Son classement en zone à urbaniser vise tout d'abord à répondre aux objectifs de la communauté de communes, tant en termes de développement de l'habitat que de développement économique ou encore de création d'équipements. Il ne s'agit pas systématiquement d'une extension urbaine, certaines zones AU peuvent être situées au sein de l'enveloppe urbaine, dans des secteurs dont la superficie

et l'emplacement ne justifient pas un classement en zone U. L'acronyme « 2AU » et le renvoi à l'application des articles L.153-31, 4° et R.151-20 du Code de l'urbanisme signifient donc que l'ouverture à l'urbanisation de cette catégorie de zone est conditionnée au préalable à une modification du PLUi (si celle-ci intervient dans un délai maximal de 6 ans après la date d'approbation du PLUi) ou à une révision générale du document d'urbanisme (au-delà de ce délai). L'application de cette règle se justifie en raison du fait que l'approvisionnement en eau potable sur les communes citées précédemment, assuré jusqu'ici par le captage de Saint-Ouen-sous-Brachy (commune de Brachy), présente une insuffisance avérée en termes de capacité et de volume d'eau distribuée. Ainsi, toute urbanisation nouvelle sur ces communes doit être précédée de la mise en place d'un complément d'approvisionnement en eau potable à la hauteur des besoins mesurés.

La zone agricole (A)

Partie	Règle du PLUi	Objectifs/justification de la règle
<p>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</p>	<p>Destinations et sous-destinations autorisées et interdites</p> <p><i>Règlement écrit – pages 127 à 135</i></p>	<p>Le règlement reprend les cinq destinations et les 23 sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, en déterminant celles qui sont autorisées, avec ou sans conditions particulières, et celles qui sont interdites pour chaque secteur composant la zone agricole. La présentation sous forme de tableau permet de visualiser plus facilement les destinations autorisées ou interdites en fonction du type de zone agricole dont il est question.</p> <p>L'objectif est de permettre en zone A le bon fonctionnement de l'activité agricole et forestière, en autorisant la construction de manière encadrée de logements en lien direct avec l'activité agricole, et tout en favorisant un éventuel développement d'activités connexes, telles que le commerce et la vente directe à la ferme.</p> <p>Ce développement se doit toutefois de demeurer encadré, ce qui explique la formulation de certaines règles spécifiques. Celles-ci concernent en particulier le logement, qui doit rester directement nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole et s'implanter à une distance raisonnable des sites d'exploitation (100m maximum), de manière à éviter le « mitage » de l'espace agricole.</p> <p>En zone Ah, l'objectif est de permettre la création éventuelle de nouveaux logements, uniquement en densification de la zone délimitée au plan de zonage, pour ainsi répondre à la logique du régime de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Il se peut également qu'une certaine mixité fonctionnelle existe dans ces hameaux, entre logements bien sûr, mais aussi avec la présence d'artisanat, voire de commerces de détail ou encore d'hébergement hôtelier et touristique. Même si la vocation des hameaux classés en Ah n'est pas de voir se développer un</p>

		<p>tissu économique important, le règlement tient malgré tout compte de l'activité des particuliers qui peuvent aussi utiliser leur domicile en tant que siège social de leur entreprise et donc avoir éventuellement besoin de mener des travaux d'aménagement ou d'agrandissement de leurs bâtiments.</p> <p>Le règlement de les zone Ap et Al interdisent toute construction, de manière à répondre à un objectif de protection paysagère, comme expliqué précédemment.</p>
	<p>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p> <p><i>Règlement écrit – page 127</i></p>	<p>Cette partie du règlement vient préciser les conditions à respecter pour autoriser les sous-destinations qui ont été classées parmi cette catégorie au niveau de la première partie du règlement.</p> <p>Ces règles visent à interdire toute forme d'activité et d'occupation du sol qui ne seraient pas compatibles avec le fonctionnement de l'activité agricole et forestière. Le règlement doit par ailleurs permettre à l'activité agricole de se diversifier.</p> <p>Le règlement du PLUi encadre notamment la création d'annexes bâties rattachées à un bâtiment d'habitation, en limitant à 4 unités par unité foncière ce type de construction. La surface d'emprise au sol des piscines est également encadrée, avec une limite portée à 35 m².</p>

<p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer</p> <p><i>Règlement écrit – pages 135 à 138</i></p>	<p>La règle édictée doit permettre d'assurer une implantation des constructions qui s'inscrit en cohérence avec celle des constructions déjà existantes. Le recul imposé de 5m minimum par rapport à l'emprise publique et de 10m minimum par rapport à l'emprise publique d'une voie départementale a également pour objectif de favoriser le stationnement des véhicules sur l'espace privé.</p> <p>La règle édictée en zone A uniquement doit permettre d'éviter une sortie directe des engins agricoles sur la voie publique.</p>
	<p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Règlement écrit – page 139</i></p>	<p>En zone A, l'interdiction d'implanter un bâtiment sur une limite séparative et d'observer un recul minimum de 10m s'expliquent par le fait que les engins et véhicules agricoles doivent pouvoir manœuvrer à leur guise autour des constructions. Par ailleurs, cette règle trouve sa justification à travers la volonté de limiter l'impact des nuisances liées à l'activité agricole sur les constructions voisines.</p> <p>Le recul de 3m minimum imposé pour les constructions à vocation d'habitat tient compte du fait que les parcelles de la zone agricole sont généralement de taille suffisante permettant d'éviter qu'une habitation vienne s'implanter directement en limite de la parcelle voisine. Cette règle vise ainsi à limiter l'impact d'une construction</p>

		<p>nouvelle sur la parcelle voisine en matière d'ensoleillement et de respect de l'intimité. Elle doit également permettre d'assurer qu'une habitation ne viendra pas s'implanter directement en limite d'une parcelle agricole et limitera dès lors son impact sur le plan paysager et s'exposera moins aux nuisances éventuellement générées par l'activité agricole.</p>
	<p>Espaces libres de pleine terre à préserver <i>Règlement écrit – page 141</i></p>	<p>Ces règles doivent permettre d'assurer la préservation d'un minimum d'espace non bâti, notamment pour éviter une artificialisation trop importante et parfois irréversible des terres. Les choix faits par les élus de Terroir de Caux visent avant tout à favoriser la préservation du cadre de vie et d'espaces de respiration dans les espaces habités de la zone agricole. La présence d'un risque d'inondation ou de remontée de nappes souterraines peut également expliquer l'application de taux plus forts, afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales ou au moins de limiter le phénomène de ruissellement en cas de terre à faible absorption.</p> <p>La zone A n'est pas concernée par l'application de cette règle afin de ne pas contraindre l'activité agricole dans son fonctionnement.</p>
	<p>Hauteur des constructions <i>Règlement écrit – pages 141 à 143</i></p>	<p>Les règles de hauteurs édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti en fonction des secteurs où elles s'implantent.</p> <p>En zone A, la hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 15m, ce qui doit permettre à la fois de préserver les paysages tout en laissant suffisamment de possibilités à l'activité agricole pour fonctionner et se développer.</p> <p>La règle de hauteur appliquée sur les hameaux de la zone agricole doit permettre une préservation du paysage bâti et une bonne intégration des constructions d'habitations nouvelles.</p> <p>Les annexes sont limitées dans leur hauteur maximale, de manière à ne pas se confondre avec les constructions principales et à limiter leur usage à celui d'une annexe.</p>
<p>Qualité urbaine, architecturale,</p>	<p>Gabarits et volumes <i>Règlement écrit – page 145</i></p>	<p>Ces règles visent notamment à protéger les habitants du risque de ruissellement des eaux pluviales et à limiter le coût des installations publiques pour protéger des constructions qui comprendraient un sous-sol.</p>

environnementale et paysagère	<p>Façades et ouvertures <i>Règlement écrit – pages 145 à 146</i></p>	<p>Ces règles recherchent la préservation de l'architecture traditionnelle normande observée sur les communes de Terroir de Caux.</p> <p>L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer. Le règlement du PLUi se veut assez souple à ce sujet, dans le sens où il laisse la possibilité de proposer un projet d'architecture contemporain.</p>
	<p>Toitures et couvertures <i>Règlement écrit – pages 146 à 148</i></p>	<p>Concernant les toitures des constructions agricoles, le règlement renvoie à l'application des principes généraux exposés en en-tête, de façon à ne pas contraindre l'activité agricole avec des règles architecturales trop précises, mais simplement de veiller à ce que les constructions agricoles ne dénaturent pas le paysage.</p> <p>L'enjeu est que toute nouvelle construction non agricole s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer, en respectant les formes et modes de toiture traditionnellement employés dans le secteur où elle s'implante.</p> <p>Le règlement laisse la possibilité de proposer une construction dont la toiture adopterait un style architectural plus original, tout en veillant systématiquement à ce que tout projet suive une bonne intégration architecturale et urbaine. C'est notamment le cas en ce qui concerne les toitures plates.</p>
	<p>Clôtures <i>Règlement écrit – pages 148 à 150</i></p>	<p><u>Les clôtures en front de rue</u></p> <p>Les règles édictées pour les clôtures en front de rue visent à préserver la qualité du front bâti observée en zone agricole. Limiter la hauteur des clôtures permet de garantir la non construction d'un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles.</p> <p>Les éléments de clôtures interdits sont considérés comme dégradant pour le paysage bâti appréciable directement depuis la rue et les espaces publics.</p> <p><u>Les clôtures en limites séparatives de propriété</u></p> <p>Les règles édictées pour les clôtures en limites séparatives doivent permettre de garantir l'intimité sur les parcelles privées, tout en limitant la perte d'ensoleillement qui pourrait intervenir en cas de clôture trop haute. Pour autant, le règlement n'entre pas véritablement dans le détail pour ces clôtures en considérant que celles-ci ne sont, quoiqu'il arrive, pas forcément visibles depuis l'espace public.</p>

		Les murs pleins, murs bahuts et tout type de clôture « opaque » sont interdits en limite d'une parcelle agricole ou de zone N de façon à faciliter le passage de la micro-faune et de répondre aux objectifs de préservation de la Trame Verte et Bleue.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions	Le patrimoine bâti <i>Règlement écrit – page 153</i>	Ces règles visent à préserver le patrimoine architectural dont jouissent les communes de Terroir de Caux, en protégeant les éléments remarquables du paysage. Ce patrimoine incarne l'histoire du territoire et participe à sa richesse.
	Les espaces paysagers et écologiques <i>Règlement écrit – page 154</i>	Ces règles ont pour but de protéger les éléments naturels importants sur le territoire intercommunal et qui participent activement au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.
	Stationnement <i>Règlement écrit – pages 108 à 111</i>	Ces règles assurent la création d'un minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur rattachement aux destinations et sous-destinations autorisées en zone agricole. Ces règles sont avant tout détaillées concernant les constructions à vocation d'habitation. Plutôt que de déterminer un nombre minimum de places de stationnement pour chaque destination autorisée en zone agricole, le règlement renvoie à l'élaboration d'une étude du besoin en stationnement en fonction des projets qui seront menés durant l'application du PLUi.
Desserte par les voies publiques ou privées	Accès <i>Règlement écrit – page 40 à 41</i>	Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique.
	Voirie <i>Règlement écrit – page 41</i>	Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, notamment à travers la définition des largeurs minimales à observer par type de voirie, tout en évitant la création de voirie en impasse de longueur trop importante.
Equipements	Stockage des déchets <i>Règlement écrit – page 41</i>	Ces règles visent à prévoir un espace de stockage pour les déchets et éviter ainsi le délaissement sauvage d'ordures ménagères et d'encombrants sur l'espace public.
Desserte par les réseaux	Eau potable <i>Règlement écrit – page 42</i>	Cette disposition empêche qu'une construction s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.

	<p>Eaux usées <i>Règlement écrit – pages 42 & 43</i></p>	<p>Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle en eau.</p>
	<p>Eaux pluviales <i>Règlement écrit – page 43 à 44</i></p>	<p>Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.</p> <p>Ces règles permettent également de répondre aux attentes de documents supra-communaux (SDAGE Seine-Normandie, etc.) en matière de gestion des eaux pluviales et de leur traitement à la parcelle.</p>
	<p>Défense incendie <i>Règlement écrit – page 44</i></p>	<p>Le règlement renvoie ici à l'application de la réglementation en vigueur en matière de défense incendie de façon à assurer la protection des personnes et de leurs biens en cas de nouveau projet de construction.</p>
	<p>Electricité, téléphone, réseaux numériques <i>Règlement écrit – pages 44</i></p>	<p>L'enfouissement des réseaux électriques est demandé dans un souci de préservation du paysage.</p> <p>Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions et de répondre aux objectifs d'aménagement numérique du territoire national.</p>

La zone naturelle (N)

Partie	Règle du PLUi	Objectifs/justification de la règle
<p>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</p>	<p>Destinations et sous-destinations autorisées et interdites <i>Règlement écrit – pages 159 à 170</i></p>	<p>Le règlement reprend les cinq destinations et les 23 sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, en déterminant celles qui sont autorisées, avec ou sans conditions particulières, et celles qui sont interdites pour chaque secteur composant la zone naturelle. La présentation sous forme de tableau permet de visualiser plus facilement les destinations autorisées ou interdites en fonction du type de zone dont il est question.</p> <p>L'objectif de la zone naturelle et de ses sous-secteurs est avant tout de protéger le milieu naturel et ses ressources paysagères et écologiques en interdisant davantage de constructions que dans les autres zones du PLUi.</p>

		<p>La construction de logements nouveaux est interdite en zone N car ce n'est tout simplement pas la vocation de la zone d'accueillir de nouveaux habitants. Dans cette zone, la priorité est encore une fois donnée à la protection du milieu naturel. Les activités agricoles et forestières sont autorisées, à condition de respecter le milieu naturel dans lequel elle s'implante.</p> <p>En zone Nh, l'objectif est de permettre la création éventuelle de nouveaux logements, uniquement en densification de la zone délimitée au plan de zonage, pour ainsi répondre à la logique du régime de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Il se peut également qu'une certaine mixité fonctionnelle existe dans ces hameaux, entre logements bien sûr, mais aussi avec la présence d'artisanat, voire de commerces de détail ou encore d'hébergement hôtelier et touristique. Même si la vocation des hameaux classés en Nh n'est pas de voir se développer un tissu économique important, le règlement tient malgré tout compte de l'activité des particuliers qui peuvent aussi utiliser leur domicile en tant que siège social de leur entreprise et donc avoir éventuellement besoin de mener des travaux d'aménagement ou d'agrandissement de leurs bâtiments.</p> <p>Les zones NI, Nt1 et Nt2 interdit toute construction qui ne serait pas rattachée à une activité de tourisme ou de loisirs, de façon à respecter la vocation principale de la zone qui est celle de la valorisation du milieu naturel à travers un développement touristique encadré.</p> <p>Le règlement de la zone Np interdit tout mode d'occupation du sol, de manière à répondre à un objectif de protection paysagère, comme expliqué précédemment.</p>
	<p>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p> <p><i>Règlement écrit – page 159</i></p>	<p>Cette partie du règlement vient préciser les conditions à respecter pour autoriser les sous-destinations qui ont été classées parmi cette catégorie au niveau de la première partie du règlement.</p> <p>La zone N n'a pas pour vocation de développer l'activité agricole, ce qui explique la surface d'emprise au sol limitée pour des constructions agricoles qui doivent être des constructions légères dans cette zone. Le règlement interdit par ailleurs toute construction qui entraînerait une imperméabilisation du sol irréversible, ce qui rappelle que la zone N doit bel et bien rester à l'état naturel.</p> <p>Le règlement du PLUi encadre notamment la création d'annexes bâties rattachées à un bâtiment d'habitation, en limitant à 4 unités par unité foncière ce type de construction. La surface d'emprise au sol des piscines est également encadrée, avec une limite portée à 35 m².</p> <p>Ces règles visent à interdire toute forme d'activité et d'occupation du sol qui ne seraient pas compatibles avec le caractère naturel de la zone.</p>

Volumétrie et implantation des constructions	<p>Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique ou aux voies existantes, à modifier ou à créer</p> <p><i>Règlement écrit – pages 170 à 173</i></p>	<p>La règle édictée doit permettre d'assurer une implantation des constructions qui s'inscrit en cohérence avec celle des constructions déjà existantes. Le recul imposé de 5m minimum par rapport à l'emprise publique a également pour objectif de favoriser le stationnement des véhicules sur l'espace privé.</p> <p>En zone N uniquement, la règle de recul minimum de 10m doit permettre d'éviter une sortie directe des véhicules sur une route départementale, pour des questions de sécurité routière.</p>
	<p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Règlement écrit – pages 174 à 175</i></p>	<p>L'interdiction d'implanter un bâtiment agricole ou forestier sur une limite séparative et d'observer un recul minimum de 10m s'explique par le fait que les engins et véhicules liés à ces exploitations doivent pouvoir manœuvrer à leur guise autour des constructions. Par ailleurs, cette règle trouve sa justification à travers la volonté de limiter l'impact des nuisances liées à ces activités sur les constructions voisines.</p> <p>Le recul de 3m minimum imposé pour les constructions à vocation d'habitat tient compte du fait que les parcelles de la zone naturelle sont généralement de taille suffisante permettant d'éviter qu'une habitation vienne s'implanter directement en limite de la parcelle voisine. Cette règle vise ainsi à limiter l'impact d'une construction nouvelle sur la parcelle voisine en matière d'ensoleillement et de respect de l'intimité. Elle doit également permettre d'assurer qu'une habitation ne viendra pas s'implanter directement en limite d'une parcelle agricole ou boisée et limitera dès lors son impact sur le plan paysager et sur le fonctionnement du milieu naturel, et s'exposera également moins aux nuisances éventuellement générées par l'activité agricole ou forestière.</p>
	<p>Espaces libres de pleine terre à préserver</p> <p><i>Règlement écrit – page 176</i></p>	<p>Ces règles doivent permettre d'assurer la préservation d'un minimum d'espace non bâti, notamment pour éviter une artificialisation trop importante et parfois irréversible des terres. Les choix faits par les élus de Terroir de Caux visent avant tout à favoriser la préservation du cadre de vie et d'espaces de respiration dans les espaces habités de la zone naturelle.</p> <p>La distinction des proportions d'espaces libres de pleine terre à préserver tient des zones appliquées à travers le plan de zonage. La présence d'un risque d'inondation ou de remontée de nappes souterraines peut également expliquer l'application de taux plus forts, afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales ou au moins de limiter le phénomène de ruissellement en cas de terre à faible absorption.</p>

	<p>Hauteur des constructions <i>Règlement écrit – pages 176 à 177</i></p>	<p>Les règles de hauteur édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti en fonction des secteurs où elles s'implantent.</p> <p>La règle de hauteur appliquée sur les hameaux de la zone naturelle doit permettre une préservation du paysage bâti et une bonne intégration des constructions d'habitation nouvelles.</p> <p>Les zones NI, Nt1 et Nt2 ne fixe pas de hauteur maximale précise, afin de laisser davantage de possibilités pour les projets à vocation touristique. Pour autant, le règlement dit bien que ces constructions devront respecter une bonne intégration paysagère, de façon à préserver le milieu naturel d'un impact trop fort en cas de construction nouvelle en zone NI, Nt1 et Nt2.</p> <p>Les annexes sont limitées dans leur hauteur maximale, de manière à ne pas se confondre avec les constructions principales et à limiter leur usage à celui d'une annexe.</p>
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Gabarits et volumes <i>Règlement écrit – page 180</i></p>	<p>Ces règles visent notamment à protéger les habitants du risque de ruissellement des eaux pluviales et à limiter le coût des installations publiques pour protéger des constructions qui comprendraient un sous-sol.</p>
	<p>Façades et ouvertures <i>Règlement écrit – pages 180 à 181</i></p>	<p>Ces règles recherchent la préservation de l'architecture traditionnelle normande observée sur les communes de Terroir de Caux.</p> <p>L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer. Le règlement du PLUi se veut assez souple à ce sujet, dans le sens où il laisse la possibilité de proposer un projet d'architecture contemporain.</p>
	<p>Toitures et couvertures <i>Règlement écrit – pages 181 à 183</i></p>	<p>L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer, en respectant les formes et modes de toiture traditionnellement employés dans le secteur où elle s'implante.</p> <p>Le règlement laisse la possibilité de proposer une construction dont la toiture adopterait un style architectural plus original, tout en veillant systématiquement à ce que tout projet suive une bonne intégration architecturale et urbaine. C'est notamment le cas en ce qui concerne les toitures plates.</p>
	<p>Clôtures <i>Règlement écrit – pages 184 à 186</i></p>	<p><u>Les clôtures en front de rue</u></p> <p>Les règles édictées pour les clôtures en front de rue visent à préserver la qualité du front bâti observée en zone naturelle. Limiter la hauteur des clôtures permet de</p>

		<p>garantir la non construction d'un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles.</p> <p>Les éléments de clôtures interdits sont considérés comme dégradant pour le paysage bâti appréciable directement depuis la rue et les espaces publics.</p> <p><u>Les clôtures en limites séparatives de propriété</u></p> <p>Les règles édictées pour les clôtures en limites séparatives doivent permettre de garantir l'intimité sur les parcelles privées, tout en limitant la perte d'ensoleillement qui pourrait intervenir en cas de clôture trop haute. Pour autant, le règlement n'entre pas véritablement dans le détail pour ces clôtures en considérant que celles-ci ne sont, quoiqu'il arrive, pas forcément visibles depuis l'espace public.</p> <p>Les murs pleins, murs bahuts et tout type de clôture « opaque » sont interdits en limite d'une zone agricole ou naturelle de façon à faciliter le passage de la micro-faune et de répondre aux objectifs de préservation de la Trame Verte et Bleue.</p>
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions</p>	<p>Le patrimoine bâti <i>Règlement écrit – page 188</i></p>	<p>Ces règles visent à préserver le patrimoine architectural dont jouissent les communes de Terroir de Caux, en protégeant les éléments remarquables du paysage. Ce patrimoine incarne l'histoire du territoire et participe à sa richesse.</p>
	<p>Les espaces paysagers et écologiques <i>Règlement écrit – page 189</i></p>	<p>Ces règles ont pour but de protéger les éléments naturels importants sur le territoire intercommunal et qui participent activement au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.</p>
	<p>Stationnement <i>Règlement écrit – pages 190 à 191</i></p>	<p>Ces règles assurent la création d'un minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur rattachement aux destinations et sous-destinations autorisées en zone naturelle.</p> <p>Ces règles sont avant tout détaillées concernant les constructions à vocation d'habitation. Plutôt que de déterminer un nombre minimum de places de stationnement pour chaque destination autorisée en zone naturelle, le règlement renvoie à l'élaboration d'une étude du besoin en stationnement en fonction des projets qui seront menés durant l'application du PLUi.</p>
<p>Desserte par les voies publiques ou privées</p>	<p>Accès</p>	<p>Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique.</p>

	<i>Règlement écrit – page 40 à 41</i>	
	Voirie <i>Règlement écrit – page 41</i>	Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, notamment à travers la définition des largeurs minimales à observer par type de voirie, tout en évitant la création de voirie en impasse de longueur trop importante.
Equipements	Stockage des déchets <i>Règlement écrit – page 41</i>	Ces règles visent à prévoir un espace de stockage pour les déchets et éviter ainsi le délaissement sauvage d'ordures ménagères et d'encombrants sur l'espace public.
Desserte par les réseaux	Eau potable <i>Règlement écrit – page 42</i>	Cette disposition empêche qu'une construction s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.
	Eaux usées <i>Règlement écrit – pages 42 & 43</i>	Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle en eau.
	Eaux pluviales <i>Règlement écrit – page 43 à 44</i>	Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public. Ces règles permettent également de répondre aux attentes de documents supra-communaux (SDAGE Seine-Normandie, etc.) en matière de gestion des eaux pluviales et de leur traitement à la parcelle.
	Défense incendie <i>Règlement écrit – page 44</i>	Le règlement renvoie ici à l'application de la réglementation en vigueur en matière de défense incendie de façon à assurer la protection des personnes et de leurs biens en cas de nouveau projet de construction.
	Electricité, téléphone, réseaux numériques <i>Règlement écrit – pages 44</i>	L'enfouissement des réseaux électriques est demandé dans un souci de préservation du paysage. Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions et de répondre aux objectifs d'aménagement numérique du territoire national.

C. La traduction des orientations du PADD à travers le règlement du PLUi

Axe 1 : Promouvoir tout ce qui participe au bien-vivre sur le territoire

Orientations du PADD	Traduction graphique et réglementaire
<p>Objectif 1 : Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire</p>	<p>Dans le zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ En dehors des zones actuellement urbanisées et des secteurs cadrés par une OAP prenant en considération l'intégration paysagère et environnementale, les vallées de la Saône et de la Vienne et de la Scie sont protégées dans le PLUi à travers un classement en zone naturelle qui garantit leur inconstructibilité. C'est également le cas pour les coteaux calcaires. ○ Les massifs boisés sont également protégés dans le PLUi. Une protection paysagère ou écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme a été attribuée. L'objectif étant d'assurer la préservation de ces éléments boisés, essentiels à la vie du territoire, sans pour autant multiplier les contraintes réglementaires. Ces espaces sont pour la majorité, classés en zone naturelle du PLUi, un classement qui garantit leur préservation. Le règlement graphique applique par ailleurs une protection des milieux boisés situés dans la vallée de la Vienne, via le régime « Espaces Boisés Classés » (EBC – L.113-1 CU). Cette vallée faisant l'objet d'un site inscrit, le PADD évoque dans son Objectif n°2 le fait de « <i>porter une attention particulière au caractère patrimonial de la vallée de la Vienne</i> ». En application de cet objectif, le règlement graphique du PLUi veille donc à renforcer la protection des boisements existants dans ce secteur sensible. ○ Le plan de zonage identifie par ailleurs les haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et qui participe au séquençage du paysage en le structurant. 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. ○ Le plan de zonage identifie et protège les zones humides répertoriées sur le territoire de Terroir de Caux. <p>Dans le règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le règlement de la zone naturelle limite les possibilités de constructions nouvelles en partant du principe que la vocation de la zone est avant tout la protection du milieu naturel. Dès lors, son application garantit l'inconstructibilité des coteaux et favorise également leur entretien afin d'éviter leur enrichissement. ○ Certains espaces boisés sont protégés pour leurs propriétés paysagères et écologiques au titre de l'article L.151-23. Des dispositions générales permettent d'assurer la préservation de ces éléments. ○ Les corridors écologiques sur les espaces agricoles sont préservés dans le PLUi. L'objectif est de maintenir notamment le fonctionnement des réseaux de mares qui ont pu être identifiés. Ces mares sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Des dispositions générales permettent d'assurer la préservation de ces éléments. ○ Les haies, vergers et boisements ponctuels sont également préservés à travers une identification au titre de l'article L.151-23 du Code de

	l'urbanisme. Des dispositions générales permettent d'assurer la préservation de ces éléments.
--	---

<p>Objectif 2 : Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire</p>	<p>Dans le zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le plan de zonage classe en zones Ap ou Np les secteurs agricoles et naturels devant rester quoiqu'il arrive non bâtis en raison de leurs propriétés paysagères et des vues qu'ils offrent par leur dégagement sur certains villages ou éléments patrimoniaux remarquables. ○ La plupart des berges des cours d'eau et leur ripisylve sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. ○ Les coteaux calcaires sont classés en zone naturelle inconstructible. ○ Concernant la protection des corridors écologiques, le plan de zonage identifie les mares, haies, alignements d'arbres ou encore les vergers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. ○ Le PLUi protège certains linéaires de chemins au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme et permet ainsi de maintenir un maillage de continuités douces sur le territoire. ○ Le patrimoine bâti du territoire est riche et c'est pourquoi de nombreux éléments architecturaux et historiques ont été identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme afin d'être protégés. ○ Une zone Up (urbaine au caractère patrimonial d'intérêt) est appliqué sur le territoire de Terroir de Caux de façon à préserver le patrimoine caractéristique du pays de Caux. <p>Dans le règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le patrimoine bâti du territoire est riche et c'est pourquoi de nombreux éléments architecturaux et historiques ont été identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme afin d'être protégés. Ces éléments sont reportés au plan de zonage. Des dispositions architecturales spécifiques aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 sont précisées dans le règlement. ○ Les panoramas et vues paysagères importantes ont été protégés avec la mise en place des zones Ap et Np qui interdit toutes constructions dans ces secteurs.
--	---

<p>Objectif 3 : Soutenir la proximité à tous les niveaux et travers chaque projet nouveau</p>	<p>Dans le zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le plan de zonage classe en zone Uz1, Uz2 et Uza les secteurs dédiés aux activités économiques de l'industrie et de l'artisanat. Ces zones, par leur localisation et leur importance, suivent les prescriptions fixées par le SCoT Pays Dieppois Terroir de Caux. ○ Le plan de zonage ouvre des zones à l'urbanisation (AUz1 et AUz2) pour y permettre l'implantation d'activités tertiaires. ○ Le plan de zonage protège les commerces en rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'une voie au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Cette protection empêche les changements de destination des enseignes commerciales. <p>Dans le règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le règlement de la zone urbaine favorise une certaine mixité fonctionnelle en autorisant notamment les constructions à destination d'artisanat. ○ Le règlement laisse une certaine liberté concernant le nombre de places de stationnement à prévoir dans le cas d'une construction de commerce de détails et de proximité. L'objectif est ici de favoriser un urbanisme de
--	---

	<p>projet en évitant de contraindre des commerçants avec un nombre de places minimum qui n'est parfois pas adapté ni nécessaire au fonctionnement de leur activité. Le règlement renvoie ainsi à la nécessité de réaliser une estimation du nombre de places à créer pour répondre aux caractéristiques du projet commercial envisagé.</p>
--	--

<p>Objectif 4 : Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics</p>	<p>Dans le zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le PLUi protège certains linéaires de chemins au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme et permet ainsi de maintenir un maillage de continuités douces sur le territoire. ○ Plusieurs emplacements réservés sont appliqués afin de procéder à des élargissements de rue et pour faciliter les circulations, notamment piétonnes. <p>Dans le règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le règlement du PLUi définit des règles de stationnement visant à favoriser l'utilisation des modes de déplacements doux et des deux-roues non motorisés. ○ D'autres règles de stationnement s'avèrent être moins contraignantes en ce qui concerne les véhicules hybrides et électriques afin d'encourager le recours à ce type de véhicules.
---	--

<p>Objectif 5 : Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble</p>	<p>Ces orientations du PADD trouvent leur traduction essentiellement à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cependant le plan de zonage identifie des bâtiments comme faisant l'objet d'un changement de destination au titre du L.151-11, 2° du code de l'urbanisme, qui permet la transformation et la réhabilitation de ces bâtis en zone A et N. Le diagnostic urbain a permis d'effectuer un inventaire des surfaces de dents creuses et de parcelles mutables au sein de l'enveloppe bâtie existante au moment de l'élaboration du PLUi. Le plan de zonage classe en zone constructible les parcelles recensées et permet leur construction.</p>
--	---

Axe 2 : Inscrire la transition environnementale au cœur de l'aménagement du territoire

<p>Objectif 6 : S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement</p>	<p>Dans le règlement</p> <p>Le règlement de chaque zone autorise l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables, comme les panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions, à condition que ceux-ci ne défigurent pas la construction sur laquelle ils s'implantent.</p> <p>Ces orientations du PADD trouvent leur traduction essentiellement à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p>
<p>Objectif 7 : Appréhender les risques à leur juste mesure et anticiper les aléas futurs</p>	<p>Dans le zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La question des risques est pleinement prise en compte dans les pièces réglementaires du PLUi. Le plan de zonage (plan n°2) affiche ainsi l'ensemble des périmètres de risques naturels existants sur le territoire et renvoie ensuite à l'application de l'article 5 des Dispositions Générales du règlement.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Les zones d'expansion des ruissellements (hors PPRi ou SGEP approuvé) sont ainsi affichées à travers le plan de zonage (plan n°2), de même que le périmètre de risques d'éboulement de falaises. ○ L'ensemble des plans de prévention des risques concernant le territoire ont été pris en compte dans les réflexions et sont annexés au dossier PLUi. Il en va de même pour les indices avérés de cavités souterraines, accompagnés de leur périmètre de sécurité. ○ La question des nuisances sonores est elle aussi intégrée dans le PLUi avec un développement urbain éloigné le plus possible des sources de nuisances sonores. En cas de construction à proximité des sources de nuisances sonores, l'aménageur aura l'obligation de prévoir des aménagements en conséquence. <p>Dans le règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'article 3 des Dispositions Générales du règlement expose, pour chaque type de risques (naturel et technologique) et de nuisances relevées sur le territoire intercommunal les prescriptions à appliquer pour tout aménagement qui serait concerné par ces risques et nuisances.
<p>Objectif 8 : Affirmer la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels</p>	<p><i>Dans le zonage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les terres agricoles sont préservées dans le zonage du PLUi avec un classement en zone agricole. Le développement urbain entraînant la consommation d'Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) se veut limité, comme en atteste la surface des zones AU à travers le zonage du PLUi. Notons que d'importantes surfaces classées agricoles dans les anciens documents communaux ont également été classées comme naturelles dans le PLUi. ○ Le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Seine-Maritime a servi de base pour tenir compte de la nature des activités existantes et de leurs périmètres de réciprocité agricole, mis en annexe du dossier de PLUi. Ces périmètres de réciprocité agricole ont donc été pris en compte dans les choix du zonage afin de protéger les exploitations et favoriser leurs évolutions. ○ Le plan de zonage fait également apparaître les bâtiments agricoles pouvant changer de destination, assurant ainsi leur pérennité et visant à promouvoir la diversification des activités au sein des corps de ferme. ○ Le plan de zonage classe en zones Ap ou Np les secteurs agricoles et naturels devant rester quoiqu'il arrive non bâtis en raison de leurs propriétés paysagères et des vues qu'ils offrent par leur dégagement sur certains villages ou éléments patrimoniaux remarquables. <p><i>Dans le règlement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les exploitations agricoles pourront évoluer grâce à une réglementation de la zone agricole pas trop contraignante. Les hauteurs maximales sont fixées à 15 mètres comme le recommande la Chambre d'Agriculture. La réglementation de la zone agricole favorise également les changements de destination afin de faire évoluer certains bâtiments agricoles n'ayant plus d'usage aujourd'hui. Il est également possible de diversifier l'activité sur les corps de ferme, à la condition que cette diversification se fasse dans le prolongement de l'activité agricole elle-même, grâce à un règlement écrit ouvrant différentes possibilités de destinations de bâtiments comme le commerce de détail par exemple, ce qui permet d'envisager la vente directe à la ferme des produits récoltés et favorise les circuits courts. Le règlement autorise également les constructions à destination d'hébergement touristique, ce qui permet d'envisager la création de gîtes ruraux.

Axe 3 : Être un territoire accueillant pour tous

<p>Objectif 9 : Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable</p>	<p>Le plan de zonage défini par le PLUi permet une production totale d'environ 2070 logements, dont environ la moitié des logements estimés en densification et en renouvellement urbain. Le diagnostic urbain a permis d'effectuer un inventaire des surfaces de dents creuses et de parcelles mutables au sein de l'enveloppe bâtie existante au moment de l'élaboration du PLUi. Le plan de zonage classe en zone constructible les parcelles recensées et permet leur construction.</p> <p>Un potentiel de logements constructibles qui demeure donc compatible avec l'objectif donné par le PADD. Ces orientations du PADD trouvent leur traduction également à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p>
<p>Objectif 10 : Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</p>	<p>Dans le zonage</p> <p>Comme cela est exposé plus haut, la répartition du potentiel de logements constructibles doit permettre à la fois de renforcer le pôle urbain central, avec de nombreuses constructions en renouvellement urbain, mais aussi de soutenir le dynamisme des centre-bourgs qui constituent des pôles d'équilibre et d'appui à l'échelle de Terroir de Caux, et enfin de maintenir la vie dans les villages.</p> <p>Dans le règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Dans les centre-bourgs des communes pôles d'équilibres est autorisée les constructions hautes, ce qui peut correspondre aux objectifs de production de logements de type petits collectifs ou intermédiaires. Il s'agit de catégories de logements pouvant répondre aux besoins d'une population plus diversifiée. ○ Les espaces libres facilitent par ailleurs l'intensification urbaine sur les centre-bourgs en appliquant des minimums d'espaces libres à préserver moyen-bas. <p>Ces orientations du PADD trouvent leur traduction également à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p>

Axe 4 : Soutenir une économie profitable à tous et à toutes les échelles de territoire

<p>Objectif 11 : Renforcer le tissu entrepreneurial et faciliter le fonctionnement des entreprises</p>	<p>Dans le zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le plan de zonage ouvre à l'urbanisation de nouvelles zones à vocation économique (AUz1 et AUz2) et qui pourront permettre d'accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire de Terroir de Caux. Ces zones, par leur localisation et leur importance, suivent les prescriptions fixées par le SCoT Pays Dieppois Terroir de Caux. ○ Une zone Uza dédiée à l'activité économique artisanale de façon à permettre l'implantation de ces types d'entreprises. <p>Dans le règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le règlement de la zone urbaine favorise une certaine mixité fonctionnelle en autorisant les constructions à destination d'artisanat, du commerce de détails, des services de proximité, etc. <p>Si le règlement ne peut pas faire le projet à la place du porteur de projet lui-même, il permet au moins que des projets liés à l'économie résidentielle puissent voir le jour en zone urbaine, pour ne pas limiter l'économie aux seules zones d'activités.</p>
---	--

<p>Objectif 12 : Affirmer le caractère touristique du territoire</p>	<p>Dans le zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Des zones NI, Nt1, Nt2, répondant au régime des Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) défini par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, sont délimitées sur le plan de zonage du PLUi afin de permettre l'émergence ou le développement d'activités de loisirs et de tourisme. Ces principalement à travers ces espaces que la Communauté de Communes de Terroir de Caux entend répondre aux objectifs du PADD et de son Projet de territoire en matière de développement touristique et de mise en valeur de ses espaces de nature. ○ Le plan de zonage classe en zone AUI un secteur de 0,58ha sur la commune de Muchedent pour permettre le développement d'un parc animalier canadien. Il ne s'agit pas de défricher un espace de 0,58ha, mais bien de préserver son aspect naturel pour y développer des hébergements touristiques. Une OAP règlemente l'ouverture à l'urbanisation de cette zone et veille au maintien du caractère naturel du site. <p>Dans le règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le règlement des zones NI, Nt1, Nt2 autorise les constructions dont la destination va de pair avec le développement d'activités de tourisme et de loisirs. La préservation du milieu naturel et des paysages apparaît toutefois comme une règle inévitable pour tout projet au sein de ces zones. ○ Le règlement du PLUi définit des règles de stationnement visant à favoriser l'utilisation des modes de déplacements doux et des deux-roues non motorisés.
<p>Objectif 13 : Accompagner une activité agricole en pleine transition et marqueur de l'identité locale</p>	<p>Dans le zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Seine-Maritime a servi de base pour tenir compte de la nature des activités existantes et de leurs périmètres de réciprocité agricole, mis en annexe du dossier de PLUi. Ces périmètres de réciprocité agricole ont donc été pris en compte dans les choix du zonage afin de protéger les exploitations et favoriser leurs évolutions. ○ Le plan de zonage fait également apparaître les bâtiments agricoles pouvant changer de destination, assurant ainsi leur pérennité et visant à promouvoir la diversification des activités au sein des corps de ferme. <p>Dans le règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les exploitations agricoles pourront évoluer grâce à une réglementation de la zone agricole pas trop contraignante. Les hauteurs maximales sont fixées à 15 mètres comme le recommande la Chambre d'Agriculture. Il n'y a pas de règle d'espace libre sur les zones agricoles, de façon à ne pas trop contraindre l'activité dans son fonctionnement et dans ses besoins de constructions nouvelles pour son développement. <p>La réglementation de la zone agricole favorise également les changements de destination afin de faire évoluer certains bâtiments agricoles n'ayant plus d'usage aujourd'hui. Il est également possible de diversifier l'activité sur les corps de ferme, à la condition que cette diversification se fasse dans le prolongement de l'activité agricole elle-même, grâce à un règlement écrit ouvrant différentes possibilités de destinations des bâtiments comme le commerce de détail par exemple, ce qui permet d'envisager la vente directe à la ferme des produits récoltés et favorise les circuits courts. Le règlement autorise également les constructions à destination d'hébergement touristique, ce qui permet d'envisager la création de gîtes ruraux.</p>

5.3. Justification des choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

A. Présentation des OAP du PLUi

Rappel réglementaire

Comme défini par l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6 ».

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme précise que « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et

les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie ».

Description et contenu d'une OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est l'outil le plus opérationnel du Plan Local d'Urbanisme. A travers l'OAP, la Communauté de Communes peut encadrer de façon plus ou moins précise l'aménagement d'un secteur dont les caractéristiques (emplacement, superficie, desserte par les voies et réseaux, etc.) en font un secteur stratégique pour le développement du territoire et pour la création d'habitat, d'activités économiques ou encore d'équipements. Le degré de précision de l'OAP est décidé par la Communauté de Communes elle-même, selon ses attentes et ses objectifs pour le devenir du site concerné et selon sa volonté ou non de veiller à ce que le futur porteur de projet tienne compte de principes incontournables pour l'aménagement du site.

Il n'existe pas de limite géographique à l'application d'une OAP. Celle-ci peut tout aussi bien couvrir de vastes secteurs, comme une parcelle de taille restreinte. Tout dépend en fait des objectifs qui accompagnent la création d'une OAP. Dans tous les cas, une OAP s'applique sur un périmètre précis, matérialisé sur le plan de zonage. Une OAP peut, comme cela vient d'être vu, être définie pour encadrer une future opération d'aménagement. Mais elle peut aussi s'appliquer pour des raisons de protection paysagère ou patrimoniale. Avec sa faculté de s'adapter facilement au secteur sur lequel elle s'applique, l'OAP offre la possibilité de définir des règles plus précises que le règlement du PLUi.

L'OAP s'organise en deux parties : l'une écrite et l'autre schématique. La partie écrite énonce les règles d'aménagement ou de protection/valorisation paysagère ou patrimoniale à respecter à l'intérieur de son périmètre d'application. Le schéma vient quant à lui matérialiser et spatialiser les éléments constituant la partie écrite, en les dessinant sur le secteur couvert par l'OAP. Le schéma n'a pas vocation à faire la règle, dans le sens où il applique avant tout des principes qui demeurent plus ou moins ajustables en fonction des points de vue de chacun. Pour autant, toute intervention sur le secteur couvert devra être compatible avec les principes portés par l'OAP, qu'il s'agisse des règles écrites, comme des informations portées par le schéma. Ces principes ne pourront en aucun cas être ignorés puisque l'OAP est un document opposable aux tiers.

Les OAP du PLUi de la communauté de commune de Terroir de Caux

La liste des OAP appliquées à travers le PLUi :

COMMUNES	Nom de l'OAP	Code OAP (règlement graphique)	Superficie (ha)
AMBRUMESNIL	OAP Feu Saint-Eloi	AMB-OAP1	2,89
	OAP Rue de l'Eglise	AMB-OAP2	0,44
ANNEVILLE-SUR-SCIE	OAP Chemin des Forrières	ANN-OAP1	0,89
ANNEVILLE-SUR-SCIE - CROSVILLE	OAP de la Scie	ANN-OAP2	4,53
AUPPEGARD	OAP du stade	AUP-OAP1	1,80
AUZOUVILLE-SUR-SAANE	OAP rue des Chaumières	AUZ-OAP1	0,43
	OAP LA GRIPPIERE	AUZ-OAP2	0,50
AVREMESNIL	OAP Maupassant	AVR-OAP1	1,50
BACQUEVILLE-EN-CAUX	OAP chemin de la Briquetterie	BAC-OAP1	0,72
	OAP rue du President Coty	BAC-OAP2	0,66
	OAP route de Pierreville	BAC-OAP3	1,06
	OAP route d'Ablemont	BAC-OAP4	1,49
BEAUTOT-VARNEVILLE	OAP des Vikings	BEA-OAP1	15,55
BELLEVILLE-EN-CAUX	OAP route de Saint-Vaast	BEL-OAP1	1,09
BERTRIMONT	OAP Grande rue	BER-OAP1	0,87
BIVILLE-LA-BAIGNARDE	OAP la Ruelle	BIV-OAP1	1,01
BRACHY	OAP route de la Mer	BRA-OAP1	0,69
CRICQUETOT-SUR-LONGUEVILLE	OAP chemin des Dames	CRI-OAP1	0,80
CROSVILLE-SUR-SCIE	OAP Sous le Bois	CSS-OAP1	0,82
DENESTANVILLE	OAP route des Myosotis	DEN-OAP1	1,01
GONNETOT	OAP Rue de l'Eglise	GON-OAP1	0,71
GRUCHET-SAINT-SIMEON	OAP Ancien Collège	GRU-OAP1	1,76
GUEURES	OAP des Hauts Prés	GUE-OAP1	2,09
HEUGLEVILLE-SUR-SCIE	OAP rue de l'Eglise	HEU-OAP1	0,50
IMBLEVILLE	OAP de la Croix Saint-Jean	IMB-OAP1	1,01
LA CHAPELLE DU BOURGAY	OAP route de Paris	LCB-OAP1	1,12
	OAP Nell de Bréauté	LCB-OAP2	0,53
LA CHAUSSEE	OAP Porte Noire	LAC-OAP1	1,55
	OAP Rotomagus	LAC-OAP2	0,17
LAMBERVILLE	OAP Ancien Presbytère	LAM-OAP1	0,57
LE BOIS-ROBERT	OAP rue Verte	LBR-OAP1	1,28
	OAP rue des Fleurs	LBR-OAP2	0,60
LONGUEVILLE-SUR-SCIE	OAP route de Newton sud	LON-OAP1	2,57
	OAP route de Newton nord	LON-OAP2	1,16
LUNERAY	OAP de la Cure	LUN-OAP1	0,14
	OAP Clos des dix Acres	LUN-OAP2	1,52
	OAP Siamoisiers Poitreaux	LUN-OAP3	0,66
	OAP Ancien Lidl	LUN-OAP4	0,61
MUCHEDENT	OAP Route de Dieppe	MUC-OAP1	0,58
MONTREUIL-EN-CAUX	OAP Chemin de la Ruelle	MON-OAP1	2,01
OUVILLE-LA-RIVIERE	OAP du stade	OUV-OAP1	1,46
QUIBERVILLE	OAP Ancienne ferme du bourg	QUI-OAP1	2,72
	OAP rue des Vergers	QUI-OAP2	1,99
ROYVILLE	OAP du stade	ROY-OAP1	1,39
SAINT-DENIS-D'ACLON	OAP rue du Saule	SDA-OAP1	0,33
SAINT-DENIS-SUR-SCIE	OAP route d'Ordemare	SDS-OAP1	0,41
SAINT-GERMAIN-D'ETABLES	OAP route de Torcy	SGE-OAP1	0,66
	OAP route de Dieppe	SGE-OAP2	1,41

SAINT-HONORE	OAP des Peupliers	STH-OAP1	0,94
	OAP rue de la Brocante	STH-OAP2	0,36
SAINT-MACLOU-DE-FOLLEVILLE	OAP Route de la gare	SMF-OAP1	0,70
SAINT-OUEN-LE-MAUGER	OAP route du Manoir de Lestanville	SOM-OAP1	1,32
SAINT-PIERRE-BENOUVILLE	OAP rue de la Plaine	SPB-OAP1	0,46
	OAP route de la Forge	SPB-OAP2	1,17
SAINT-VAAST-DU-VAL	OAP rue du 19 avril 1944	SVV-OAP1	0,79
SAINT-VICTOR-L'ABBAYE	OAP route de la Vallée	SVA-OAP1	2,98
SAINTE-FOY	OAP Coeur de bourg	STF-OAP1	1,13
THIL-MANNEVILLE	OAP route d'Auppegard	THI-OAP1	0,47
	OAP rue du Calvaire	THI-OAP2	1,39
TORCY-LE-GRAND	OAP rue du Stade	TOR-OAP1	1,64
	OAP route de la Mer ouest	TOR-OAP2	0,38
	OAP rue de la Poste	TOR-OAP3	0,26
	OAP route de Paris	TOR-OAP4	0,51
TOTES	OAP Haras 1	TOT-OAP1	0,97
	OAP les Alizés	TOT-OAP2	1,97
	OAP rue des Forrières	TOT-OAP3	0,66
	OAP Haras 2	TOT-OAP4	2,06
VAL-DE-SAANE	OAP route d'Eurville	VSA-OAP1	0,52
	OAP des Eglantiers	VSA-OAP2	0,88
	OAP route de Varvannes	VSA-OAP3	0,34
VAL-DE-SCIE	OAP rue Jean Macé	VAL-OAP1	1,26
	OAP rue de Verdun	VAL-OAP2	3,46
VARNEVILLE-BRETTEVILLE	OAP rue des Grés	VAR-OAP1	0,76
	OAP Station service	VAR-OAP2	0,15
VASSONVILLE	OAP Route de la Scie	VAS-OAP1	1,06
VENESTANVILLE	OAP Rue du Chêne	VEN-OAP1	0,62

B. Justification de l'élaboration des OAP du PLUi

Les OAP à vocation d'habitat ont été définies pour permettre de répondre aux objectifs du PADD en matière de production de logements.

Commune	Nom OAP	Contextualisation et principaux objectifs portés par chaque OAP
Ambrumesnil	Ambrumesnil - OAP Feu Saint Eloi	<p>L'OAP doit permettre une réorganisation du centre-bourg d'Ambrumesnil à travers une nouvelle logique de circulations. L'aménagement de ce secteur doit notamment en faciliter la desserte par les transports en commun.</p> <p>L'OAP doit enfin permettre la création de logements, dont une partie à vocation sociale, ce qui permet de répondre au PADD (<i>Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous et offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p>
	Ambrumesnil - OAP Rue de l'Eglise	<p>L'OAP doit permettre une réorganisation du centre-bourg d'Ambrumesnil à travers une nouvelle logique de circulations. L'aménagement de ce secteur doit notamment en faciliter la desserte par les transports en commun.</p> <p>L'OAP doit enfin permettre la création de logements, dont une partie à vocation sociale, ce qui permet de répondre au PADD (<i>Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous et offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p>

<p>Anneville-sur-Scie</p>	<p>Anneville-sur-Scie – OAP Chemin des Forrières</p>	<p>L'OAP doit permettre une réorganisation du centre-bourg d'Ambrumesnil à travers une nouvelle logique de circulations. L'aménagement de ce secteur doit notamment en faciliter la desserte par les transports en commun.</p> <p>L'OAP doit enfin permettre la création de logements, dont une partie à vocation sociale, ce qui permet de répondre au PADD (<i>Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous et offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p>
<p>Anneville-sur-Scie / Crosville</p>	<p>Anneville-sur-Scie / Crosville - OAP de la Scie</p>	<p>L'OAP doit permettre une réorganisation du centre-bourg des deux communes à travers l'accueil de nouveaux logements et d'activités économiques de façon à favoriser une mixité de l'offre ce qui permet de répondre au PADD (<i>Axe 1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque nouveau projet</i>).</p> <p>L'OAP doit enfin permettre la création de logements à vocation sociale, ce qui permet de répondre au PADD (<i>Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous et offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p>

<p>Auppegard</p>	<p>Auppegard - OAP du Stade</p>	<p>L'OAP doit permettre l'installation de nouveaux logements accompagnés d'équipements d'intérêt collectif qui offre donc une mixité fonctionnelle et qui répond au PADD (Axe 1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque nouveau projet).</p> <p>L'OAP doit enfin permettre la création de logements à vocation sociale, ce qui permet de répondre au PADD (Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous et offrir des possibilités variées de parcours résidentiels).</p>
<p>Auzouville-sur-Saône</p>	<p>Auzouville-sur-Saône - OAP Impasse de la Grippière</p>	<p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement)</p> <p>Il s'agit avant tout de permettre la production de logements en densification de l'enveloppe bâtie, pour répondre aux attentes du PADD (Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable), tout en assurant une desserte intelligente du site et une bonne intégration paysagère du projet.</p>

	<p>Auzouville-sur-Saône - OAP route de la Mer</p>	<p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement)</p> <p>Il s'agit avant tout de permettre la production de logements en densification de l'enveloppe bâtie, pour répondre aux attentes du PADD (Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable), tout en assurant une desserte intelligente du site et une bonne intégration paysagère du projet.</p> <p>L'aménagement du site devra préserver au mieux les éléments de végétations présents sur le terrain pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p>
<p>Avremesnil</p>	<p>Avremesnil - OAP grande rue</p>	<p>L'OAP doit permettre une réorganisation du centre-bourg d'Avremesnil à travers une nouvelle logique de circulations qui conforte le pôle d'appuis que constitue Avremesnil. L'aménagement de ce secteur doit en effet faciliter les déplacements en modes doux en répondant ainsi au PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p> <p>L'OAP doit enfin permettre la création de logements à vocation sociale, ce qui permet de répondre au PADD (Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous et offrir des possibilités variées de parcours résidentiels).</p>

	<p>Avremesnil - OAP Maupassant</p>	<p>L'OAP doit permettre une réorganisation du centre-bourg d'Avremesnil dans une logique de requalification et de renouvellement urbain à travers une nouvelle manière de se déplacer et de conforter le pôle d'appuis que constitue la commune d'Avremesnil. L'aménagement de ce secteur doit en effet faciliter les déplacements en modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics ; l'Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable).</p> <p>L'OAP doit enfin permettre la création de logements à vocation sociale, ce qui permet de répondre au PADD (<i>Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous et offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p>
<p>Bacqueville-en-Caux</p>	<p>Bacqueville-en-Caux - OAP chemin de la Briquetterie</p>	<p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune de Bacqueville-en-Caux (<i>Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable</i>).</p> <p>Il s'agit avant tout de permettre la production de logements en densification de l'enveloppe bâtie, pour répondre aux attentes du PADD (<i>Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable</i>), tout en assurant une desserte intelligente du site et une bonne intégration paysagère du projet.</p> <p>L'OAP doit enfin permettre la création de logements à vocation sociale, ce qui permet de répondre au PADD (<i>Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous et offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p>

	<p>Bacqueville-en-Caux - OAP rue du Président Coty</p>	<p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune de Bacqueville-en-Caux (<i>Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable</i>).</p> <p>Il s'agit avant tout de permettre la production de logements en densification de l'enveloppe bâtie, pour répondre aux attentes du PADD (<i>Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable</i>), tout en assurant une desserte intelligente du site et une bonne intégration paysagère du projet.</p> <p>L'OAP doit enfin permettre la création de logements à vocation sociale, ce qui permet de répondre au PADD (<i>Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous et offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p>
	<p>Bacqueville-en-Caux - OAP route d'Ablemont</p>	<p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de d'entreprises et donc de conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune de Bacqueville-en-Caux (<i>Axe 4, Objectif 11, renforcer le tissu entrepreneurial et faciliter le fonctionnement des entreprises</i>).</p> <p>L'intégration paysagère est encadrée par l'OAP en réponse au PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire</i>).</p>

	<p>Bacqueville-en-Caux - OAP route de Pierreville</p>	<p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune de Bacqueville-en-Caux (<i>Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable</i>).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal et plus particulièrement le pôle urbain (<i>PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p>
<p>Beautot / Varneville- Bretteville</p>	<p>Beautot / Varneville-Bretteville – OAP des Vikings</p>	<p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de d'entreprises et donc de conforter le pôle d'équilibre que constitue les communes de Beautot et Varneville-Bretteville (<i>Axe 4, Objectif 11, renforcer le tissu entrepreneurial et faciliter le fonctionnement des entreprises</i>).</p> <p>L'OAP tient compte des nuisances sonores liées à la proximité de l'autoroute A29, ainsi que du risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales (<i>PADD, Axe 2, Objectif 7, Appréhender les risques à leur juste mesure et anticiper les aléa futurs</i>).</p>

<p>Belleville-en-Caux</p>	<p>Belleville-en-Caux – OAP route de Saint-Vaast</p>	<p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement)</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal et plus particulièrement le pôle urbain (<i>PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p>
<p>Bertrimont</p>	<p>Bertrimont – OAP Grande Rue</p>	<p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement)</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p>

<p>Biville-la-Baignarde</p>	<p>Biville-la-Baignarde – OAP de la Ruelle</p>	<p>L'opération envisagé est sur un espace certes cultivé mais dont la localisation n'est pas adaptée pour une activité agricole à long terme. L'étalement urbain est par conséquent nul (<i>PADD, Axe 1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble</i>).</p> <p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement)</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal et plus particulièrement le pôle urbain (<i>PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p>
<p>Brachy</p>	<p>Brachy – OAP route de la Mer</p>	<p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle d'appuis que constitue la commune de Brachy (<i>Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable</i>).</p> <p>L'opération envisagé est sur un espace naturel mais enclavé par des habitations. L'étalement urbain est par conséquent nul (<i>PADD, Axe 1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble</i>).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal et</p>

		<p>plus particulièrement le pôle d'appui (<i>PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble</i>).</p>
	<p>Brachy – OAP route de Luneray</p>	<p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle d'appuis que constitue la commune de Brachy (<i>Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable</i>).</p> <p>L'opération envisagé est sur un espace naturel mais enclavé par des habitations. L'étalement urbain est par conséquent nul (<i>PADD, Axe 1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble</i>).</p> <p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (<i>Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement</i>)</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal et plus particulièrement le pôle d'appui (<i>PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p>

		<p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p>
<p>Criquetot-sur-Longueville</p>	<p>Criquetot-sur-Longueville – OAP chemin des Dames</p>	<p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement).</p> <p>L'OAP propose une diversité d'offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p>

<p>Crosville-sur-Scie</p>	<p>Crosville-sur-Scie – OAP Sous le Bois</p>	<p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement)</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'OAP prévoit la préservation d'un talus cauchois présent sur la frange ouest du site, répondant ainsi au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p>
<p>Dénestanville</p>	<p>Dénestanville – OAP des Myosotis</p>	<p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement)</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p>

<p>Gonnetot</p>	<p>Gonnetot – OAP rue de l’Eglise</p>	<p>L’OAP doit permettre l’accueil de nouveaux logements en respectant l’usage du bioclimatisme et l’aménagement d’espaces d’intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S’inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement)</p> <p>L’intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l’OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L’OAP prévoit la préservation d’un talus présent sur la frange est du site, répondant ainsi au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p> <p>L’OAP propose une diversité d’offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p>
<p>Gueures</p>	<p>Gueures – OAP des Hauts Prés</p>	<p>L’OAP doit permettre l’accueil de nouveaux logements en respectant l’usage du bioclimatisme et l’aménagement d’espaces d’intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S’inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement)</p> <p>L’OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l’offre d’habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels).</p>

		L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).
--	--	--

Heugleville-sur-Scie	Heugleville-sur-Scie – OAP rue de l'Eglise	<p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement)</p> <p>L'OAP propose une diversité d'offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p>
Imbleville	Imbleville – OAP de la Croix Saint-Jean	L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements et équipements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement)

		<p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p>
<p>La Chapelle-du-Bourgay</p>	<p>La Chapelle-du-Bourgay – OAP Nell de Bréauté</p>	<p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement)</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'OAP propose une diversité d'offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p>

	<p>La Chapelle-du-Bourgay – OAP route de Paris</p>	<p>L’OAP doit permettre l’accueil de nouveaux logements en respectant l’usage du bioclimatisme et l’aménagement d’espaces d’intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S’inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement)</p> <p>L’OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l’offre d’habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels).</p> <p>L’intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l’OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L’OAP propose une diversité d’offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p> <p>L’OAP tient compte des nuisances sonores liées à la proximité de la route départemental RD915 (PADD, Axe2, Objectif 7, Appréhender les risques à leur juste mesure et anticiper les aléas futurs).</p>
<p>La Chaussée</p>	<p>La Chaussée – OAP Porte Noire</p>	<p>L’OAP doit permettre l’accueil de nouveaux logements en respectant l’usage du bioclimatisme et l’aménagement d’espaces d’intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S’inscrire</p>

		<p>pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (<i>PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'OAP prend en compte le risque inondation par ruissellement ce qui répond au PADD (Axe2, Objectif 7, Appréhender les risques à leur juste mesure et anticiper les aléas futurs).</p>
	<p>La Chaussée – OAP Rotomagus</p>	<p>Il s'agit avant tout de permettre la production de logements en densification de l'enveloppe bâtie, pour répondre aux attentes du PADD (<i>Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable</i>), tout en assurant une desserte intelligente du site et une bonne intégration paysagère du projet.</p> <p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une</p>

		trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).
Lamberville	Lamberville – OAP Ancien presbytère	<p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'aménagement du site devra préserver le talus présent sur le terrain pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire).</p>
Le Bois-Robert	Le Bois-Robert – OAP rue des Fleurs	<p>L'OAP doit permettre une réorganisation du centre-bourg du Bois-Robert à travers l'aménagement d'une certaine mixité fonctionnelle avec la création de nouveaux logements et d'équipements (PADD, Axe 1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau).</p> <p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire</p>

		<p>pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p>
	<p>Le Bois-Robert – OAP rue Verte</p>	<p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (<i>PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'OAP identifie un bâtiment au sud du site comme devant être réhabilité (PADD, Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p>

Longueville-sur-Scie	Longueville-sur-Scie – OAP route de Newton Nord	<p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune de Longueville-sur-Scie (<i>Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable</i>).</p> <p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (<i>Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement</i>).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble</i>).</p> <p>L'aménagement du site devra préserver la frange boisée présente sur le terrain pour répondre au PADD (<i>Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire</i>).</p>
	Longueville-sur-Scie – OAP route de Newton Sud	<p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de logements et d'équipements et donc de conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune de Longueville-sur-Scie (<i>Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable</i>).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (<i>PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p>

		<p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'OAP prend en compte le risque inondation par remontée de nappes ce qui répond au PADD (Axe2, Objectif 7, Appréhender les risques à leur juste mesure et anticiper les aléas futurs).</p>
<p>Luneray</p>	<p>Luneray – OAP Ancien Lidl</p>	<p>L'OAP doit permettre un renouvellement urbain d'une ancienne zone commerciale avec la création de nouveaux logements (PADD, Axe 1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité de vivre-ensemble).</p> <p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune de Luneray (Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels).</p> <p>L'OAP propose une diversité d'offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une</p>

		<p>trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p>
	<p>Luneray – OAP du Clos des Dix Acres</p>	<p>L’OAP doit permettre une réorganisation du centre-bourg de Luneray à travers l’aménagement d’une certaine mixité fonctionnelle avec la création de nouveaux logements et de services et ainsi conforter le pôle d’équilibre que constitue la commune de Luneray(PADD, Axe 1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau ; Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l’intercommunalité pour une qualité de vie durable).</p> <p>L’OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l’offre d’habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels).</p> <p>L’OAP doit permettre l’accueil de nouveaux logements en respectant l’usage du bioclimatisme et l’aménagement d’espaces d’intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S’inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement).</p> <p>L’intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l’OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p>

		<p>L'aménagement du site devra préserver les haies présentes sur le terrain pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p>
	<p>Luneray – OAP du Marquis de Radiolle</p>	<p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune de Luneray (<i>Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable</i>).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (<i>PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (<i>Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement</i>).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble</i>).</p> <p>L'aménagement du site devra préserver et planter le talus au sud du site pour répondre au PADD (<i>Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire</i>).</p>

		L'OAP propose une diversité d'offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).
--	--	--

Montreuil-en-Caux	Montreuil-en-Caux – OAP chemin de la Ruelle	<p>L'OAP doit permettre d'encadrer la future opération qui se déroulera sur ce terrain de 2 ha, situé dans le cœur du centre-bourg de Montreuil-en-Caux.</p> <p>L'OAP répond ainsi aux objectifs du PADD fixés pour la production de logements et l'accueil de nouveaux habitants. Le document vise avant tout à cadrer les accès au site, tout en veillant à ce que soit préservée une qualité paysagère sur les franges.</p> <p>L'application de la densité bâtie minimale du SCoT permet d'assurer un usage du foncier optimisé, garant d'un usage adapté du foncier disponible pour la constructibilité sur le territoire.</p>
Muchedent	Muchedent – OAP Route de Dieppe	<p>L'OAP doit permettre le développement du parc animalier canadien avec l'aménagement d'hébergement touristique et donc de répondre au PADD (Axe 4, Objectif 12, Affirmer, le caractère touristique du territoire).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p>

		<p>L'aménagement du site devra préserver les franges boisées à l'est, au sud et à l'ouest du site pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p>
<p>Ouville-la-Rivière</p>	<p>Ouville-la-Rivière – OAP du Stade</p>	<p>Il est question d'une opération de requalification d'un stade de foot qui doit permettre la construction de logements et d'équipements et donc de conforter le pôle d'appuis que constitue la commune d'Ouville-la-Rivière (Axe1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau ; Axe1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble ; Axe 3, Objectif 9, <i>Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable</i>).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (<i>PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'OAP propose une diversité d'offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p>

Quiberville	Quiberville – OAP Ancienne ferme de bourg	<p>L’OAP doit permettre la requalification de cette ancienne ferme avec la création de logements à travers la préservation et la réhabilitation de constructions anciennes (Axe A, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L’OAP propose une diversité d’offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p> <p>L’intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l’OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L’aménagement du site devra préserver les talus plantés existants en périphérie du site pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p>
	Quiberville – OAP rue des Vergers	<p>L’OAP doit permettre l’accueil de nouveaux logements pour des raisons de relocalisation d’habitat implantés sur le littoral soumis à un risque élevée d’éboulement de falaises et du retrait du trait de côte répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 7, Appréhender les risques à leur juste mesure et anticiper les aléas futurs).</p> <p>L’OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l’offre d’habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels).</p>

		<p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'aménagement du site devra préserver les talus plantés existants en périphérie du site pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p>
<p>Royville</p>	<p>Royville – OAP du Stade</p>	<p>Il est question d'une opération de requalification d'un stade de foot qui doit permettre la construction de logements et d'équipements (Axe 1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau ; Axe 1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble ; Axe 3, Objectif 9, <i>Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable</i>).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'aménagement du site devra préserver l'alignement d'arbres de hauts jets à l'ouest du site pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p>

<p>Saint-Denis-d'Aclon</p>	<p>Saint-Denis-D'Aclon – OAP rue du Saule</p>	<p>L'opération envisagé est sur un espace naturel mais est bordé par des habitations au nord, au sud et à l'est. L'étalement urbain est par conséquent nul (<i>PADD, Axe 1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble</i>).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (<i>PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'aménagement du site devra préserver le talus sur la frange est du site pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p>
<p>Saint-Denis-sur-Scie</p>	<p>Saint-Denis-Scie – OAP route d'Ordemare</p>	<p>L'opération envisagé est sur un espace naturel mais est bordé par des habitations au nord, au sud. L'étalement urbain est par conséquent nul (<i>PADD, Axe 1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble</i>).</p> <p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire</p>

		<p>pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'aménagement du site devra préserver le talus sur la frange ouest et les alignements boisées en frange est du site pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p>
<p>Sainte-Foy</p>	<p>Sainte-Foy – OAP Cœur de Bourg</p>	<p>L'opération envisagé est sur un espace naturel mais est bordé par des habitations du fait de sa localisation dans le centre-bourg. L'étalement urbain est par conséquent nul (<i>PADD, Axe 1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble</i>).</p> <p>L'OAP doit permettre la construction de logements et d'équipements (Axe 1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau ; Axe 1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble ; <i>Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable</i>).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (<i>PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p>

		<p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'aménagement du site devra préserver la haie le long de la voie romaine pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p>
<p>Saint-Germain-d'Etables</p>	<p>Saint-Germain-d'Etables – OAP route de Dieppe</p>	<p>Cette OAP dont le découpage correspond à un projet qui est en cours d'élaboration depuis plusieurs années, par ailleurs les parcelles occupées par le périmètre d'OAP correspondent à la même exploitation, à la même culture et ont le même propriétaire.</p> <p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p>

		L'aménagement du site devra préserver des ouvertures paysagères et visuelles significatives à la fois en direction du coteau à l'ouest et de la vallée de la Varenne à l'est pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).
	Saint-Germain-d'Etapes – OAP route de Torcy	<p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en orientant les façades principales vers la route de Torcy de façon à créer un front bâti marquant ainsi l'entrée de village (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'aménagement du site devra préserver le mur du cimetière en frange nord, la frange boisée en bordure ouest ainsi que des ouvertures paysagères et visuelles significatives en direction de la vallée de la Varenne pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p>
Saint-Honoré	Saint-Honoré – OAP des Peupliers	<p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un</p>

		<p>urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p>
	<p>Saint-Honoré – OAP rue de la Brocante</p>	<p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'aménagement du site devra préserver les franges boisées autour du site pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p>
<p>Saint-Maclou de Folleville</p>	<p>Saint-Maclou de Folleville – OAP route de la Gare</p>	<p>Il est question d'une opération de requalification d'une friche qui doit permettre la construction de logements (Axe1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau ; Axe 1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble ; Axe 3, Objectif 9, <i>Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable</i>).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes</p>

		<p>catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (<i>PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'OAP propose une diversité d'offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'aménagement du site devra préserver les alignements d'arbres à l'ouest, le long de départementale 57 ainsi que la végétation le long de la voie ferrée pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p> <p>L'OAP tient compte des nuisances sonores liées à la proximité de la voie ferrée (PADD, Axe2, Objectif 7, Appréhender les risques à leur juste mesure et anticiper les aléas futurs).</p>
<p>Saint-Ouen le Mauger</p>	<p>Saint-Ouen le Mauger – OAP route du manoir de Lestanville</p>	<p>L'OAP doit permettre l'aménagement d'une certaine mixité fonctionnelle avec la création de nouveaux logements et d'équipements (<i>PADD, Axe 1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau</i>).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (<i>PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p>

		<p>L'OAP propose une diversité d'offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'aménagement du site devra préserver le talus arboré autour du site pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p>
<p>Saint-Pierre-Bénouville</p>	<p>Saint-Pierre-Bénouville – OAP route de la Forge</p>	<p>L'opération envisagé est sur un espace naturel mais est bordé par des habitations du fait de sa localisation dans le centre-bourg. L'étalement urbain est par conséquent nul (<i>PADD, Axe 1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble</i>).</p> <p>L'OAP doit permettre la construction de logements et d'équipements (Axe1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau ; Axe 1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble ; <i>Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable</i>).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal</p>

		<p><i>(PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels).</i></p> <p>L'OAP propose une diversité d'offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'aménagement du site devra préserver les alignements d'arbres le long de la route de la Forge et du chemin des Frênettes pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p>
	<p>Saint-Pierre-Bénouville – OAP rue de la Plaine</p>	<p>L'opération envisagé est sur un espace naturel mais est bordé par des habitations du fait de sa localisation dans le centre-bourg. L'étalement urbain est par conséquent nul <i>(PADD, Axe 1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</i></p> <p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement).</p> <p>L'OAP propose une diversité d'offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes</p>

		<p>du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'aménagement du site devra préserver la mare qui pourra être réhabilitée pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p>
<p>Saint-Vaast du Val</p>	<p>Saint-Vaast du Val – OAP rue du 19 avril 1944</p>	<p>L'opération envisagé est sur un espace naturel mais est bordé par des habitations du fait de sa localisation dans le centre-bourg. L'étalement urbain est par conséquent nul (<i>PADD, Axe 1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble</i>).</p> <p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement).</p> <p>L'OAP propose une diversité d'offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un</p>

		<p>urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'aménagement du site devra préserver la haie à l'ouest du site pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p>
<p>Saint-Victor l'Abbaye</p>	<p>Saint-Victor l'Abbaye – OAP route de la Vallée</p>	<p>Il est question d'une opération de requalification d'un corps de ferme qui doit permettre la construction de logements et d'équipement, ce qui conforte le pôle d'appuis que constitue la commune de Saint-Victor l'Abbaye (Axe 1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau ; Axe 1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble ; <i>Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable</i>).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (<i>PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'OAP propose une diversité d'offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p>

		L'aménagement du site devra préserver la frange boisée au sud du site ainsi qu'une partie du verger au nord de celui-ci pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).
Thil-Manneville	Thil-Manneville – OAP route d'Auppegard	<p>L'opération envisagé est sur un espace certes cultivé mais dont la localisation n'est pas adaptée pour une activité agricole à long terme. L'étalement urbain est par conséquent nul (<i>PADD, Axe 1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble</i>).</p> <p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'aménagement du site devra préserver les talus plantés sur les franges sud et est du site pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p>
	Thil-Manneville – OAP rue du Calvaire	L'opération envisagé est sur un espace certes cultivé mais dont la localisation n'est pas adaptée pour une activité agricole à long terme. L'étalement urbain est par conséquent nul (<i>PADD, Axe 1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble</i>).

		<p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels).</p> <p>L'OAP propose une diversité d'offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p>
<p>Torcy-le-Grand</p>	<p>Torcy-le-Grand – OAP route de la Mer Ouest</p>	<p>L'OAP doit permettre le développement d'équipement d'intérêt collectif et conforte donc le pôle d'équilibre que constitue Torcy-le-Grand (PADD, Axe 1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau).</p> <p>L'OAP propose une diversité d'offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p>

	<p>Torcy-le-Grand – OAP route de Paris</p>	<p>Il est question d'une opération de requalification d'une friche qui doit permettre la construction de logements, ce qui conforte le pôle d'équilibre que constitue la commune de Torcy-le-Grand (Axe1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau ; Axe 1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble ; <i>Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable</i>).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (<i>PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'aménagement du site devra préserver la ripisylve présente le long de la Varenne pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p> <p>L'OAP tient compte des nuisances sonores liées à la proximité de la RD 915 (<i>PADD, Axe2, Objectif 7, Appréhender les risques à leur juste mesure et anticiper les aléas futurs</i>).</p>
	<p>Torcy-le-Grand – OAP rue de la Poste</p>	<p>L'opération envisagé est sur un espace naturel mais enclavé par des habitations. L'étalement urbain est par conséquent nul (<i>PADD, Axe 1,</i></p>

		<p><i>Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</i></p> <p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p>
	<p>Torcy-le-grand – OAP rue du Stade</p>	<p>L'OAP doit permettre le développement logements et conforte donc le pôle d'équilibre que constitue Torcy-le-Grand (PADD, Axe 1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels).</p> <p>L'OAP propose une diversité d'offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un</p>

		<p>urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'aménagement du site devra préserver les haies existantes ainsi qu'une percée visuelle sur la vallée de la Varenne et l'église de Torcy-le-Grand pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p>
<p>Tôtes</p>	<p>Tôtes – OAP les Alizés</p>	<p>L'opération envisagé est sur un espace certes cultivé mais dont la localisation n'est pas adaptée pour une activité agricole à long terme. L'étalement urbain est par conséquent nul (PADD, Axe 1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'OAP doit permettre l'aménagement d'une certaine mixité fonctionnelle avec la création de nouveaux logements et de services et ainsi conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune de Tôtes (PADD, Axe 1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau ; Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable).</p> <p>L'OAP propose une diversité d'offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p>

	<p>Tôtes – OAP rue des Forrières</p>	<p>L'OAP doit permettre l'aménagement de nouveaux logements et ainsi conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune de Tôtes (PADD, Axe 1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau ; Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p>
	<p>Tôtes – OAP du Haras 1</p>	<p>L'opération envisagé est sur un espace naturel mais qui est enclavé par des habitations. L'étalement urbain est par conséquent nul (PADD, Axe 1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal et ainsi conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune de Tôtes (PADD, Axe 1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau ; Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable ; Objectif 10,</p>

		<p><i>Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels).</i></p> <p>L'OAP propose une diversité d'offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p>
	<p>Tôtes – OAP rue du Haras 2</p>	<p>L'OAP doit permettre l'aménagement de nouveaux hébergements et ainsi conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune de Tôtes (PADD, Axe 1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau ; Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction d'hébergements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (PADD, Axe 3, Objectif 10, <i>Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels).</i></p> <p>L'OAP propose une diversité d'offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une</p>

		<p>trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'aménagement du site devra préserver l'espace boisé et sa mare au nord-ouest du site pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p>
Val-de-Saône	Val-de-Saône – OAP des Eglantiers	<p>L'OAP doit permettre l'aménagement de nouveaux logements et ainsi conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune de Val-de-Saône (PADD, Axe 1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau ; Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p>
	Val-de-Saône – OAP route de Varvannes	<p>L'OAP doit permettre l'aménagement de nouveaux hébergements et ainsi conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune de Val-de-Saône (PADD, Axe 1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau ; Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable).</p>

		<p>L'OAP propose une diversité d'offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'aménagement du site devra préserver au mieux les arbres et les vues sur la vallée pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p>
	<p>Val-de-Saône – OAP route d'Eurville</p>	<p>L'OAP doit permettre l'aménagement de nouveaux logements et ainsi conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune de Val-de-Saône (PADD, Axe 1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau ; Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p>

<p>Val-de-Scie</p>	<p>Val-de-Scie – OAP rue de Verdun</p>	<p>L'opération envisagé est sur un espace naturel mais enclavé. L'étalement urbain est par conséquent nul (<i>PADD, Axe 1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble</i>).</p> <p>L'OAP qui a un découpage particulier, se justifie par le fait 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.</p> <p>L'OAP doit permettre l'aménagement de nouveaux logements et ainsi conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune de Val-de-Scie (<i>PADD, Axe 1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau ; Axe 3, Objectif 9, Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable</i>).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (<i>PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'OAP propose une diversité d'offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (<i>Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics</i>).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un</i></p>
---------------------------	--	---

		<p>urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'aménagement du site devra préserver un alignement d'arbres au centre du site ainsi qu'une vue vers la vallée de la Scie pour répondre au PADD (Axe 1, Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).</p>
	<p>Val-de-Scie – OAP rue Jean Macé</p>	<p>Il est question d'une opération de requalification d'un commerce et d'une zone naturelle enclavé par des habitations qui doit permettre la construction de logements et d'activité économique, ce qui conforte le pôle d'appuis que constitue la commune de Val-de-Scie (Axe1, Objectif 3, Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau ; Axe 1, Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble ; Axe 3, Objectif 9, <i>Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable</i>).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (<i>PADD, Axe 3, Objectif 10, Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p> <p>L'aménagement du site devra préserver les franges végétalisées existantes en bordures sud et est pour répondre au PADD (Axe 1,</p>

		Objectif 2, Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire).
--	--	---

Varneville-Bretteville	Varneville-Bretteville – OAP rue des grés	<p>L'OAP doit permettre l'accueil de nouveaux logements en respectant l'usage du bioclimatisme et l'aménagement d'espaces d'intimité évitant les vis-à-vis répondant ainsi au PADD (Axe 2, Objectif 6, S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement).</p> <p>L'OAP propose une diversité d'offre de déplacement, notamment avec le développement des modes doux en répondant ainsi à différents axes du PADD (Axe 1, Objectif 4, Améliorer les mobilités à toutes les échelles et pour tous les publics).</p> <p>L'intégration paysagère et la gestion hydraulique sont encadrées par l'OAP en réponse au PADD (Axe 1, Objectif 1, Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire ; Objectif 5, Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble).</p>
	Varneville-Bretteville – OAP « station-service »	L'objectif de cette OAP est d'accompagner l'extension de la station-service implantée en 2023 sur la commune de Varneville-Bretteville. Un projet qui vise à développer de nouveaux services dans ce secteur stratégique, idéalement desservie par la RD 927, à proximité immédiate de l'échangeur avec la RN 27 / A151, mais aussi avec l'autoroute A29. Il est

		<p>ici question d'un secteur stratégique dans le développement d'activités économiques et de services sur le territoire de Terroir de Caux.</p> <p>L'OAP vise avant tout à assurer d'une implantation adaptée pour les futures constructions, tout en aménageant les franges du site de façon qualitative, de façon à soigner le paysage perceptible depuis la RD 927.</p>
Vassonville	Vassonville – OAP route de la Scie	<p>L'opération qui est ici visée porte sur la création d'une école permettant le regroupement scolaire des communes de Saint-Maclou-de-Folleville, Saint-Victor-l'Abbaye, Montreuil-en-Caux et Vassonville.</p> <p>L'OAP permet de donner les indications utiles au futur aménagement, principalement en termes d'accès à la route de la Scie, tout en veillant à ce que les futures constructions s'accompagnent d'un aménagement paysager de qualité, avec un traitement soigné des franges, notamment côté ouest et la transition avec l'espace agricole.</p> <p>L'OAP ne vise par ailleurs pas à contraindre outre mesure une opération portée par les communes et qui répond avant tout de l'intérêt général.</p>

C. Mise en place d'un échéancier prévisionnel pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Pour répondre aux objectifs issus du cadre législatif et supra-communal (SRADDET Normandie, SCoT PDTC), ainsi que pour être compatible avec les orientations formulées à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi, les élus de la Communauté de Communes Terroir de Caux ont décidé de mettre en place une programmation pour l'ouverture à l'urbanisation des OAP sectorielles dont la mobilisation entrainera une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cette initiative vise à atteindre une réduction d'au moins 50% de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2030 en comparaison de la consommation d'ENAF mesurée durant la décennie précédente. Pour appliquer cette démarche, les élus ont opté pour une approche collective en choisissant de reporter à l'après 2030 l'ouverture à l'urbanisation de 45 secteurs d'OAP, que celles-ci soient situées au sein de communes pôles comme non-pôles. Des choix qui visent donc à respecter les objectifs fixés par le PADD pour la réduction de la consommation d'ENAF. Les OAP concernées affichent au sein de leur volet « Programmation » le fait que l'aménagement du site qu'elles couvrent n'est autorisé qu'à partir du 1^{er} janvier 2031, permettant ainsi de garantir la préservation des ENAF concernés et de prioriser d'ici là l'urbanisation des autres sites.

5.4. Justification des différentes prescriptions et protections définies à travers le règlement

A. Les emplacements réservés

Rappel

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme définit les éléments suivants :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le

règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul. »

Les emplacements réservés inscrits à travers le PLUi

Le PLUi de la Communauté de Communes Terroir de Caux comprend 77 emplacements réservés, répartis sur 41 communes du territoire et présentés à travers le tableau suivant. Par souci de lisibilité, ces emplacements réservés sont numérotés par communes.

Communes	Code ER (règlement graphique)	Parcelles	Bénéficiaire	Objet	Surface (m ²)
Ambrumesnil	AMB-ER1	A120, A278	Commune	Aménagement de voirie et création de cheminement doux	1917
Anneville-sur-Scie	ANN-ER1	B98, B167	Commune	Aménagement de voirie	332
Auzouville-sur-Saône	AUZ-ER1	AB290	Commune	Aménagement de voirie	381
	AUZ-ER2	AB292	Commune	Gestion des eaux pluviales et hydraulique douce	258
Beautot	BEA-ER1	ZB15	Commune	Création et aménagement d'espaces verts et naturels	4212
	BEA-ER2	AC92	Commune	Création et aménagement d'espaces verts et naturels	1000
Belleville-en-Caux	BEL-ER1	A234	Syndicat Mixte des Bassins Versants Saane Vienne Scie	Gestion des eaux pluviales et hydraulique douce	392
Belmesnil	BEM-ER1	A710, A712	Commune	Extension de la cour d'école	340
Biville-la-Baignarde	BIV-ER1	B281	Commune	Extension du cimetière	1515
	BIV-ER2	A61	Commune	Création et aménagement d'espaces verts et naturels	6512
	BIV-ER3	A547, A548	Commune	Gestion des eaux pluviales et hydraulique douce	17431
Bracquetuit	BRA-ER1	A187	Commune	Aménagement de voirie	55
Calleville-les-Deux-Eglises	CAL-ER1	AD80	Commune	Gestion des eaux pluviales et hydraulique douce	85
	CAL-ER2	AC14	Commune	Création et aménagement de stationnements	3159
Criquetot-sur-Longueville	CRI-ER1	B114, B436	Commune	Création de cheminement piéton	1620
	CRI-ER2	A351, A357	Commune	Elargissement et sécurisation de voirie	552
	CRI-ER3	ZP27	Commune	Elargissement et sécurisation de voirie	869
	CRI-ER4	ZS20	Commune	Création de cheminement piéton	2540
	CRI-ER5	ZR14	Commune	Création de cheminement piéton	2588
Cropus	CRO-ER1	A357	Commune	Création et aménagement de stationnements	1122
Dénestanville	DEN-ER1	A265, A454, A456, A491	Commune	Mise en place d'une sente piétonne	417
Etampuis	ETA-ER1	Z53	Commune	Création d'équipement(s) public(s)	2949
	ETA-ER2	AD284, ZT18, ZT70, ZT71	Commune	Mise en valeur du site historique	76839
Gonnetot	GON-ER1	A141	Commune	Création et aménagement de stationnements et aménagement de voirie	1146
Gonneville-sur-Scie	GSS-ER1	ZN17	Commune	Création et aménagement de stationnements	454
Gruchet-Saint-Siméon	GRU-ER1	AC92	Commune	Extension du cimetière	1967
Gueures	GUE-ER1	AE47	Commune	Création et aménagement de stationnements	202
Heugleville-sur-Scie	HEU-ER1	F335	Commune	Création et aménagement de stationnements	2780
	HEU-ER2	ZA64 et ZA69	Commune	Création d'un abribus	663
Imbleville	IMB-ER1	ZC14	Commune	Gestion des eaux pluviales et hydraulique douce	11669
	IMB-ER2	AB234	Commune	Gestion des eaux pluviales et hydraulique douce	6591
	IMB-ER3	ZC1	Commune	Gestion des eaux pluviales et hydraulique douce	1258
	IMB-ER4	ZB24, ZB26, ZC11, ZC46	Commune	Création de cheminement doux	1022
La Chaussée	LAC-ER1	B430	Commune	Aménagement de voirie	80
Lamberville	LAM-ER1	B313	Commune	Acquisition et restauration de l'ancienne cressonnière	2508

Lammerville	LAV-ER1	AE114, AE115	Commune	Création et aménagement d'espaces verts et naturels	4004
	LAV-ER2	AE28	Commune	Aménagement de voirie	498
	LAV-ER3	AE158	Commune	Extension du cimetière et création d'un espace de stationnement	3124
	LAV-ER4	AC271	Commune	Création et aménagement d'espaces verts et naturels	70
Le Bois-Robert	LBR-ER1	ZC1	Commune	Gestion des eaux pluviales et hydraulique douce	1665
	LBR-ER2	B483	Commune	Création et aménagement de stationnements	168
Le Catelier	LCA-ER1	B379	Commune	Installations liées à la sécurité et défense incendie	277
	LCA-ER2	A75	Commune	Installations liées à la sécurité et défense incendie	208
Lintot-les-Bois	LLB-ER1	A383	Commune	Création et aménagement de stationnements	823
Longueil	LGL-ER1	AE303, AE305	Commune	Création et aménagement de stationnements	1357
	LGL-ER2	ZD12, ZD18, ZD24	Syndicat Mixte des Bassins Versants Saane Vienne Scie	Gestion des eaux pluviales et hydraulique douce	3585
	LGL-ER3	ZA8	Syndicat Mixte des Bassins Versants Saane Vienne Scie	Gestion des eaux pluviales et hydraulique douce	609
Luneray	LUN-ER1	AB1058	Commune	Aménagement de voirie	180
	LUN-ER2	AE70, AE123, AE130	Commune	Création de cheminement doux	419
	LUN-ER3	AE91	Commune	Création et aménagement d'espaces verts et naturels	128
Muchedent	MUC-ER1	B255	Commune	Création et aménagement d'espace de loisirs	860
	MUC-ER2	B21	Commune	Extension du cimetière	1538
Notre-Dame-du-Parc	NDP-ER1	A433	Commune	Extension du cimetière	484
Quiberville	QUI-ER1	AD52, AD53	Commune	Reconversion de la friche "parc à huitres" en espace lié à la pêche	4437
Saint-Denis-sur-Scie	SDS-ER1	B206	Commune	Extension du cimetière	5052
Saint-Germain-d'Etables	SGE-ER1	A140, A141, A142	Commune	Création d'un cheminement doux	1251
	SGE-ER2	A282	Commune	Installations liées à la sécurité et défense incendie	733
Saint-Maclou-de-Folleville	SMF-ER1	AB85, AB190	Commune	Elargissement de voirie	505
Saint-Ouen-du-Breuil	SOB-ER1	ZE82	Syndicat du bassin versant de l'Austreberthe et du Saffimbec	Plantation d'une haie double rang pour ralentir les écoulements agricoles	825
Saint-Pierre-Bénouville	SPB-ER1	ZC187	Commune	Création et aménagement d'espace de loisirs	1563
	SPB-ER2	ZC38	Commune	Création et aménagement de stationnements	1061
	SPB-ER3	ZC189	Commune	Extension de l'école et/ou création d'un cheminement piéton	1456
	SPB-ER4	ZC45	Commune	Extension du cimetière	364
Saint-Vaast-du-Val	SVV-ER1	A194	Commune	Création de cheminement doux	78
Thil-Manneville	THI-ER1	ZC19	Commune	Installations liées à la sécurité et défense incendie	162
	THI-ER2	B572	Commune	Installations liées à la sécurité et défense incendie	284
	THI-ER3	ZC 37	Commune	Aménagement de voirie	152
	THI-ER4	ZD8, ZD12, ZC36, ZC37	Commune	Réaménagement et sécurisation du carrefour routier	320
Torcy-le-Petit	TLP-ER1	A17	Commune	Extension du cimetière	1330
Val-de-Saâne	VSA-ER1	AC161	Commune	Extension du cimetière et création d'un espace de stationnement	2149
	VSA-ER2	AC42, AC161, AC162	Commune	Création de cheminement doux	2180
	VSA-ER3	AE199, AE207, AE206, AE384	Commune	Création de cheminement doux	1271
Val-de-Scie	VAL-ER1	AN116	Commune	Extension du cimetière	4783
	VAL-ER2	AB164, AB264	Commune	Extension du cimetière	537
	VAL-ER3	AC232	Commune	Aménagement de voirie	53
	VAL-ER4	AC281	Commune	Aménagement de voirie	37
Vénestanville	VEN-ER1	AB48, AB78	Commune	Extension du cimetière et création d'un espace de stationnement	2209

B. Les éléments bâtis protégés pour leur intérêt architectural et paysager

Rappel

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

Les éléments bâtis protégés à travers le PLUi au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Ces éléments bâtis sont repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (ERP) à travers le plan de zonage n°2. Il peut s'agir d'ensembles bâtis identitaires, comme des quartiers à l'histoire et architecture particulière. Cela peut également concerner des bâtiments remarquables, des édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant là aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve.

C. Les éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique et paysager

Rappel

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.,*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Les éléments protégés à travers le PLUi au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Ces éléments sont identifiés et reportés à travers le plan de zonage n°2. Il peut s'agir d'ensembles paysagers ou écologiques, tels que des vergers, coteaux calcaires, prairies calcicoles, etc. ; comme d'alignements d'arbres ou linéaires de

haies structurant le paysage et jouant le rôle de corridors écologiques dans la Trame Verte et Bleue locale ; ou enfin d'éléments naturels plus ponctuels isolés tels que des arbres remarquables ou des mares jouant elles aussi un rôle primordial dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue. Précision : aucune protection de ce type n'est appliquée sur les parcelles appartenant à *SNCF Réseau*.

Le règlement définit les règles à suivre pour tout aménagement ou intervention envisagés sur un élément ou un ensemble naturel qui serait protégé au titre de l'article L.151-23 du CU (Dispositions Générales du règlement – Article 4).

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.

D. Les zones humides protégées

Le PLUi a vocation à protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue locale. Les zones humides existantes sur le territoire de la Communauté de Communes font pleinement partie de ces éléments puisqu'elles constituent à la fois des réservoirs de biodiversité vitaux pour le maintien d'espèces naturelles vivant au sein de milieux humides et pour certaines espèces animales (amphibiens, certaines espèces d'oiseaux, ...), ainsi que des corridors écologiques importants.

Ces zones humides figurent au plan de zonage n°2 et sont protégées à travers le règlement (Dispositions Générales du règlement – Article 4) qui vise avant tout à éviter toute intervention ou projet sur une zone humide inventoriée.

E. Règles particulières pour l'implantation des constructions

Rappel

Au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme « *le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.* »

Les règles particulières d'implantation appliquées au titre de l'article L.151-17 du code de l'urbanisme

Les élus de la Communauté de Communes souhaitant ne pas autoriser systématiquement dans tous les secteurs bâtis de possibilité d'implantation des constructions en limite de l'emprise publique ou des voies d'accès, le choix a été fait d'appliquer une règle graphique pour préciser les rues où l'implantation des

constructions en limite de voie est permise pour respecter l'alignement traditionnel du bâti.

Ces règles graphiques sont reportées à travers le plan de zonage n°1 du PLUi.

F. Les changements de destination

Rappel

Comme le décrit l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* »

Les bâtiments identifiés à travers le PLUi comme pouvant changer de destination

Le PLUi de la Communauté de Communes Terroir de Caux recense 828 bâtiments susceptibles de changer de destination, répartis à travers 72 communes du territoire. Ces bâtiments, dont le changement de fonction pourrait répondre à divers besoins tels que l'habitat ou le tourisme, sont situés dans les zones agricoles et naturelles et apparaissent sur le plan de zonage n°1.



Bâtiments pouvant changer de destination – Saint-Victor-l'Abbaye



Bâtiments pouvant changer de destination – Val-de-Scie

VI – La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

6.1. La répartition des zones à travers le règlement graphique du PLUi

Le tableau suivant présente la répartition des surfaces occupées par les différentes zones qui composent le règlement graphique du PLUi.

Il s'avère que les zones urbanisées (U) représentent en cumulé un total de près de 3000ha, soit l'équivalent de 6% de la superficie de la CCTC. Ces zones couvrent les espaces urbanisés du territoire, entre les différents centres-bourgs, villages, hameaux constitués, campings ou encore zones d'activités économiques. La part de ces zones bâties est donc faible et nettement minoritaire au sein de l'espace occupé par le Terroir de Caux.

Les zones à urbaniser (AU), n'occupent quant à elles que près de 78ha, soit seulement 0,16% de la superficie globale de la CCTC. Ces chiffres illustrent à eux seuls le fait que l'ouverture à l'urbanisation permise par le PLUi demeure très limitée.

A l'inverse, les zones agricoles (A) occupent une large partie du territoire, avec plus de 38 000ha et une part nettement majoritaire, avec un peu plus de 78% de la CCTC. Le caractère agricole prononcé du Pays de Caux s'affirme ainsi à travers l'application du règlement graphique du PLUi.

Enfin, les différentes zones naturelles (N) représentent un peu plus de 7600ha et 15,6% du territoire intercommunal, ce qui en fait la seconde catégorie de zones la plus représentée.

Le règlement graphique du PLUi reflète ainsi la nette domination des espaces naturels et agricoles dans l'occupation du territoire de la CCTC. En cumulé, zones A et N représentent près de 94% de la superficie du territoire. Avec l'application de ce règlement, le PLUi permet ainsi de garantir la préservation du caractère rural de la CCTC et des paysages qui y sont liés, à travers le maintien d'une très nette majorité d'espaces agricoles et naturels d'une part, et l'encadrement de l'urbanisation d'autre part qui s'exprime en particulier à travers une surface très réduite occupée par les zones d'urbanisation future potentielle (zones AU).

Surfaces zones PLUi		
Zones	ha	% CCTC
ZONE URBAINE		
Ua	133	0,27%
Ub1	2 153	4,39%
Ub2	262	0,53%
Uc	6	0,01%
Ue	114	0,23%
UI	3	0,006%
Up	55	0,11%
Ut	11	0,02%
Uz1	43	0,09%
Uz2	183	0,37%
Uza	21	0,04%
Total zones U	2 984	6,09%
ZONE A URBANISER		
AUa	4,6	0,01%
AUb1	33,7	0,07%
AUe	1,5	0,003%
AUI	0,6	0,001%
AUp	4,7	0,01%
AUz1	20	0,04%
AUz2	1,6	0,003%
2AU	11,1	0,023%
Total zones AU	77,8	0,16%
ZONE AGRICOLE		
A	37 465	76,46%
Ah	38	0,08%
AI	57	0,12%
Am	2	0,00%
Ap	726	1,48%
Total zones A	38 289	78,14%
ZONE NATURELLE		
N	7125	14,5%
Nbl	17,6	0,04%
Nerl	51,5	0,1%
Nerm	5313	10,8%
Nh	0,9	0,002%
NI	1,2	0,002%
Nm	44,8	0,1%
Np	436,4	0,9%
Nt1	3,2	0,01%
Nt2	11	0,02%
Total zones N (hors zones maritimes : Nerm et Nm)	7 647	15,61%
TOTAUX		
	48 997	100%

6.2. Rappel de la consommation foncière passée

A. Rappel de la consommation foncière 2011-2020

Comme cela est présenté à travers la première partie du rapport de présentation du PLUi (cf. pièce 1A. *Rapport de présentation – Diagnostic général*), la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été évaluée à 234ha sur le territoire de la CCTC entre 2011 et 2020. Ce chiffre est issu de la base *Cartographie de la Consommation Foncière* (CCF), désignée comme outil de mesure de référence par le SRADDET de Normandie.

B. Rappel de la consommation foncière des dix années précédant l'arrêt du projet de PLUi

Là encore, la première partie du rapport de présentation du PLUi (cf. pièce 1A. *Rapport de présentation – Diagnostic général*) présente également l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) réalisée au cours des dix dernières années comme le prévoit l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme.

Ce sont 160ha d'ENAF qui ont ainsi été consommés sur le territoire de la CCTC au cours de la période 2014-2024.

6.3. L'impact du PLUi sur la consommation foncière à venir

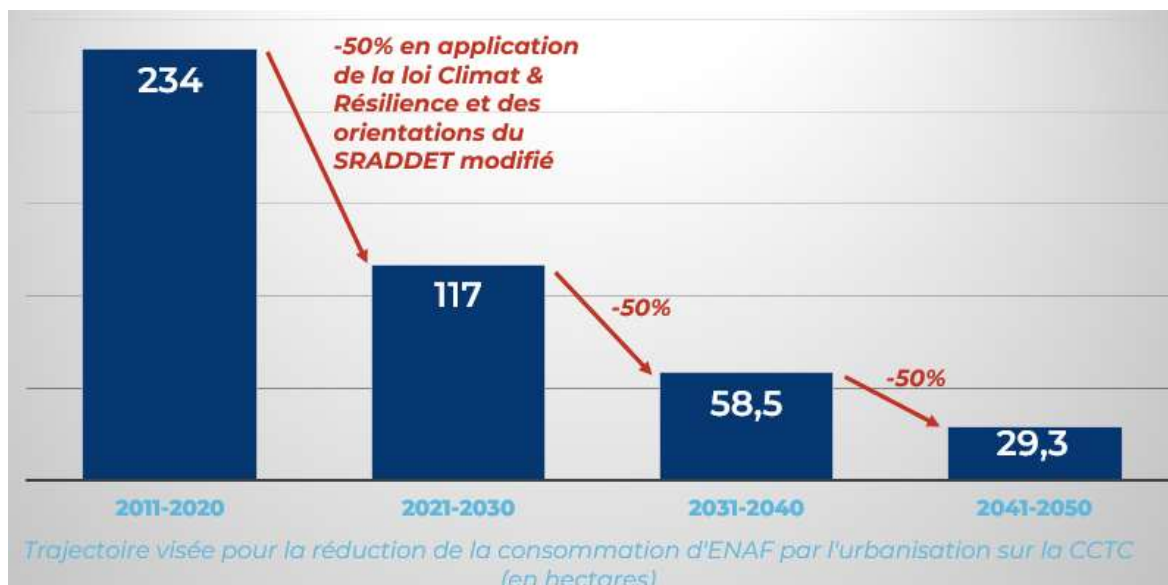
A. La trajectoire visée

D'après les données fournies par la base *Cartographie de la Consommation Foncière* (CCF) établie par l'EPFN, la consommation d'ENAF sur la CC Terroir de Caux a été de 234ha sur la période 2011-2020 incluse.

Les objectifs affichés à travers le PADD en matière de réduction de la consommation foncière doivent permettre d'inscrire le territoire intercommunal dans la trajectoire suivante (cf. *graphique suivant*). L'objectif étant de permettre à la CCTC de réduire significativement et progressivement la consommation d'ENAF sur son sol et de viser, à horizon 2050, une absence d'artificialisation nette des sols et de consommation d'ENAF.

La trajectoire visée à travers l'application du PLUi est donc la suivante :

- Réduire de moitié la consommation d'ENAF sur la décennie 2021-2030 incluse, en comparaison de la consommation relevée entre 2011 et 2020 (234ha), soit une consommation maximale de 117ha ;
- Prolonger de nouveau une baisse de moitié de la consommation d'ENAF, pour se limiter à environ 59ha sur la décennie 2031-2040 incluse.



B. La consommation foncière prévue à travers le PLUi

La consommation potentielle d'ENAF représentée par le règlement graphique du PLUi est estimée à environ 129 ha. Chiffre qui est mesuré à la fois :

- au niveau des zones AU (AU et 2AU), avec une consommation ENAF estimée à 77,6 ha,
- au niveau de zones U, avec une consommation ENAF estimée à 48 ha,
- au niveau des STECAL Ah, Nh, NI, Nt1 et Nt2, avec une consommation ENAF estimée à 2,8 ha.

Pour l'analyse de la consommation foncière en zones U et STECAL, sont comptabilisés les espaces à caractère agricole ou naturel sur des surfaces au moins équivalentes à 5000 m² (0,5 ha) ou plus. En dessous de cette surface, les terrains non bâtis en inclus en zones U ou STECAL ne sont pas pris en compte.

Concernant les emplacements réservés, seuls sont comptabilisés ceux qui sont susceptibles d'entraîner une consommation d'ENAF et qui sont classés dans un zonage permettant la mise en place de projets d'urbanisation (zones U, STECAL).

Ces chiffres intègrent par ailleurs le secteur de 0,9 ha situé rue de la Gare à Saint-Maclou-de-Folleville et qui est couvert par une OAP visant à accompagner la remise en état naturel du terrain. Cette opération permettra de compenser légèrement la consommation foncière relevée à l'échelle du territoire.

PLUi CCTC - CONSOMMATION ENAF ESTIMÉE - V. APPRO - Mars 2026					
HABITAT		ECONOMIE		EQUIPEMENT	
2021-2030	2031-2036	2021-2030	2031-2036	2021-2030	2031-2036
35,64	39,51	25,65	19,72	5,29	3,29
75,15		45,37		8,58	
129,1					

Parmi ces 129 ha de consommation induite, une partie se voit reportée à l'après 2030 par le PLUi. Cela concerne tout d'abord plusieurs secteurs urbanisables et

situés sur les communes d'Avremesnil, Brachy, Greuville, Gruchet-Saint-Siméon, Luneray, Rainfreuille et Vénestanville, pour lesquels le PLUi applique (au titre de l'article R.151-34, 1° du Code de l'urbanisme) une possibilité de refuser tout projet d'urbanisation en cas de constat d'une insuffisance d'approvisionnement en eau potable (qualité et quantité). Cette insuffisance, relevée au moment de l'élaboration du PLUi pour ce qui concerne l'approvisionnement en eau potable, fige ainsi totalement les possibilités d'urbanisation nouvelle sur ces communes pour un certain nombre d'années. D'après les experts consultés sur le sujet, il faudrait plus de 5 ans à partir de 2025 pour permettre un retour à un niveau d'approvisionnement adapté en passant par une nouvelle solution de captage, auquel cas il est possible objectivement d'affirmer que l'urbanisation sur ces communes ne pourra se faire avant au moins 2031. Les secteurs relevés comme consommant de l'ENAF et couverts par cette prescription du règlement du PLUi représentent ici un total estimé de 27 ha. Il s'agit toutefois d'un chiffre à nuancer et qui ne peut être considéré comme une certitude. Au moment où la CCTC finalise son projet de PLUi (début 2026), l'estimation qui est faite est celle d'un report des possibilités d'urbanisation à l'après 2030 pour ces 27 ha, bien que la mobilisation de ces secteurs avant cette date ne puisse être totalement exclue.

Il en va de même avec les zones 2AU appliquées sur les communes de Avremesnil, Brachy, Gruchet-Saint-Siméon, Luneray et Vénestanville, dont l'application entraîne une consommation potentielle d'ENAF. Là encore, tant que l'insuffisance pour l'approvisionnement en eau potable n'est pas réglée, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones nouvelles est totalement figée. Comme indiqué précédemment, nous pouvons là aussi objectivement estimer que cette urbanisation ne pourra se faire qu'après 2030, même s'il n'y a pas de certitude là non plus.

A cela s'ajoute encore le report programmé de l'ouverture à l'urbanisation d'un certain nombre d'OAP, comme cela est fixé par ces orientations d'aménagement et de programmation qui indique que l'aménagement du site ne pourra s'effectuer qu'à partir du 1^{er} janvier 2031 au plus tôt.

Ainsi, il est possible d'estimer le report à l'après 2030 de **62 ha de consommation potentielle d'ENAF.**

Depuis 2021, la consommation d'ENAF sur le territoire de la CCTC a été de **36ha**. Ce chiffre est directement issu des données fournies par l'Agence d'Urbanisme Le Havre Estuaire de la Seine (AURH) dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Dieppois Terroir de Caux. Le PLUi s'appuie ainsi sur la même donnée que celle utilisée par le projet de SCoT révisé, de façon homogénéiser l'approche opérée par les deux documents. Ainsi :

- 129 ha de consommation potentielle d'ENAF – 62 ha reportés à 2031 + 36 ha
- = **103 ha**

La consommation d'ENAF sur le territoire de la CCTC est ainsi mesurée à hauteur de **103 ha** pour la période 2021-2030, tandis que la consommation foncière est estimée à hauteur d'environ 62 ha à partir de 2031.

C. Compatibilité avec l'objectif du PADD

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe à travers son Axe 2, Objectif 8, 3^{ème} orientation, un objectif de réduction d'au moins 50% de la consommation d'ENAF pour la décennie 2021-2030, en comparaison de la consommation relevée entre 2011 et 2020. Cette dernière ayant été estimée à 234ha, une réduction de 50% équivaut donc à une enveloppe maximale de 117ha pour la décennie 2021-2030.

Comme indiqué précédemment, la consommation d'ENAF estimée à travers l'application du PLUi est de 103 ha pour cette même période. Un chiffre qui s'explique tout d'abord en raison du fait que les possibilités d'urbanisation sont actuellement impossibles sur le secteur desservi en eau potable par le captage de Saint-Ouen-sous-Brachy, ce qui reporte implicitement une surface conséquente urbanisable sur des ENAF à l'après 2030. Toutefois, ce report pour ces communes demeure incertain, avec des chiffres qui sont donc à nuancer. Dans tous les cas, en parallèle, le respect de l'objectif fixé par le PADD est aussi atteint grâce aux choix consentis par les élus du territoire de reporter l'ouverture à l'urbanisation d'un certain nombre d'OAP à partir du 1^{er} janvier 2031, rendant ainsi compatible les pièces réglementaires du PLUi avec le cadre réglementaire qui lui est supérieur.

En reportant à l'après 2030 l'équivalent de 63 ha de surfaces urbanisables à travers l'application de ses pièces réglementaires, le PLUi s'inscrit dans la trajectoire présentée précédemment, avec un chiffre qui demeure compatible avec le plafond de consommation ENAF estimé à environ 59 ha pour la décennie 2031-2040. Certes, la trajectoire visée équivaut à respecter une moyenne théorique de consommation d'ENAF de 6 ha par an entre 2031 et 2040, là où les pièces réglementaires du PLUi rendent possibles une consommation théorique de 9 ha par an entre 2031 et 2036. Cette consommation potentielle se révèle ainsi supérieure à la moyenne que la trajectoire visée implique. Il est là encore important de rappeler que le chiffre faisant état de la surface reportée à l'après 2030 est à nuancer en raison de l'incertitude qui concerne l'avenir de l'urbanisation au niveau des communes desservies par le captage en eau potable de Saint-Ouen-sous-Brachy. Par ailleurs, il est considéré que les dispositions appliquées par le PLUi permettent dans un premier temps d'inscrire le territoire dans une trajectoire de baisse évidente de consommation d'ENAF. Par ailleurs, à législation égale, si la CCTC venait à consommer l'entièreté de l'enveloppe dont elle dispose à travers son PLUi, alors cela signifiera qu'il ne lui restera plus qu'une enveloppe maximale de 14ha à consommer entre 2036 et 2040 incluse, que ce soit en cas de poursuite de l'application du PLUi, ou de révision du document.

L'après 2030 doit porter sur la réduction de l'artificialisation des sols, au sens de la loi Climat & Résilience. C'est pourquoi, tel qu'indiqué dans l'Objectif 8 du PADD, la CCTC s'engage à travers l'application de son PLUi à travailler sur cet objectif pour tendre vers le « zéro artificialisation nette » des sols à horizon 2050. Au moment où le PLUi est finalisé et approuvé dans sa première version (2026), les données produites par le Cerema (OCSGE) sont disponibles pour le département de la Seine-Maritime. C'est à partir de ce référentiel que devra être évaluée l'artificialisation des sols relevée sur le territoire intercommunal, de façon à pouvoir quantifier le rythme d'artificialisation maximale à respecter à partir de l'année 2031 afin de respecter le cadre légal.

VII – Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi

7.1. Rappel du contexte réglementaire

L'application d'indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi transparaît à travers l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme. Celui-ci indique en effet que « *le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L.153-29* ».

L'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, cité par précédemment par l'article R.151-4, fixe le fait que « *six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L.121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L.2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L.2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L.121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Pour rappel, les objectifs visés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme sont les suivants :

« 1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

7.2. Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi de la CC Terroir de Caux

A. Le fonctionnement des indicateurs

Les indicateurs de suivi doivent permettre aux élus de la CC Terroir de Caux d'analyser les résultats de l'application du PLUi dans le temps. Leur utilisation devra servir à évaluer les progrès et évolutions positives constatées sur le territoire intercommunal grâce à l'application du document d'urbanisme, ou à l'inverse de mettre en évidence les éventuelles faiblesses ou difficultés rencontrées par le PLUi.

Les indicateurs proposés s'inscrivent en complément des « Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi sur l'environnement » (se reporter au document « Evaluation environnementale »).

Ces indicateurs s'appliquent en suivant les objectifs donnés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme et présentés précédemment.

Les indicateurs de suivi s'organisent à travers un tableau composé des éléments suivants :

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Rappel des objectifs et des orientations du PADD qui font l'objet du suivi (et implicitement de leurs traductions à travers le plan de zonage, le règlement et les OAP)	Objectif inscrit ou recherché et qui est évalué à travers les indicateurs de suivi	Les indicateurs de suivi concernés	Document au sein duquel la donnée peut être recherchée	Unité qui permet de quantifier et d'évaluer la donnée	Service à consulter pour permettre la collecte des informations recherchées	Fréquence à laquelle le suivi doit être réalisé

B. Les indicateurs de suivi du PLUi

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
Objectif L.101-2 CU : 1° a) L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales						
Axe 3 Objectif 9 : Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable	Un objectif de croissance démographique de 0,4% en moy/an, soit l'accueil d'environ 1 500 nouveaux habitants d'ici 2036	Recensement de la population	Recensement de Population - Insee	Nombre	Insee	Sexennale
	Répartir les nouveaux habitants en cohérence avec la structuration du territoire et l'armature retenues autour des pôles d'équilibre et d'appui	Recensement de la population	Recensement de Population - Insee	Nombre	Insee	Sexennale
		Evolution du nombre de résidences principales par commune	Permis de construire	Nombre	Service instructeur de la CCTC	Triennale
Objectif L.101-2 CU : 1° b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain						
Axe 1 Objectif 3 : Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau	Développer une organisation territoriale cohérente qui favorise la proximité et redynamiser les centres-bourgs	Nombre de logements et de commerces construits dans les centres-bourgs de chaque commune	Permis de construire Repérage de terrain	Nombre	Service instructeur de la CCTC	Sexennal
Axe 1		Evolution du nombre de dents creuses et	BD parcellaire – SIG	Superficie (ha)	Service instructeur de la CCTC	Annuelle

<p><i>Objectif 5 : Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble</i></p>	<p>Optimiser le foncier et la densité du bâti, notamment en favorisant le renouvellement urbain</p>	<p>parcelles mutables Evolution des projets urbains</p>	<p>Permis d'aménager, de construire</p>		<p>Service Urbanisme de la CCTC</p>	
		<p>Densité de logements/ha sur les opérations nouvelles</p>	<p>Permis de construire</p>	<p>Nombre</p>	<p>Service instructeur de la CCTC</p>	<p>Triennale</p>
<p>Axe 2 <i>Objectif 8 : Affirmer la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels</i></p>	<p>Encourager la protection des espaces agricoles et naturels et viser une baisse du rythme d'artificialisation des sols notamment via une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</p>	<p>Evolution de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU)</p>	<p>BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire</p>	<p>Superficie (ha)</p>	<p>Service instructeur de la CCTC</p>	<p>Annuelle</p>
		<p>Evolution de la taille moyenne des parcelles bâties</p>	<p>Permis de construire</p>	<p>Nombre</p>	<p>Service instructeur de la CCTC</p>	<p>Triennale</p>
		<p>Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU)</p>	<p>RGA</p>	<p>Surface</p>	<p>Chambre d'Agriculture de la Seine-Maritime</p>	<p>Temporalité du PLUi</p>
		<p>Evolution des aménagements réalisés en milieux naturels et agricoles</p>	<p>Permis de construire</p>	<p>Nombre et surface</p>	<p>Service instructeur de la CCTC</p>	<p>Sexennal</p>
<p>Objectif L.101-2 CU : 1° c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels</p>						
<p>Axe 1 Préserver et valoriser une trame verte et</p>	<p>Préserver les milieux naturels</p>	<p><i>Se reporter aux « Indicateurs de suivi » présentés à travers le document 1E.</i></p>				

bleue au service du territoire		<i>Evaluation Environnementale</i>				
Axe 2 Objectif 2 : Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire	Protéger la richesse paysagère	<i>Se reporter aux « Indicateurs de suivi » présentés à travers le document 1E. Evaluation Environnementale</i>				
Axe 2 Objectif 8 : Affirmer la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels	Modérer d'environ 50% la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier par l'urbanisation	Evolution des aménagements réalisés en milieux naturels et agricoles	Permis de construire	Nombre et surface	Service instructeur de la CCTC	Sexennal
		Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU)	RGA	Surface	Chambre d'Agriculture de la Seine-Maritime	Temporalité du PLUi
Objectif L.101-2 CU : 1° d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel						
Axe 2 Objectif 2 : Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire	Préservation du patrimoine bâti et des éléments remarquables du paysage (ERP)	Respect des règles applicables en termes de qualité architecturale, urbaine et paysagère Protection de l'architecture et des ERP recensés	Repérage de terrain Liste des éléments remarquables du patrimoine bâti en annexes du règlement écrit du PLUi	-	Service Urbanisme de la CCTC UDAP DRAC	Annuelle
Objectif L.101-2 CU : 1° e) Les besoins en matière de mobilité						
Axe 1 Objectif 4 : Améliorer les mobilités à toutes	Conforte les infrastructures de transport sur le long terme	Evolution des temps de parcours, kilométrages	Relevés de terrain Rapport sur la sécurité	-	Région Normandie Département de la Seine-Maritime	Triennale

les échelles et pour tous les publics		effectués par les résidents, les actifs...	routière à l'échelle départementale			
	Favoriser la proximité	Nombre de logements et de commerces construits dans les centres-bourgs de chaque commune	Permis de construire Repérage de terrain	Nombre	Service instructeur de la CCTC	Sexennal
	Renforcer l'usage des modes doux et des transports collectifs	Evolution des itinéraires de déplacements doux, du nombre de deux-roues recensés quotidiennement Evolution des chiffres de fréquentation du réseau de transport en commun de la CC et des gares et haltes ferroviaires	SIG pour le calcul des linéaires de modes doux Rapports d'activités pour la fréquentation du réseau de TC et des gares	Km, Nombre	Région Normandie Département de la Seine-Maritime SNCF	Annuelle
Objectif L.101-2 CU : 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville						
Axe 1 Objectif 1 : Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire	Préserver les éléments naturels du territoire et concilier l'armature urbaine et naturelle	Evolution de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) Evolution des paysages urbains et des panoramas	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire Repérage de terrain	Superficie (ha)	Service Urbanisme de la CCTC UDAP DRAC	Annuelle

<p>Axe 1 Objectif 2 : Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire</p>	<p>Préserver les paysages et le patrimoine intercommunal Préserver les formes urbaines en veillant à conserver la morphologie des villes et des villages</p>	<p>Limitation des impacts paysagers des projets d'aménagement le long des voies Maintien des ambiances urbaines traditionnelles propres à chaque commune</p>	<p>Repérage de terrain</p>	<p>-</p>	<p>Service Urbanisme de la CCTC UDAP DRAC</p>	<p>Sexennale</p>
<p>Objectif L.101-2 CU : 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat [...]</p>						
<p>Axe 3 Objectif 3 : Soutenir la proximité à tous les niveaux et à travers chaque projet nouveau</p>	<p>Répartir les nouveaux habitants en cohérence avec la structuration du territoire et l'armature retenues autour des pôles d'équilibre et d'appui</p>	<p>Recensement de la population</p>	<p>Recensement de Population - Insee</p>	<p>Nombre</p>	<p>Insee</p>	<p>Sexennale</p>
	<p>Favoriser une logique de mixité fonctionnelle</p>	<p>Proportion des destinations des constructions</p>	<p>Permis de construire ou d'aménager</p>	<p>Nombre en pourcentage</p>	<p>Service instructeur de la CCTC</p>	<p>Triennale</p>
<p>Axe 3 Objectif 10 : Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous et offrir des possibilités variées de parcours résidentiels</p>	<p>Proposer des types de logements correspondants à divers profils de population</p>	<p>Part de logements individuels purs, groupés, intermédiaires et collectifs Part des logements sociaux</p>	<p>Permis de construire Recensement de Population - Insee Répertoire du parc locatif social - Insee</p>	<p>Nombre</p>	<p>Service instructeur de la CCTC Insee</p>	<p>Triennale</p>
<p>Objectif L.101-2 CU : 4° La sécurité et la salubrité publiques</p>						
<p>Axe 2</p>	<p>Améliorer la gestion des risques naturels existants</p>	<p>Se reporter aux « Indicateurs de suivi » présentés à</p>				

Objectif 7 : Appréhender les risques à leur juste mesure et anticiper les aléas futurs		<i>travers le document 1E. Evaluation Environnementale</i>				
Axe 2 Objectif 6 : S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des modes de fonctionnement	Encourager la réduction des besoins en énergie Développer les énergies renouvelables et les mobilités douces	Nombre d'installations de dispositifs de production d'énergie renouvelable	Permis de construire, déclarations préalables Documents OPTEEER	Nombre	Service instructeur de la CCTC OPTEEER	Sexennal
	Favoriser l'utilisation de matériaux écoresponsables dans les projets de constructions ou de réhabilitation et la végétalisation des parcelles pour limiter les îlots de chaleur urbain	Consommation énergétique et émissions de GES à l'échelle de chaque commune	Documents OPTEEER Documents ADEME	Nombre	OPTEEER ADEME	Temporalité du PLUi
Axe 3 Objectif 9 : Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable	Encourager et soutenir la rénovation du bâti ancien et dégradé	Nombre de logements réhabilités dans chaque commune	Permis de construire	Nombre	Service instructeur de la CCTC	Sexennal
Objectif L.101-2 CU : 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature						
Axe 2 Objectif 7 : Appréhender les risques à leur juste	Améliorer la gestion et la prise en compte des risques naturels existants et futurs	Evolution des risques naturels Evolution des surfaces artificialisées	SIG Cartographie et localisation des risques naturels	Nombre de personnes exposées au risque naturels	Service Eau et assainissement de l'intercommunalité, communes, DREAL, DDTM 76	Triennale

mesure et anticiper les aléas futurs				recensés sur le territoire		
		Evolution du nombre de constructions dans les zones couvertes par un PPRI	Permis de construire	Nombre	Service instructeur de la CCTC	Triennale
Objectif L.101-2 CU : 6° La protection des milieux naturels et des paysages [...]						
Axe 1 Objectif 1 : Préserver et valoriser une trame verte et bleue au service du territoire	Préserver les éléments naturels du territoire et concilier l'armature urbaine et naturelle	<i>Se reporter aux « Indicateurs de suivi » présentés à travers le document 1E. Evaluation Environnementale</i>				
Axe 1 Objectif 2 : Valoriser les paysages et insister sur la richesse patrimoniale du territoire	Préserver les paysages et le patrimoine intercommunal Veiller à conserver la morphologie des villes et des villages	<i>Se reporter aux « Indicateurs de suivi » présentés à travers le document 1E. Evaluation Environnementale</i>				
Axe 2 Objectif 8 : Affirmer la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels	Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers Protéger et renforcer les fonctionnalités écologiques du territoire	<i>Se reporter aux « Indicateurs de suivi » présentés à travers le document 1E. Evaluation Environnementale</i>				
Objectif L.101-2 CU : 6°bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme						

<p>Axe 1 Objectif 5 : Favoriser un urbanisme innovant, pour concilier à la fois maîtrise du développement urbain et qualité du vivre-ensemble</p>	<p>Optimiser le foncier et la densité du bâti Favoriser le renouvellement urbain</p>	<p>Evolution de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU)</p>	<p>BD parcellaire – SIG Permis de construire</p>	<p>Superficie (ha)</p>	<p>Service instructeur de la CCTC</p>	<p>Sexennal</p>
<p>Axe 2 Objectif 8 : Affirmer la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels</p>	<p>Réduire de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</p>	<p>Evolution des aménagements réalisés en milieux naturels et agricoles</p>	<p>Permis de construire</p>	<p>Nombre et surface</p>	<p>Service instructeur de la CCTC</p>	<p>Sexennal</p>
		<p>Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU)</p>	<p>RGA</p>	<p>Surface</p>	<p>Chambre d'Agriculture de la Seine-Maritime</p>	<p>Temporalité du PLUi</p>
<p>Objectif L.101-2 CU : 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement [...]</p>						
<p>Axe 2 Objectif 7 : Appréhender les risques à leur juste mesure et anticiper les aléas futurs</p>	<p>Améliorer la gestion et la prise en compte des risques naturels existants et futurs</p>	<p><i>Se reporter aux « Indicateurs de suivi » présentés à travers le document 1E. Evaluation Environnementale</i></p>				
<p>Axe 2 Objectif 6 : S'inscrire pleinement dans une transformation progressive des</p>	<p>Encourager la réduction des besoins en énergie Développer les énergies renouvelables et les mobilités douces</p>	<p>Nombre d'installations de dispositifs de production</p>	<p>Permis de construire, déclarations préalables</p>	<p>Nombre</p>	<p>Service instructeur de la CCTC OPTEER</p>	<p>Sexennal</p>

modes de fonctionnement	Favoriser l'utilisation de matériaux écoresponsables dans les projets de constructions ou de réhabilitation et la végétalisation des parcelles pour limiter les îlots de chaleur urbain	d'énergie renouvelable	Documents OPTEER			
		Consommation énergétique et émissions de GES à l'échelle de chaque commune	Documents OPTEER Documents ADEME	Nombre	OPTEER ADEME	Temporalité du PLUi
Axe 3 Objectif 9 : Maintenir un dynamisme démographique compatible avec les objectifs de l'intercommunalité pour une qualité de vie durable	Encourager et soutenir la rénovation du bâti ancien et dégradé	Nombre de logements réhabilités dans chaque commune	Permis de construire	Nombre	Service instructeur de la CCTC	Sexennal
Objectif L.101-2 CU : 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive [...]						
Axe 3 Objectif 10 : Diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de tous et offrir des possibilités variées de parcours résidentiels	Proposer davantage de logements adaptés aux personnes dépendantes et à mobilité réduite	Nombre de logements destinés aux personnes dépendantes et à mobilité réduite dans chaque commune	Permis de construire	Nombre	Service instructeur de la CCTC Bailleurs sociaux	Sexennal

