



PLUIHD CA FECAMP CAUX LITTORAL

Modification simplifiée n°3



Prescrite par arrêté en date du 05/03/2024

Approuvée par délibération le XX/XX/202X



Fécamp
Caux Littoral Agglo

Document élaboré par l'AURH pour la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	5
1- MISE À JOUR DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	7
1-1- OAP « secteur d'aménagement »	7
1-2-1- OAP n°15 – La mâtire à Fécamp.....	7
1-2-2- OAP n°31 – Le centre-bourg à Saint-Léonard	9
1-2- OAP sectorielles.....	10
1-2-3- OAP n°2 – Le Clos de la Garenne à Angerville-la-Martel.....	10
1-2-4- OAP n°28 – Centre culturel à Sainte-Hélène-Bondeville.....	11
1-2-5- OAP n°36 – Le cœur de Senneville	11
1-2-6- OAP n°40 – Le village à Thérouldeville.....	12
1-2-7- OAP n°46 – Rue des Cyprès à Tourville-les-Ifs.....	13
1-2-8- OAP n°59 – Fécamp.....	14
1-3- OAP thématique	15
1-3-1- OAP Trame verte et bleue	15
2- MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	17
2-1- Emplacements réservés supprimés	17
2-2- Emplacements réservés modifiés	18
3- MISE À JOUR DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONES A ET N.....	19
3-1- Bâtiments ajoutés.....	19
3-2- Bâtiments modifiés	20
4- MISE À JOUR DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	21
4-1- Corrections d'erreurs matérielles.....	21
4-1-1. Représentation du périmètre d'inconstructibilité lié à une voie classée à grande circulation.....	21
4-1-2. Protection du patrimoine naturel.....	24
4-2- Évolutions des zones urbaine et naturelle.....	27
4-3- Loi Littoral.....	31

5-	TOILETTAGE DU REGLEMENT ÉCRIT	37
5-1-	Corrections d'erreurs matérielles.....	37
5-1-1-	Périmètre de constructibilité limitée lié à une voie classée à grande circulation.....	37
5-1-2-	Implantation des constructions.....	37
5-1-3-	Stationnement.....	37
5-1-4-	Aspect des façades commerciales.....	37
5-2-	Mise à niveau des prescriptions réglementaires.....	38
5-2-1-	Destinations et sous destinations des constructions.....	38
5-2-2-	Volumétrie des constructions.....	39
5-2-3-	Aspect extérieur des constructions.....	39
5-3-	Compléments dans le lexique.....	41

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Déplacement (PLUiHD) de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral a été approuvé le 18 décembre 2019.

Depuis cette date, l'application du document d'urbanisme a mis en exergue un certain nombre d'éléments à adapter, liés à des erreurs matérielles, des ajustements des projets initialement envisagés et à la mise en pratique des dispositions réglementaires lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral a prescrit plusieurs procédures d'évolution pour remédier aux difficultés constatées lors de l'application de son PLUiHD. Une première modification simplifiée a été approuvée le 5 avril 2022. La Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral a également approuvé une procédure de révision allégée le 22 décembre 2022, afin de réduire le recul lié à la D940, voie classée à grande circulation, au droit du garage de Froberville. Une seconde modification simplifiée, approuvée le 14 décembre 2023, a permis d'intégrer le volet littoral de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

Par arrêté en date du 5 mars 2024, une procédure de modification simplifiée n°3 a été engagée afin de :

- Adapter le règlement écrit ;
- Mettre à jour les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés et des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N ;
- Mettre à jour le règlement graphique.

L'évolution envisagée du document d'urbanisme entre dans le champ de la procédure de modification telle que définie par l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Aussi, cette évolution ne rentre pas dans le champ de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

L'évolution du PLUiHD entre donc dans le champ de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

La présente notice de présentation est organisée en 5 parties qui reprennent les différents points de la procédure de modification simplifiée, explicite et justifie les différents ajustements apportés.

Elle est complétée par les pièces du PLUiHD de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral qui nécessitent une évolution dans le cadre de cette procédure :

】 Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- OAP – pièce 4.1
- OAP Trame verte et bleu – pièce 4.2

】 Règlement :

- Règlement écrit – pièce 5.1
- Liste des emplacements réservés – pièce 5.2
- Atlas des emplacements réservés – pièce 5.2
- Fiches descriptives des bâtiments pouvant changer de destination – pièce 5.3
- Règlement graphique – pièces 5.4.1 à 5.4.31

De plus, afin de faciliter la compréhension des ajustements apportés au règlement écrit, un document d'aide à la lecture du règlement écrit a été formalisé et est joint au dossier de modification. Il reprend :

】 En rouge : les éléments ajoutés dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUiHD ;

】 — En jaune barré : les éléments supprimés du règlement écrit.

1- MISE À JOUR DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plusieurs types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sont déclinées dans le PLUiHD de la CA Fécamp Caux Littoral :

- 】 OAP secteurs d'aménagement, sans règlement ;
- 】 OAP sectorielles ;
- 】 OAP thématiques.

La mise à jour des OAP est motivée par plusieurs raisons, selon les OAP modifiées : précision ou levée d'une ambiguïté sur l'interprétation d'une prescription, mise en cohérence avec un projet d'aménagement actuellement à l'étude, ... Les termes « prescriptions » sont également retirés de la légende des OAP.

Les évolutions sont présentées par OAP.

Les illustrations des OAP présentées dans la deuxième partie du rapport, ne sont pas mises à jour dans le cadre de la procédure de modification. Ces illustrations n'ont qu'une valeur informative.

Une évolution est commune à toutes les OAP : il est spécifié dans la légende des OAP les « *prescriptions surfaciques* », « *prescriptions linéaires* » et « *autres prescriptions* ». Toutefois, les OAP doivent rester des orientations qui entretiennent un rapport de compatibilité avec les autres pièces réglementaires du PLUi. Cela veut dire que le projet proposé sur un secteur d'OAP n'a pas à reprendre trait pour trait les éléments dessinés mais simplement garantir qu'il ne présente pas de contrariétés majeures avec les ambitions dessinées. Les prescriptions sont propres aux règlements et les OAP définissent les conditions d'aménagement d'un site, en application de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme. Il est donc nécessaire de retirer ces références aux prescriptions dans la légende des OAP.

1-1- OAP « secteur d'aménagement »

1-2-1- OAP n°15 – La mâtire à Fécamp

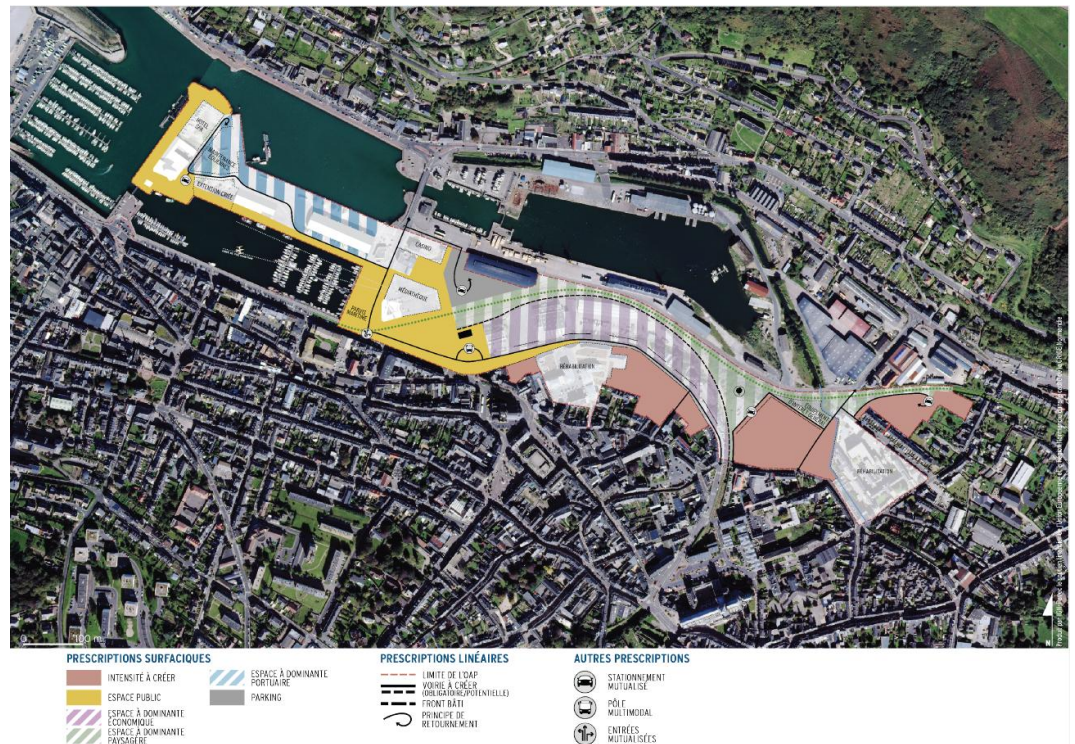
Le site de la mâtire, à l'interface ville/port de Fécamp, est concerné par un secteur d'aménagement sans règlement dans le PLUiHD. Les prescriptions qui s'appliquent sur le site sont fixées par l'OAP « secteur d'aménagement » spécifique à la mâtire.

Dans la version avant modification simplifiée n°3 du PLUiHD, l'OAP comprenait des orientations très précises et, notamment, des étiquettes permettant de localiser les différents sites de projets économiques et d'équipements.

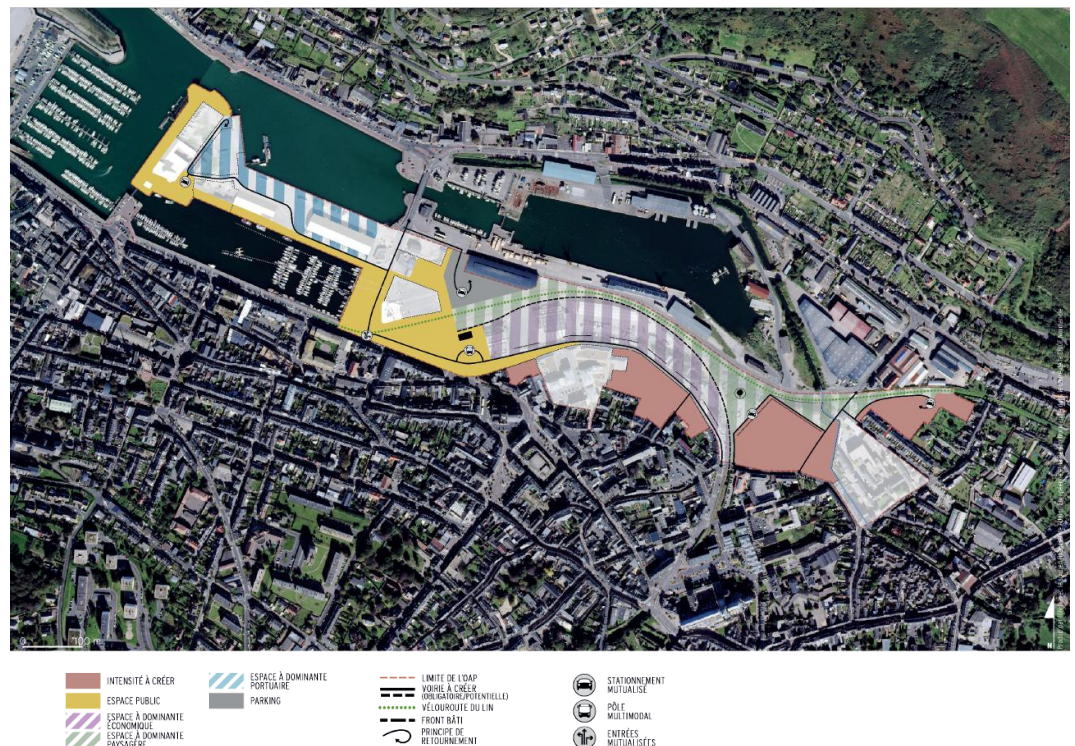
Le devenir du site n'étant pas encore définitif, le projet a déjà évolué à plusieurs reprises. Afin d'assouplir les prescriptions réglementaires, la modification simplifiée n°3 vise donc à :

- 】 Supprimer les étiquettes sans remise en cause des prescriptions surfaciques ;
- 】 Assouplir les orientations écrites en lien avec le stationnement sur le site.

Ci-dessous, version graphique de l'OAP avant modification :



Ci-dessous, version graphique de l'OAP après modification :



1-2-2- OAP n°31 – Le centre-bourg à Saint-Léonard

Dans la version du PLUiHD modifiée et approuvée en avril 2022, l'OAP du centre-bourg de Saint-Léonard comprend une partie du secteur d'aménagement sans proposition de dispositions, le but étant de phaser l'opération d'ensemble en deux tranches.

Afin de prévoir le projet dans sa globalité et d'anticiper la deuxième tranche, l'OAP a été retravaillée par les services de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral et l'équipe municipale de Saint-Léonard. Ainsi, l'OAP graphique propose désormais des objectifs à atteindre et des principes d'aménagement qui guideront la réalisation de chacune des phases du projet, afin de faciliter la lecture.

Le projet d'aménagement de l'équipe municipale a également évolué depuis l'écriture de l'OAP pour l'élaboration du PLUiHD approuvé en 2019. Dans la version initiale, il était prévu dans la phase 1 de l'opération la production d'environ 65 logements avec environ 45 % d'habitat individuel et/ou de terrains à bâtir, 30 % d'habitat intermédiaire et 25 % d'habitat pour personnes âgées. Dans la version modifiée de l'OAP, la répartition des logements d'habitat individuel, d'habitat intermédiaire et d'habitat pour personnes âgées a été retravaillée. La phase 1 comprend désormais environ 70 logements avec environ 60 % d'habitat individuel, 20 % d'habitat intermédiaire et 20 % d'habitat pour personnes âgées. La répartition des différents espaces de l'opération d'ensemble (habitat, intensité à créer, programmation particulière, équipement et espace paysager) a également été retravaillée sur l'OAP graphique pour tenir compte du nouveau projet.

Ci-dessous, version graphique de l'OAP avant modification à gauche et après modification à droite :



Il est à noter que ces ajustements ne remettent pas en cause les principes de gabarits des constructions inscrits dans l'OAP. La densité attendue de la future opération et la hauteur maximale des constructions n'évoluent pas dans la présente modification simplifiée n°3 :

- La densité attendue est d'environ 25 logements par hectare, hors espaces publics et équipements ;
- Les constructions devront respecter la hauteur maximale d'un RDC+1+C.

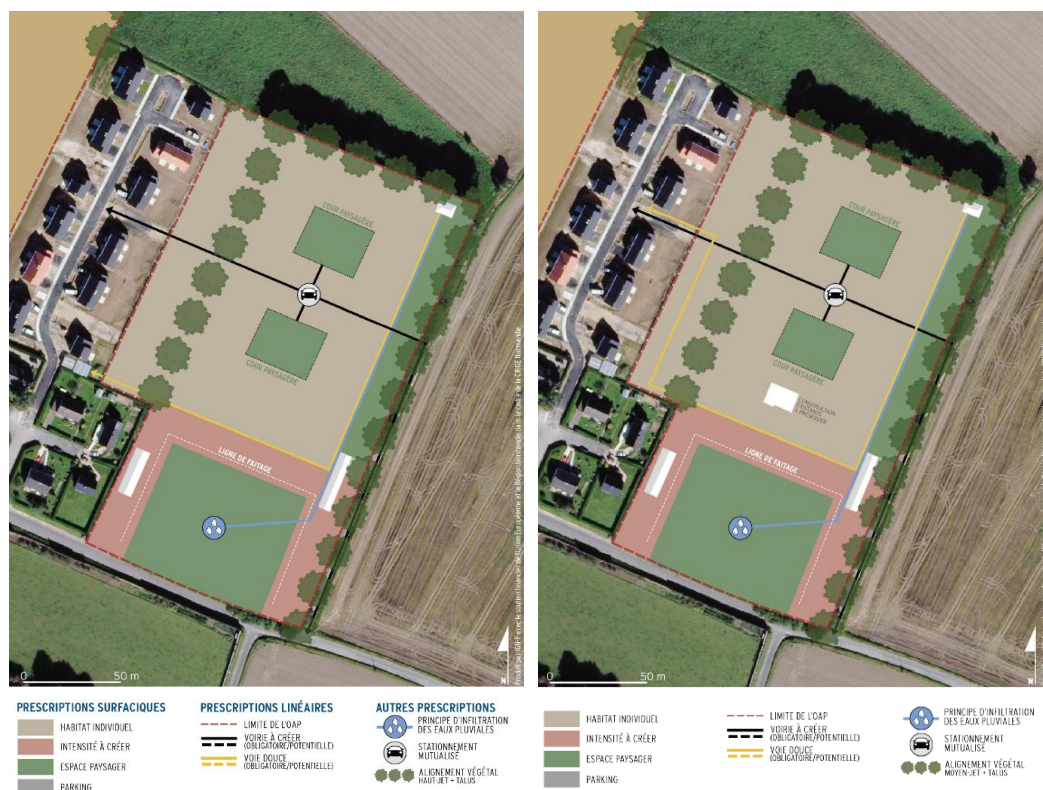
1-2- OAP sectorielles

L'OAP n°58, relative à l'extension du garage automobile de Froberville, a été ajoutée au dossier de PLUiHD lors de la révision allégée n°1, approuvée le 22 décembre 2022. Si aucune évolution de l'OAP n'est apportée dans la présente modification simplifiée n°3, celle-ci est intégrée au rapport d'OAP, à la suite de l'OAP n°18 relative au secteur Nord du centre-bourg de Froberville.

1-2-3- OAP n°2 – Le Clos de la Garenne à Angerville-la-Martel

Dans la version du PLUiHD approuvée en décembre 2019, l'OAP sectorielle définissait notamment les principes d'accès automobile et piéton sur le site de développement de l'habitat.

Ci-dessous, version graphique de l'OAP avant modification à gauche et après modification à droite :



Si le principe d'accès de la voirie à créer est bien localisé sur un accès existant depuis la Résidence les Capucines, il y a une erreur matérielle sur la localisation du principe d'accès de la voie douce à créer. En effet, cette voie douce à créer est orientée vers une parcelle privée à vocation d'habitat, alors que deux espaces en herbe ont été réservés pour l'extension de la Résidence les

Capucines, notamment pour anticiper l'accès au futur site d'aménagement. La modification simplifiée n°3 vise donc à redéfinir le tracé de la voie douce à créer et à repositionner son accès en continuité de la voirie à créer.

De plus, l'OAP de 2019 fait référence à un alignement de haut jet existant à maintenir. Or, il s'agit d'un alignement de moyen jet. La modification simplifiée n°3 vise donc à corriger cette erreur de rédaction.

1-2-4- OAP n°28 – Centre culturel à Sainte-Hélène-Bondeville

Dans la version du PLUiHD approuvée en décembre 2019, l'OAP sectorielle prévoyait un cône de vue vers le plateau agricole, à l'est du site. Il s'avère qu'un ancien silo agricole est situé à l'emplacement du cône de vue projeté dans l'OAP n°28.

La modification simplifiée n°3 vise donc à retirer de l'OAP graphique l'emplacement du cône de vue. Ce principe d'aménagement paysager est tout de même maintenu dans l'OAP écrite. Ce cône de vue vers le plateau agricole sera plus librement aménagé sur le site.

Ci-dessous, version graphique de l'OAP avant modification à gauche et après modification à droite :



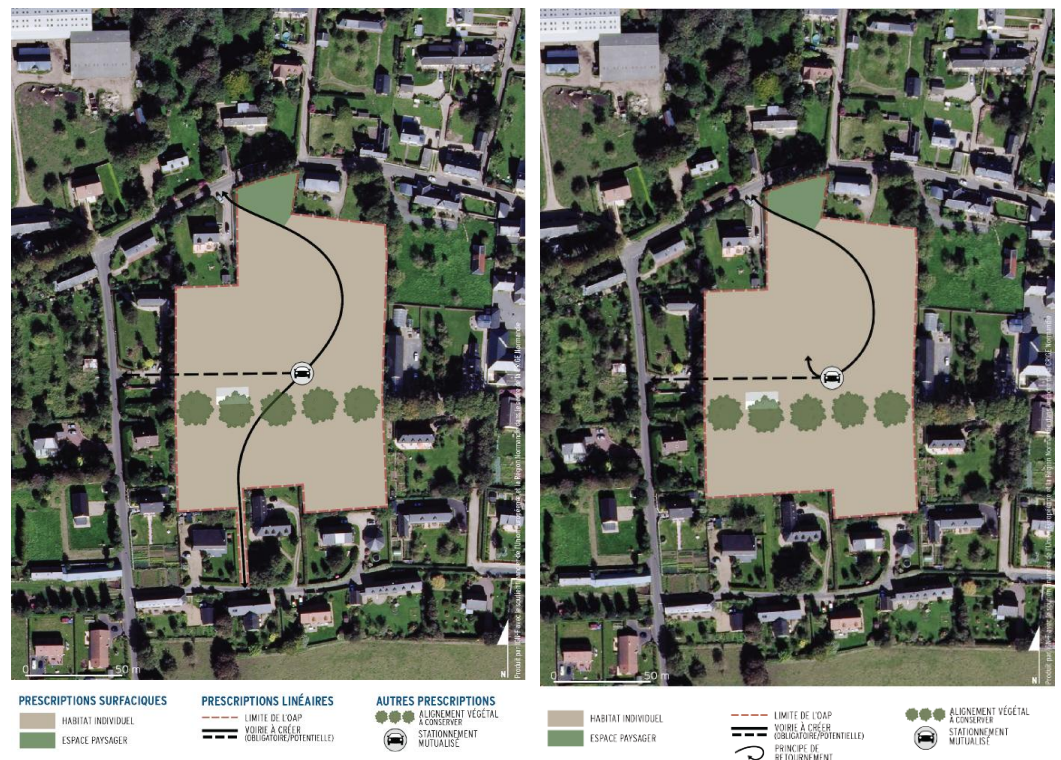
1-2-5- OAP n°36 – Le cœur de Senneville

Dans la version du PLUiHD approuvée en décembre 2019, l'OAP sectorielle prévoyait une opération à vocation d'habitat individuel sur plusieurs unités foncières, avec l'aménagement d'un accès sur la sente Buissonnière. En l'état, cette opération n'est pas réalisable : l'espace nécessaire à la création de l'accès au Sud (sente Buissonnière) n'est pas disponible. De plus, le dimensionnement de la sente Buissonnière ne permettra pas d'accueillir des véhicules supplémentaires et l'élargissement de la voirie est impossible.

La modification simplifiée n°3 vise donc à :

- Supprimer le principe de voirie avec accès sur la sente Buissonnière ;
- Inscrire un principe de voie de retournement au Sud du site ;
- Redéfinir les limites de l'OAP selon les limites parcellaires, afin de limiter le nombre d'unités foncières concernées par la future opération.

Ci-dessous, version graphique de l'OAP avant modification à gauche et après modification à droite :



1-2-6- OAP n°40 – Le village à Thérouldeville

Dans la version du PLUiHD approuvée en décembre 2019, l'OAP sectorielle fixait un principe de gestion des eaux pluviales par infiltration au Nord de l'OAP. Toutefois, le point le plus bas du site se situe au Sud de l'OAP et non au Nord. La modification simplifiée n°3 vise donc à corriger cette erreur matérielle, en déplaçant le principe de gestion des eaux pluviales au Sud de l'OAP.

Ci-dessous, version graphique de l'OAP avant modification à gauche et après modification à droite :



1-2-7- OAP n°46 – Rue des Cyprès à Tourville-les-Ifs

Dans la version du PLUiHD approuvée en décembre 2019, l'OAP sectorielle fixait des principes de circulation et de gestion des eaux pluviales pensés sur la totalité du secteur d'OAP. Or, ce site en maîtrise foncière privée est délimité sur plusieurs unités foncières.

La modification simplifiée n°3 vise à retravailler les principes de circulation et de gestion des eaux pluviales : ceux-ci sont fixés séparément pour la partie Nord et la partie Sud du site. Cela permet notamment de phaser l'aménagement du site par unité foncière.

L'espace paysager incluant l'infiltration des eaux pluviales est modifié pour tenir compte de la présence d'un axe de ruissellement. La future opération d'aménagement du site devra être compatible avec cette gestion des eaux pluviales.

Ci-dessous, version graphique de l'OAP avant modification à gauche et après modification à droite :



1-2-8- OAP n°59 – Fécamp

Le quartier Saint-Jacques à Fécamp est un secteur comprenant les principaux équipements de santé de la ville, des établissements d'enseignements, des équipements sportifs et des logements. Le quartier est situé sur le plateau sud de Fécamp, et la topographie du site engendre un éloignement du quartier avec le centre-ville. La municipalité souhaite donc poursuivre le développement du quartier, en proposant davantage d'activités économiques de type commerces et services pour les habitants et usagers du site.

Une opération de mixité fonctionnelle est en cours de réflexion dans ce quartier de Fécamp, sur les parcelles BW 189 (en totalité) et BW 187 (en partie). Ce projet comporte la création de commerces de bouche en rez-de-chaussée et des logements dans les étages. Il est également possible d'y installer des bureaux et/ou un établissement de type crèche dans les étages pour le développement économique du quartier. Ainsi, une nouvelle OAP est intégrée au PLUi, afin d'encadrer l'opération en cours de réflexion. L'OAP écrite inscrit ce principe de diversification et de mixité fonctionnelle, et réserve le rez-de-chaussée aux commerces.

L'OAP prévoit de mutualiser l'accès au site avec l'accès existant au centre de gérontologie Yvon Lamour, rue du Professeur Yvon Lamour. Le stationnement est géré de manière collective, au nord du site. Il devra être suffisamment dimensionné pour répondre aux besoins des futurs habitants et des usagers (salariés, clients, ...).

La gestion des eaux pluviales devra être gérée sur le site, en incluant le bassin de rétention des eaux pluviales existant au nord du site, sur la parcelle BW 187.

L'OAP prévoit également une bande paysagère à maintenir entre le site et le Boulevard Nelson Mandela (D486). Cette bande paysagère permettra de limiter les impacts visuels de la route départementale et les nuisances sonores qui peuvent en émaner.

Ci-dessous, version graphique de la nouvelle OAP :



1-3-OAP thématique

1-3-1- OAP Trame verte et bleue

L'OAP Trame verte et bleue est une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui vise à protéger et densifier le maillage naturel du territoire constituant la trame verte et bleue, mais aussi à préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel singulier que sont les clos-masures et la frange littorale.

Dans le chapitre 5 « MAINTENIR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER », des prescriptions relatives aux éléments répertoriés aux articles L.113-1 et L.151-23 du Code de l'urbanisme sont déclinées. Dans la version du PLUiHD approuvée en décembre 2019, l'OAP thématique impose la « reconstruction de éléments patrimoniaux dans des fonctionnalités et dispositions similaires » en cas de destruction, complète ou partielle. Cette prescription s'applique à l'ensemble des éléments protégés au titre du Code de l'urbanisme dans le PLUiHD.

A l'application du règlement, cette prescription s'avère parfois impossible à cause de contraintes techniques (nature du sol, construction d'édifices techniques indispensables, ...). Une dérogation est donc ajoutée en cas de destruction d'un verger protégé, afin d'autoriser la restitution de la surface totale du verger en plusieurs espaces sur une unité foncière, à condition que :

- la surface totale des nouveaux vergers soit identique à la surface initiale ;
- l'impossibilité de reconstituer le verger dans ses propositions initiales soit justifiée.

Nouvelle prescription de l'OAP Trame verte et bleue après modification :

En cas de destruction complète ou partielle d'un verger identifié, la surface de verger détruite sera restituée dans le prolongement du verger d'origine. En cas d'impossibilité technique avérée, la surface de verger à restituer pourra être déplacée sur la même unité foncière.

2- MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le PLUiHD de la CA Fécamp Caux Littoral identifie 119 emplacements réservés.

La modification simplifiée n°3 du PLUiHD est l'occasion de mettre à jour les emplacements réservés selon les informations transmises par les bénéficiaires identifiés.

À la suite de la modification simplifiée n°3 du PLUiHD :

- 7 emplacements réservés sont supprimés ;
- 2 emplacements réservés sont réduits.

112 emplacements réservés sont désormais identifiés dans le PLUiHD.

L'atlas ainsi que le listing des emplacements réservés sont mis à jour.

2-1- Emplacements réservés supprimés

7 emplacements réservés sont supprimés car les projets ne seront pas réalisés par les bénéficiaires identifiés :

Numéro au PLUi	Commune de localisation	Objet et caractéristiques	Bénéficiaire	Surface (m ²)
44	Saint-Léonard	création d'aménagements de lutte contre les inondations (bassin)	CA Fécamp Caux Littoral	5381
45	Saint-Léonard	création d'aménagements de lutte contre les inondations (bassin)	CA Fécamp Caux Littoral	4429
47	Saint-Léonard	création d'aménagements de lutte contre les inondations (bassin)	CA Fécamp Caux Littoral	10852
52	Saint-Léonard	création d'aménagements de lutte contre les inondations (bassin)	CA Fécamp Caux Littoral	4867
53	Saint-Léonard	création d'aménagements de lutte contre les inondations (bassin)	CA Fécamp Caux Littoral	6488
67	Valmont	création d'un cheminement piéton	commune de Valmont	248
129	Épreville	création d'un cheminement pour modes doux	commune d'Épreville	4914

2-2- Emplacements réservés modifiés

Deux emplacements réservés sont est modifiés à Saint-Léonard :

Numéro au PLUi	Commune de localisation	Objet et caractéristiques	Bénéficiaire	Surface (m ²)
43	Saint-Léonard	création d'aménagements de lutte contre les inondations (bassin)	CA Fécamp Caux Littoral	2047 1417
46	Saint-Léonard	création d'aménagements de lutte contre les inondations (bassin)	CA Fécamp Caux Littoral	5123 2402

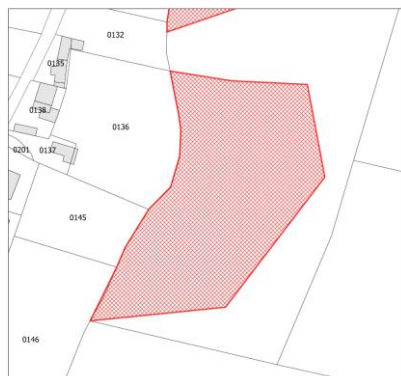
Il s'agit d'emplacements réservés identifiés au bénéfice de la Communauté d'Agglomération de Fécamp Caux Littoral pour la création d'aménagements de lutte contre les inondations (bassin). La surface des deux emplacements réservés a été réduite à la suite d'une étude réalisée par le Syndicat Mixte des Bassins Versants de la Ganzeville et de la Valmont.

Ci-dessous, emprise des emplacements réservés avant modification à gauche et après modification à droite.

Emplacement réservé n°43 :



Emplacement réservé n°46 :



3- MISE À JOUR DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONES A ET N

Le PLUiHD de la CA Fécamp Caux Littoral identifie 532 bâtiments au titre du 2° de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique, compris dans les zones Agricole ou Naturelle, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, après avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (CDPENAF) ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). La modification simplifiée n°3 du PLUiHD est l'occasion de corriger des erreurs matérielles et de mettre à jour le recensement des bâtiments pouvant changer de destination selon les informations transmises par les communes ou par certains porteurs de projet.

À la suite de la modification simplifiée n°3 du PLUiHD :

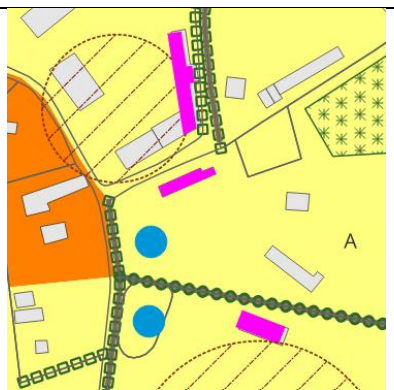
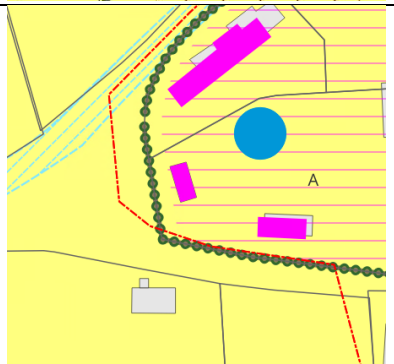
- 】 2 bâtiments sont ajoutés ;
- 】 2 bâtiments sont modifiés.

534 bâtiments sont désormais identifiés comme pouvant changer de destination en zones A et N.

L'annexe du règlement, comprenant les fiches d'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination, est aussi mise à jour.

3-1- Bâtiments ajoutés

Deux bâtiments sont ajoutés comme bâtiment pouvant changer de destination en zone Agricole. Une fiche descriptive est produite pour ces nouveaux bâtiments ajoutés.

Numéro BPCD	Commune de localisation	Extrait du règlement graphique
542	Angerville-la-Martel	
543	Gerville	

Les bâtiments ajoutés répondent aux critères qui avaient été retenus dans le cadre du recensement initial : surface supérieure à 50 m², structure intègre, caractère patrimonial, qualité technique, présence des réseaux...

De plus, il s'agit de préciser que les bâtiments ajoutés ne sont pas situés dans une commune littorale, au sein desquels les changements de destination des bâtiments agricoles sont interdits (pour les bâtiments édifiés sous le régime du permis de construire instauré en 1943 et qui relèvent par conséquent de la destination agricole).

3-2- Bâtiments modifiés

Les photographies des bâtiments pouvant changer de destination n°378 et n°385, à Theuville-aux-Maillots, sont inversées :

- 】 Les photographies de la fiche du bâtiment n°378 correspondent au bâtiment n°385 ;
- 】 La photographie de la fiche du bâtiment n°385 correspond au bâtiment n°378.

Il s'agit de deux bâtiments situés sur une même unité foncière. Les fiches d'inventaire concernées sont donc corrigées.

4- MISE À JOUR DU REGLEMENT GRAPHIQUE

4-1- Corrections d'erreurs matérielles

4-1-1. Représentation du périmètre d'inconstructibilité lié à une voie classée à grande circulation

Lors de son élaboration, le PLUiHD a fait l'objet de quatre études d'entrée de ville, intégrées dans le rapport de présentation (page 130 et suivantes du tome 3 du rapport de présentation), pour déroger au recul de 75 mètres par rapport à l'axe de trois voies classées à grande circulation : les routes départementales n°926, n°926 et n°940. Une cinquième étude d'entrée de ville a été réalisée et intégrée au PLUiHD lors de sa révision allégée n°1.

La bande d'inconstructibilité est reportée sur le règlement graphique, pour toutes les zones concernées par le recul de 75 mètres ou le recul réduit après étude d'entrée de ville.

Les secteurs concernés par une étude entrée de ville non prise en compte sur le règlement graphique sont les suivants :

➤ Zone AU – Froberville

Cette étude d'entrée de ville a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUiHD. Toutefois, la réduction du périmètre d'inconstructibilité lié à la voie classée à grande circulation n'a pas été reportée sur le règlement graphique.

Ci-dessous, extrait du règlement graphique avant modification :



La bande de recul par rapport à la D940 est réduit à 20 mètres par rapport à l'axe de la voie, afin de tenir compte des résultats de l'étude d'entrée de ville réalisée et intégrée au PLUiHD. De plus, cette bande d'inconstructibilité est supprimée sur la partie Sud-Ouest du site, puisque les parcelles concernées sont déjà urbanisées et ne sont donc pas concernées par le recul imposé par rapport à la voie classée à grande circulation.

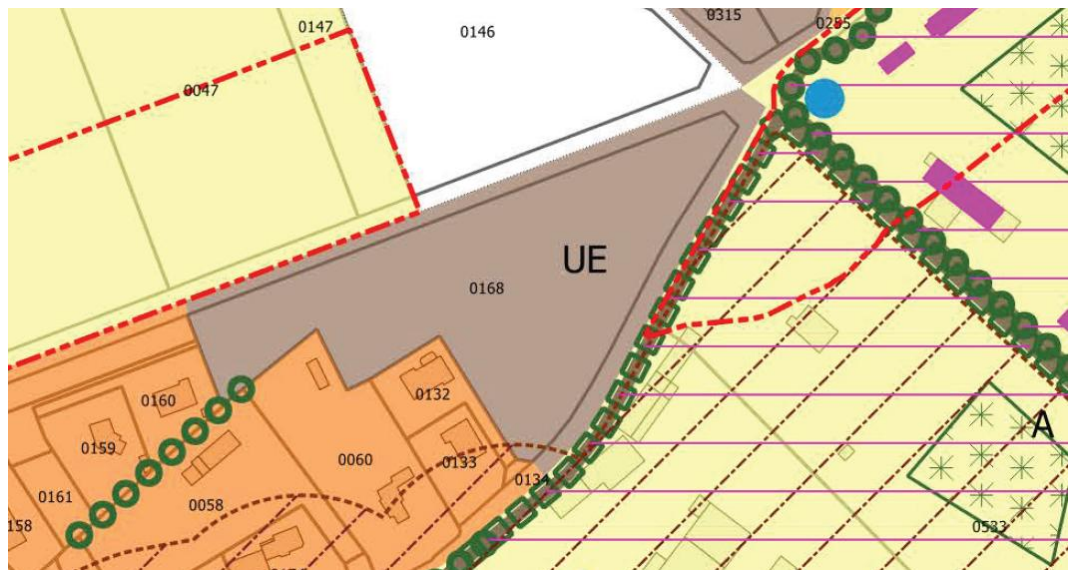
Ci-dessous, extrait du règlement graphique après modification :



› Secteur UE – Saint-Léonard

Cette étude d'entrée de ville a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUiHD. Toutefois, le périmètre d'inconstructibilité lié à la voie classée à grande circulation n'a pas été reporté sur le règlement graphique.

Ci-dessous, extrait du règlement graphique avant modification :



Pour une homogénéité de représentation de la prescription, la bande de recul par rapport à la D940, fixée à 15 mètres par rapport à l'axe de la voie par l'étude d'entrée de ville, est reportée sur le règlement graphique.

Ci-dessous, extrait du règlement graphique après modification :



» Secteur AUA – Toussaint

Cette étude d'entrée de ville a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUiHD. Toutefois, le périmètre d'inconstructibilité lié à la voie classée à grande circulation n'a pas été reporté sur le règlement graphique.

Ci-dessous, extrait du règlement graphique avant modification :



Pour une homogénéité de représentation de la prescription, la bande de recul par rapport à la D926, fixée à 20 mètres par rapport à l'axe de la voie par l'étude d'entrée de ville, est reportée sur le règlement graphique.

Ci-dessous, extrait du règlement graphique après modification :



4-1-2. Protection du patrimoine naturel

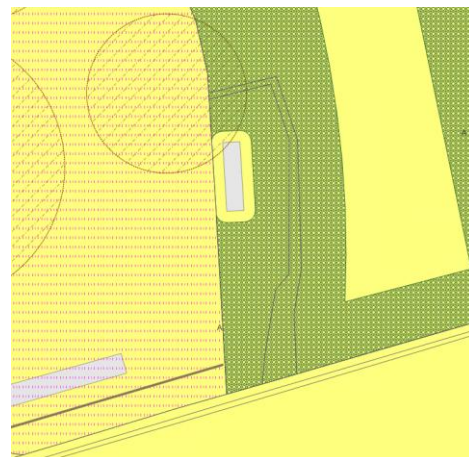
2388,2 ha sont identifiés en Espaces Boisés Classés (EBC) dans le PLUiHD approuvé au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme.

A Tourville-les-Ifs, une surface a été intégrée en EBC alors qu'elle correspond à une emprise occupée par une habitation sur la parcelle A 764, située au hameau des Ifs.

La correction de cette erreur matérielle implique une réduction de 678 m² d'EBC. Cette adaptation de l'emprise de l'EBC a été réalisée en détournant l'emprise bâtie et en laissant une marge de recul d'environ 5 mètres par rapport à la construction existante.



Ci-dessous, extrait du règlement graphique avant modification, à gauche, et après modification, à droite :



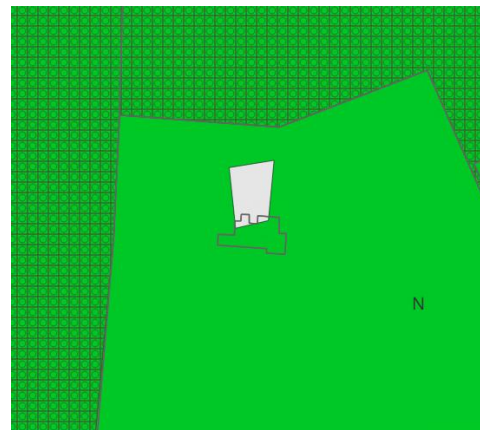
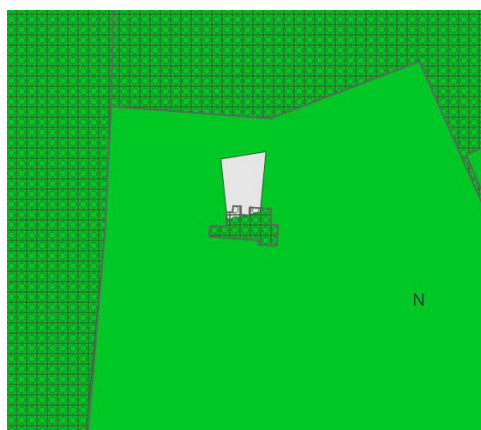
A Thiergeville, les parcelles cadastrées A 40, A 41 et 1 42 forment une unité foncière avec habitation, au cœur d'un espace boisé. Cette unité foncière étant bâtie et non boisée, elle a été classée en zone Naturelle. Aucun Espace Boisé Classé n'est reporté sur cette unité foncière.

Le règlement graphique du PLUiHD comprend une erreur matérielle : la parcelle A 40, qui correspond à l'emprise de l'habitation est totalement couverte par un EBC.

La modification simplifiée n°3 vise donc à corriger cette erreur matérielle et à retirer l'EBC sur la parcelle A 40, soit une réduction d'EBC de 100 m².



Ci-dessous, extrait du règlement graphique avant modification, à gauche, et après modification, à droite :



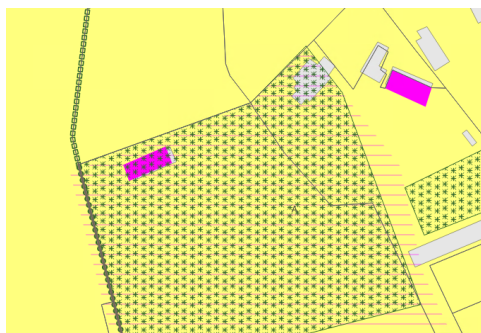
À la suite de la modification simplifiée n°3 du PLUiHD, il y a désormais 2388,1 ha identifiés au titre des Espaces Boisés Classés.

183 vergers sont identifiés dans le PLUiHD approuvé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Deux erreurs de localisation d'un verger ont été repérées sur le règlement graphique.

A Contremoulins, une surface incluant une habitation et un ancien bâtiment agricole identifié comme pouvant changer de destination a été identifiée en verger, sur les parcelles A 207 et A 208, situées au hameau de Beaunay. La correction de cette erreur matérielle implique une réduction du verger. Cette adaptation de l'emprise du verger a été réalisée pour correspondre le plus fidèlement possible à l'emprise réelle du verger.



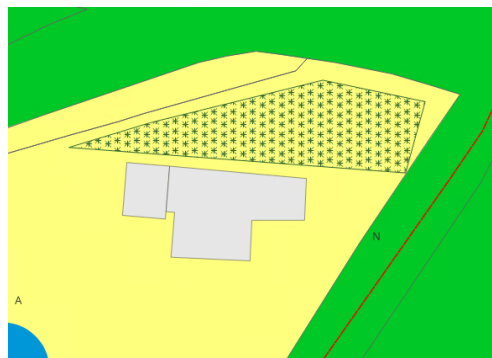
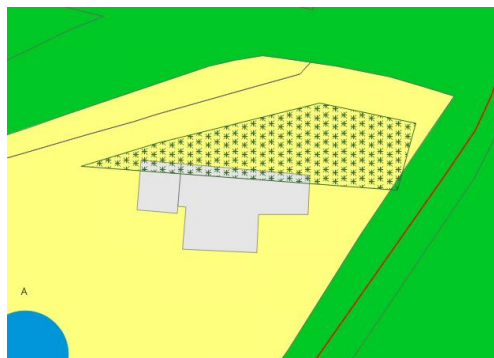
Ci-dessous, extrait du règlement graphique avant modification, à gauche, et après modification, à droite :



A Colleville, une surface incluant une construction existante a été identifiée en verger, sur la parcelle B 235, situées en limite de Valmont. La correction de cette erreur matérielle implique le déplacement du verger, légèrement vers le nord.



Ci-dessous, extrait du règlement graphique avant modification, à gauche, et après modification, à droite :



4-2- Évolutions des zones urbaine et naturelle

Deux basculements de secteurs urbains sont également réalisés dans la cadre de la présente procédure d'évolution du PLUiHD.

À Thiétreville, un bâtiment communal, situé sur la parcelle B 600 a été intégré à la zone UVd, zone urbaine à vocation mixte correspondant au cœur de village, dans le PLUiHD de Fécamp Caux Littoral.

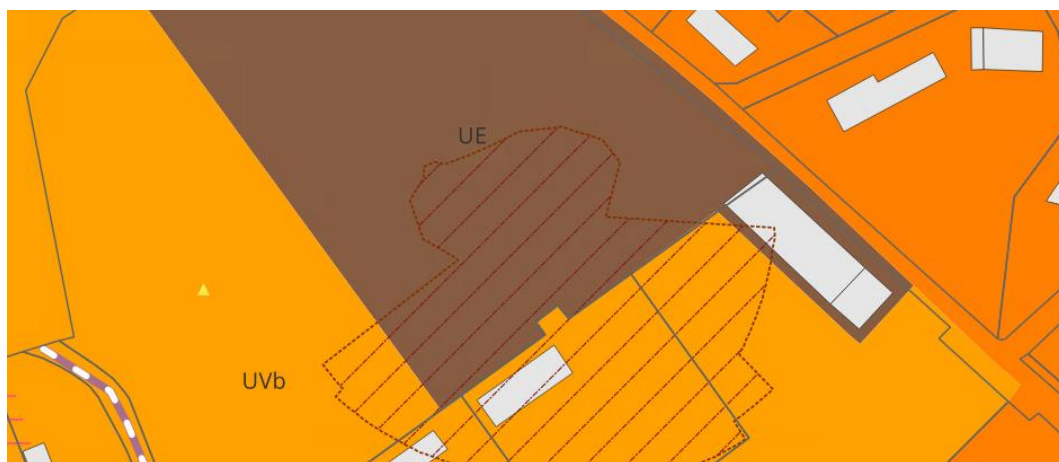
Ci-dessous, extrait du règlement graphique avant modification :



Ce bâtiment communal est à rattacher à la zone UE, zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et service public, dont la limite est contigüe au bâtiment communal. En effet, les prescriptions réglementaires de cette zone sont davantage adaptées à l'évolution de cette construction.

La zone UE est ainsi étendue aux limites du bâtiment communal ; le secteur UVd est réduit en conséquence.

Ci-dessous, extrait du règlement graphique après modification :



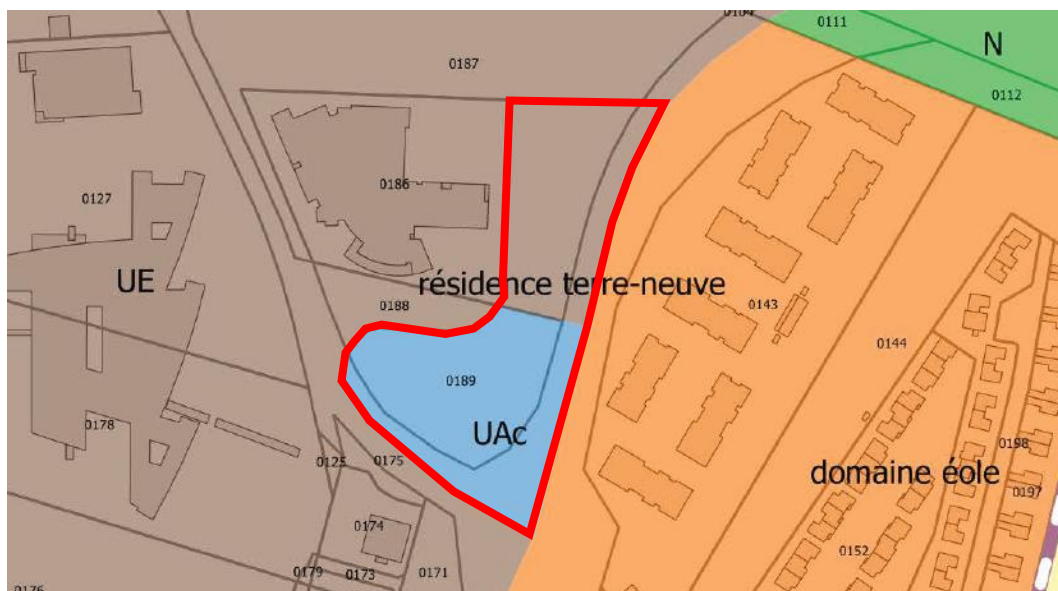
À Fécamp, un projet est en cours de réflexion sur un terrain situé à proximité du centre hospitalier intercommunal, du centre de gérontologie Yvon Lamour et du lycée Guy de Maupassant et Descartes, à l'angle du Boulevard Nelson Mandela (RD.486) et de l'Avenue du Président François Mitterrand.



Ce projet consiste à créer des cases commerciales, services et bureaux en rez-de-chaussée des futures constructions et d'autoriser la création de logements dans les étages, afin de développer la mixité fonctionnelle dans ce secteur, qui comprend déjà des équipements publics et de santé (dans la zone UE), ainsi que des logements, (dans la zone UR).

Actuellement, le site concerné par le projet est en partie classé en zone urbaine à vocation d'activités artisanales et de services, dite UAc, et en zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et service public, dite UE.

Ci-dessous, extrait du règlement graphique avant modification :



Afin de poursuivre les réflexions sur le projet en cours, il est nécessaire de faire évoluer le zonage, notamment pour autoriser la construction de logements sur le site, car les zones actuelles ne le permettent pas. Ainsi, le secteur concerné par le projet, soit environ 1,18 ha, est transféré de la zone UAc (environ 6 850 m²) et de la zone UE (environ 5 030 m²) vers la zone urbaine à vocation mixte, au voisinage de la ville ancienne, dite UV. Cette zone, déjà existante dans le PLUiHD, répond aux caractéristiques du projet. Pour compléter, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est ajoutée au PLUiHD dans le cadre de la modification simplifiée n°3 (Cf. chapitre 1-2-5 de la présente notice).

Ci-dessous, extrait du règlement graphique après modification :



Il est à noter que le changement de zone ne majore pas de plus de 20% les droits à construire sur le site concerné, puisque les prescriptions relatives à l'implantation des constructions de la zone UV sont fortement similaires à celles des zones UE et UAc.

Dans le cadre des zones d'accélération des énergies renouvelables, une zone préférentielle d'implantation d'un parc photovoltaïque a été identifiée par la commune de Colleville, sur l'ancien site des bassins de l'entreprise betteravière.



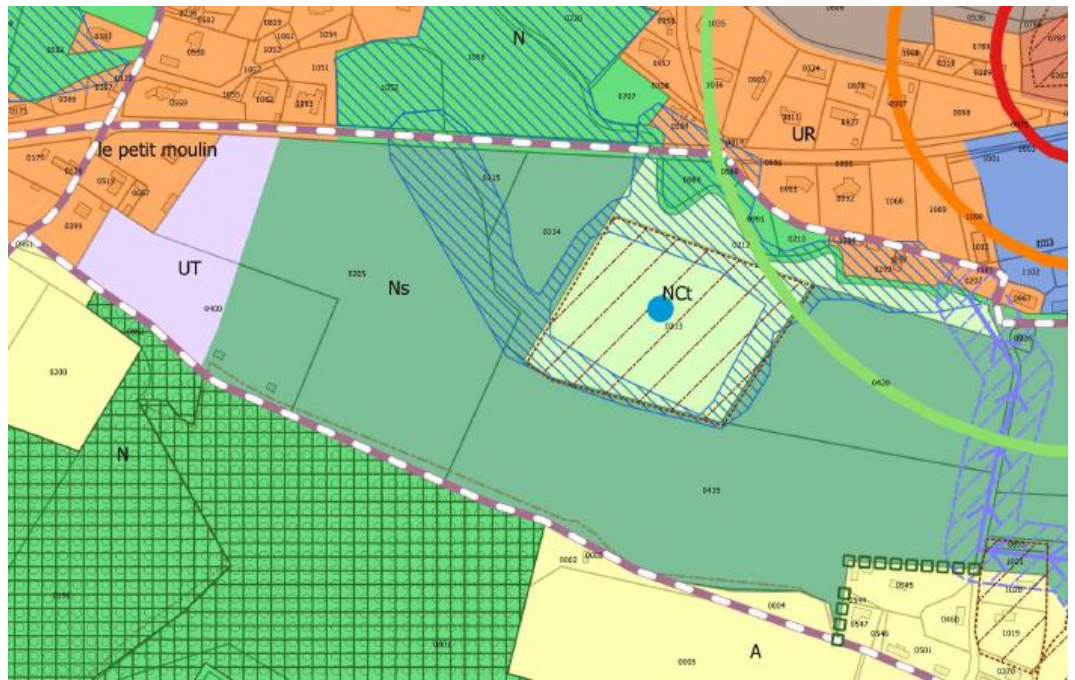
Lors de l'élaboration du PLUiHD de 2019, ce site à requalifier était concerné par un projet de golf. Il a donc été classé en deux zones au règlement graphique :

- Une zone urbaine à vocation hôtelière et touristique (UT), pour l'installation des équipements du golf ;
- Un secteur naturel admettant des aménagements à vocation sportive(s) et ludique (Ns) pour l'aménagement du parcours de golf.

Le projet de golf étant abandonné par les porteurs de projet, une nouvelle vocation du site a été proposée par l'équipe municipale, en application de la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables.

Il est donc nécessaire de modifier le règlement graphique pour autoriser ce type d'installation. Ainsi, la zone UT évolue vers la zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et de service public (UE) ; le secteur Ns évolue en zone naturelle (N).

Ci-dessous, extrait du règlement graphique avant modification :



Ci-dessous, extrait du règlement graphique après modification :



4-3- Loi Littoral

En dehors des zones urbanisées (Les Petites Dalles, Les Grandes Dalles, Saint-Pierre-en-Port, Fécamp, Grainval, Yport, Vaucottes), le règlement du PLUiHD porte la largeur de la bande littorale à 100+20 mètres à compter de la limite haute du rivage, afin de tenir compte du phénomène d'érosion des falaises du littoral de Fécamp Caux Agglomération. Dans cette bande de 120 mètres, les constructions ou installations sont interdites, à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, en application de l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme.

Toutefois, cette bande inconstructible de 120 mètres délimitée à compter de la limite haute du rivage n'est pas reportée sur le règlement graphique. Afin de faciliter la lecture des prescriptions et de délimiter de manière très précise la bande de 120 mètres, celle-ci est reportée sur le règlement graphique de la modification simplifiée n°3.

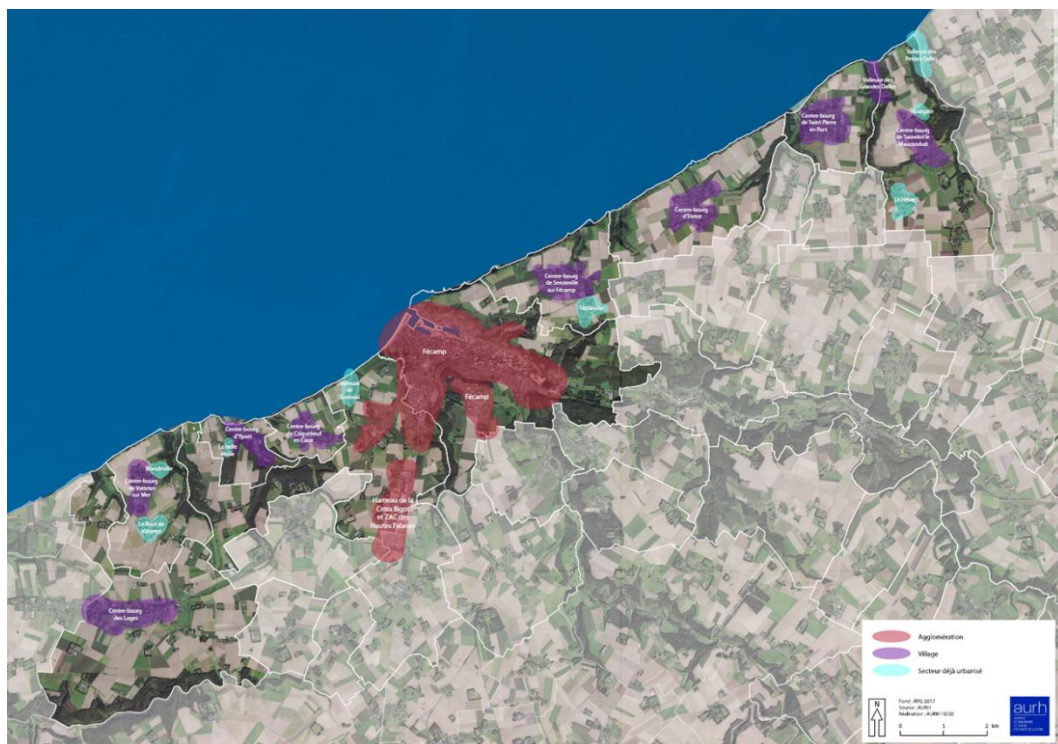
Ci-dessous, extrait du règlement graphique après modification :



Le PLUiHD a fait l'objet d'une modification simplifiée n°2, approuvée le 14 décembre 2023, pour intégrer le volet littoral de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). Cette modification intègre notamment les secteurs déjà urbanisés définis dans le SCoT du Pays des Hautes Falaises.

Si l'interprétation de la limite des secteurs déjà urbanisés au titre de la Loi Littoral est bien définie dans la notice de la modification simplifiée n°2, ce n'est pas le cas pour les agglomérations et villages qui n'ont pas fait l'objet d'évolution dans le cadre de la modification simplifiée n°2. Il est donc proposé d'apporter des précisions sur l'interprétation des agglomérations et des villages dans la présente notice, en complément du rapport de présentation initial du PLUiHD et de la notice de la modification simplifiée n°2.

Ci-dessous, localisation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés au titre de la loi Littoral dans le SCoT du Pays des Hautes Falaises :



Le Document d’Orientation et d’Objectifs du SCoT du Pays des Hautes Falaises définit des critères d’identification des agglomérations :

« Une agglomération est un ensemble urbain composé de quartiers centraux d’une densité relativement importante, comprenant un centre-ville et des quartiers de moindre densité. Cet ensemble présente une continuité dans le tissu urbain. Une zone bâtie entièrement dédiée à l’habitat et qui ne serait pas contiguë à un village ou une agglomération ne peut pas être considérée comme une agglomération. Les zones monofonctionnelles de développement économique peuvent également être considérées comme des agglomérations dans la mesure où ces zones présentent de taille importante. »

Pour rappel, le SCoT du Pays des Hautes Falaises identifie 3 agglomérations sur le territoire de Fécamp Caux Littoral.

➤ Agglomération du centre-ville de Fécamp :

Elle regroupe l’ensemble des équipements majeurs du territoire. L’agglomération se développe autour de son cœur historique dense, dans le triangle Abbatiale de la Sainte Trinité – Hôtel de Ville – Presqu’île de la Masure – Palais Benedictine et se développe jusqu’à la côte de la Vierge au Nord, l’entrée de ville est, aux alentours des locaux de la communauté d’agglomération Fécamp Caux Littoral, et au sud en incluant le centre-ville de Saint-Léonard et le lieu-dit Le Chesnay, ces deux espaces étant en continuité urbaine avec Fécamp. Cette agglomération s’étend sur plus de 560 hectares.

› Agglomération du plateau Saint-Jacques – La Roquette de Fécamp :

Une bande boisée est présente entre le centre-ville de Fécamp et le plateau Saint-Jacques – La Roquette au sud-est de la commune qui regroupe de nombreux équipements et logements. Afin de pérenniser cet élément paysager et de confirmer le statut urbain du plateau Saint-Jacques, le SCoT scinde en deux parties cette agglomération. Par les fonctions urbaines représentées (établissements d'enseignement, établissements de santé, équipements, commerces, ...) mais également par les typologies de logements développées sur le plateau Saint-Jacques, cet ensemble est identifié comme agglomération au titre de la Loi Littoral. Il s'étend sur environ 64 ha.

› Agglomération de la Croix Bigot et de la zone d'activités des Hautes Falaises :

Cette zone réunit une cinquantaine de logements, le parc commercial Les Voiles et une trentaine d'entreprises pour 1300 emplois. Elle s'étend sur environ 100 hectares.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays des Hautes Falaises définit des critères d'identification des villages :

« Le village est caractérisé comme un ensemble urbain structuré autour d'un noyau traditionnel relativement important. Il se distingue du hameau par :

- *Un minimum de 80 logements est le seuil minimal retenu ;*
- *Une taille minimale d'environ 10 hectares ;*
- *Une armature urbaine traditionnelle et constituée ;*
- *Une densité résidentielle nette d'au moins 7 logements par hectare. La densité nette résidentielle s'entend comme la surface dédiée au logement et à l'hébergement au sein de l'enveloppe urbaine, hors espaces publics, voiries et emprises mobilisées pour d'autres destinations (activités économiques, équipements, ...) ;*
- *L'existence d'éléments représentatifs de la vie collective et de la mixité fonctionnelle (commerces, services, équipements, monuments religieux, services publics, ...) ou à défaut une organisation urbaine comprenant des espaces de vie collective (ex : place de village). C'est cette notion de vie collective qui est prépondérante pour la définition des villages. En effet, le seul critère de densité ne peut être retenu, certains hameaux dépourvus de tout équipement et donc de vie collective présentant parfois des densités supérieures à des villages.*

Une zone bâtie entièrement dédiée à l'habitat et qui ne serait pas contiguë à un village ou à une agglomération ne peut, ainsi, pas être considérée comme un village. Un lotissement isolé n'est pas constitutif d'un village. Il peut arriver qu'une commune regroupe plusieurs villages. Dans ce cas, on peut considérer comme village, les anciennes paroisses, qui étaient des groupes d'habitations voisines. »

Pour rappel, le SCoT du Pays des Hautes Falaises identifie 9 villages sur le territoire de Fécamp Caux Littoral.

› Le centre-bourg des Loges :

Le village des Loges est développé le long de la RD.940. Il accueille les principaux lieux de vie collective de la commune (mairie, école, salle polyvalente, équipements sportifs) ainsi qu'une offre commerciale de proximité. Le village regroupe environ 340 logements sur 45 ha.

› Le centre-bourg de Vattetot-sur-Mer :

Ensemble urbain structuré développé autour de la RD.211. Le village accueille les principaux lieux de vie collective de la commune (mairie, école, salle polyvalente, équipements sportifs) ainsi qu'un restaurant. Le village regroupe près de 110 logements.

› Le centre-bourg d'Yport :

Le village d'Yport est localisé au débouché d'une valleeuse, desservie par la RD.211 et la RD.104. Le centre historique est organisé au plus près de la façade maritime tandis que les coteaux accueillent de belles villégiatures et les développements urbains plus récents. Le village comprend les différents équipements de vie collective (équipements scolaires, administratifs, sportifs) qui en font un pôle de vie intermédiaire à l'échelle de l'agglomération. Il dispose également d'une offre complète de commerces de proximité et d'activités associées à son statut de station balnéaire (plage, promenades, casino, établissements d'hôtellerie – restauration, ...).

› Le centre-bourg de Criquebeuf-en-Caux :

Ensemble urbain sur le plateau, structuré de part et d'autre de la RD.211, le village accueille les principaux lieux de vie collective de la commune (mairie, école, salle polyvalente, équipements sportifs). Le village regroupe près de 180 logements (35 ha).

› Le centre-bourg de Senneville-sur-Fécamp :

Ensemble urbain sur le plateau, traversé par la RD.79, le village accueille les principaux lieux de vie collective de la commune (mairie, école, salle polyvalente, équipements sportifs). La RD.925 marque une limite avec le SDU d'Håbleville au Sud. Le village regroupe près de 250 logements (50 ha).

› Le centre-bourg d'Életot :

Ensemble urbain sur le plateau, traversé par la RD.79, le village accueille les principaux lieux de vie collective de la commune (mairie, école, salle polyvalente, équipements sportifs). Le village regroupe plus de 260 logements (50 ha).

› Le centre-bourg de Saint-Pierre-en-Port :

Ensemble urbain sur le plateau, traversé par la RD.79, le village accueille les principaux lieux de vie collective de la commune (mairie, école, salle polyvalente, équipements sportifs) ainsi qu'une offre commerciale de proximité. Le village regroupe près de 550 logements (71 ha).

› Le centre-bourg de Sassetot-le-Mauconduit :

Ensemble urbain sur le plateau, traversé par la RD.79 et la RD.5, le village accueille les principaux lieux de vie collective de la commune (mairie, école, salle polyvalente, équipements sportifs) ainsi qu'une offre commerciale de proximité. Le village regroupe près de 400 logements (48 ha).

】 La valleeuse des Grandes Dalles sur les communes de Saint-Pierre-en-Port et Sassetot-le-Mauconduit :

Le village des Grandes Dalles est développé au niveau d'une valleeuse, entaillée par la RD.479, et réparti sur les communes de Saint-Pierre-en-Port et Sassetot-le-Mauconduit. Le secteur compte environ 85 logements (10 ha) et comprend une place publique et une plage. La partie septentrionale du village est comprise dans les EPR.

Les Grandes Dalles, seule valleeuse du territoire du SCoT à être classée en village, regroupent des logements, des lieux collectifs (plage et place), un projet de qualification touristique et architecturale (réfection des bâtiments dégradés de l'ancien sanatorium) et l'existence historique d'un sanatorium marin, d'une école et d'une épicerie. L'histoire singulière des Grandes Dalles justifie son statut : vers 1890, la construction d'un casino sur la plage de Saint-Pierre-en-Port, l'essor des bains de mer, l'arrivée importante de touristes entraînent la construction du « Grand Hôtel de la Plage » aux Grandes Dalles, à quelques pas du rivage. Celui-ci intègre même un bureau de poste, télégraphe et téléphone au début des années 1900. C'est à cette période, entre 1900 et 1914, que s'installent plusieurs commerces : épicerie, boulangerie, cordonnerie, coiffeur, café, restaurant, agence de location... La première guerre mondiale met un coup d'arrêt à ce bel essor. Après avoir été occupé par des réfugiés de 1915 à 1921, le Grand Hôtel doit être remis en état. En 1923, le département propose à son propriétaire de le racheter afin d'y implanter un sanatorium marin pour traiter la tuberculose osseuse. Après aménagements, l'établissement ouvre en 1924 et voit même une importante extension en 1930. Le tourisme reprend de plus belle, la démographie augmente, des résidences secondaires sont érigées : le commerce est florissant. Dès 1925, une chapelle est construite dans l'enceinte de l'ancien hôtel. Le recensement de 1936 atteint son pic maximal. C'est à nouveau un conflit, la deuxième guerre, qui freinera cette expansion avec, notamment, la destruction massive de tout le bord de mer. La reconstruction donnera priorité au bâti résidentiel au détriment du commercial. Sur les vestiges du sanatorium, une reconstruction partielle permettra, au cours des années 60, d'ouvrir un centre héliomarin, intégrant une école, qui fonctionnera jusqu'au milieu des années 70. La mobilité de la population ne justifiera plus la reconstruction de tous les petits commerces. Nous constatons, depuis plusieurs années une reprise touristique importante : l'ouverture de gîtes ou chambres d'hôtes est en expansion depuis une décennie. Voilà plusieurs saisons qu'un restaurant temporaire s'installe sur le parking de la plage d'avril à septembre et connaît une certaine fréquentation. Un couple d'investisseurs locaux a dernièrement acheté, en réponse à un appel à projet, le domaine de l'ancien sanatorium au département. A ce jour, les Grandes Dalles regroupent 85 logements environ et les habitants des Grandes Dalles bénéficient de plusieurs services publics et d'une vraie vie de village.

Le réseau routier est important de part et d'autre de cette rue principale, et se divise en de nombreuses rues viabilisées, même au sein du domaine de l'ancien Sanatorium ou centre héliomarin, qui est entièrement accessible par ses routes intérieures.

De nombreux équipements et services publics sont présents : réseaux eau, électricité et téléphone, assainissement, enlèvement des déchets hebdomadaire ou bi hebdomadaire, défenses incendie, bus de la ligne Fécamp- St Valéry en Caux, ramassage scolaire, cale à bateaux et treuil pour la remontée des bateaux, poste de secours avec présence de Maître Nageurs Sauveteurs SNSM pour surveillance des baignades en été, digue-promenade, aire de jeux pour les enfants, parking gratuit, ...

Une vie collective s'y est pleinement installée : activité importante d'hébergement touristique avec 8 gîtes, centre équestre, vie artistique : lieu de résidence de plusieurs artistes, expositions, vernissages etc., association Les Magiciens de la Nuit avec spectacles divers depuis plus de 30

ans, fête des voisins, concerts sur la plage au moins 3 ou 4 fois/an, illumination régulière des Falaises, mariages en plein air, association Grandes Dalles animation, fête de la mer, ...

Ces agglomérations et villages au titre de la Loi Littoral sont définis dans le SCoT du Pays des Hautes Falaises, qui stipule que leur délimitation exacte à l'échelle parcellaire doit être déclinée dans le document d'urbanisme local. Les zones urbaines du PLUiHD de Fécamp Caux Littoral fixent donc les limites de ces espaces.

Dans ces zones urbaines, l'extension de l'urbanisation est autorisée uniquement en continuité avec les agglomérations et villages identifiés. Cette notion de continuité est appréciée en s'appuyant sur plusieurs critères :

- 】 distance par rapport à l'agglomération ou au village ;
- 】 rupture physique liée à la présence infrastructure linéaire (voie ferrée, route,...) ;
- 】 variation marquée de densité bâtie et/ou d'espacement des implantations des constructions ;
- 】 variation marquée du relief, en transition entre deux unités paysagères (vallée/coteau/plateau).

Au sein des villages et agglomérations compris dans les Espaces Proches du Rivage, le principe d'extension limitée de l'urbanisation s'applique. Le PLUiHD autorise donc ces extensions sous conditions déclinées dans le règlement écrit des zones urbaines concernées. De plus, le SCoT identifie trois secteurs stratégiques de développement en Espaces Proches du Rivage (Yport, Fécamp et Saint-Pierre-en-Port) et y encadre les conditions d'extension de l'urbanisation, reportées dans le PLUiHD.

5- TOILETTAGE DU REGLEMENT ÉCRIT

5-1- Corrections d'erreurs matérielles

5-1-1- Périmètre de constructibilité limitée lié à une voie classée à grande circulation

En application de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, le PLUiHD peut déroger aux règles d'implantation fixées dans l'article L.111-6 du même code si une étude spécifique est réalisée, ce qui est le cas pour cinq sites sur le territoire de Fécamp Caux Littoral (Angerville-la-Martel, Froberville – deux sites différents, Saint-Léonard et Toussaint).

Si les périmètres de constructibilité limitée autour des voies classées à grande circulation qui traversent le territoire sont reportés sur le règlement graphique du PLUiHD, les prescriptions associées ne sont pas définies dans le règlement écrit. Cette erreur matérielle est donc corrigée : les prescriptions associées aux périmètres de constructibilité limitée liés à une voie classée à grande circulation sont ajoutées dans les dispositions générales du règlement écrit.

5-1-2- Implantation des constructions

Après application du PLUiHD, le service instructeur a mis en avant une erreur de rédaction de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UA. L'ambition de cette prescription est de réglementer les constructions de plus de 12 m² ou de plus de 3 mètres de hauteur, et de n'imposer aucune implantation par rapport aux limites séparatives pour les constructions de faible emprise. Toutefois, les conditions sont rédigées de manière cumulative et ne permettent pas d'appliquer correctement la prescription. Cette erreur est corrigée : le « et » est remplacé par « ou ».

La dérogation pour les annexes de faible emprise comprend une coquille : elle s'applique aux annexes de plus de 3 mètres de hauteur, au lieu des annexes de moins de 3 mètres de hauteur.

Le règlement écrit prévoit l'implantation des annexes et des extensions des habitations existantes dans la zone A. toutefois, l'implantation des nouvelles constructions principales à vocation d'habitation liée à une activité agricole n'est pas encadrée par une prescription réglementaire. Afin de fixer des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les prescriptions relatives aux annexes et extensions s'appliquent aussi aux nouvelles constructions principales.

5-1-3- Stationnement

Le règlement écrit du PLUiHD fixe une surface minimale du dimensionnement de stationnement d'un véhicule. Or, le dimensionnement des places de stationnement ne relève pas d'un document d'urbanisme. Cette prescription réglementaire ne peut donc pas être appliquée dans le PLUiHD et est retirée du règlement écrit.

5-1-4- Aspect des façades commerciales

Le règlement écrit de la zone UP, zone urbaine à caractère patrimonial, prévoit des prescriptions relatives à l'aspect des façades commerciales. Une prescription est inapplicable à cause de l'absence de verbe : « La multiplication des matériaux, les placages et les pastiches de matériaux, les matériaux réfléchissants sur de grandes surfaces, les caissons lumineux ou clignotants ».

Cette prescription est complétée pour être appliquée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme : « La multiplication des matériaux, les placages et les pastiches de matériaux, les matériaux réfléchissants sur de grandes surfaces, les caissons lumineux ou clignotants **doivent être limités** ».

En complément, les prescriptions du Règlement Local de Publicité intercommunal devront aussi être respectées.

5-2- Mise à niveau des prescriptions réglementaires

La mise à niveau des prescriptions réglementaires est présentée par grande thématique dans les parties ci-après. Ces mises à niveaux se distinguent des éléments présentés dans le chapitre précédent, qui porte essentiellement sur les éléments de forme du document, dans la mesure où elles complètent ou ajustent les prescriptions initialement retenues dans le règlement écrit.

5-2-1- Destinations et sous destinations des constructions

Dans le secteur UAa, qui correspond à des entreprises ou zones artisanales, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont désormais autorisés pour répondre aux besoins des entreprises en activité. Toutefois, cette sous-destination est encadrée et doit être strictement nécessaire et liée aux entreprises présentes sur la zone (exemple : crèche, halte-garderie, centre de formation, ...).

Dans le secteur UAc, qui correspond aux emprises de la zone commerciale des Voiles à Saint-Léonard, des quartiers de Fécamp et de Valmont, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées après modification du PLUiHD pour diversifier l'activité économique de ces sites. Cette sous-destination supplémentaire est compatible avec les orientations du SCoT du Pays des Hautes Falaises, qui autorise « toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien indiquant une transaction financière » dans la ZACOM de Saint-Léonard.

Dans la zone UE, à vocation d'équipements, les logements sont autorisés sous conditions de ne pas compromettre le maintien d'un usage public ou collectif existant. Toutefois, ces logements sont limités aux changements de destination et aux extensions, annexes et aménagements des logements existants. Après modification, la construction d'un logement est désormais autorisée si celui-ci est lié à un équipement, ce qui permet notamment de créer un logement de gardien par exemple.

Dans la zone UR, à vocation résidentielle, les constructions et installations à destination de l'artisanat et du commerce de détail, restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau, sont autorisées à condition d'être secondaires et associées à une construction de logement et à condition de ne pas compromettre le caractère résidentiel de la zone. Il s'avère que des entreprises peuvent être créées par des particuliers qui résident déjà dans la zone UR. Dans ce cas, les constructions et installations à vocation économique ne peuvent être autorisées puisqu'il n'y a pas de création de logement. La prescription est donc modifiée pour tenir compte de la présence d'un logement, qu'il soit déjà existant ou à créer.

Dans le secteur URv, qui correspond aux secteurs urbanisés de la valleeuse des Grandes Dalles classée en village au titre de la loi Littoral, la sous-destination hébergement hôtelier et touristique est autorisée uniquement par changement de destination, afin d'autoriser les projets de gîte dans ce secteur proche d'un accès à la mer. Ainsi, les projets touristiques sont strictement tenus de s'intégrer dans les constructions existantes de la valleeuse.

Dans la zone N, les exploitations forestières ne sont pas autorisées, ce qui est problématique compte tenu de la nature de la zone. En complément des constructions à vocation agricole, les constructions nécessaires aux activités forestières sont désormais autorisées dans la zone N.

Dans la zone NR, à dominante remarquable au sens de la loi Littoral, il est précisé que les constructions et aménagements sont autorisés uniquement au-delà de la bande littorale à compter de la limite haute du rivage. Ce complément permet de faciliter la lecture des prescriptions réglementaires mais ne les modifie pas.

5-2-2- Volumétrie des constructions

Le règlement écrit du PLUiHD prévoit une dérogation d'évolution de l'existant si l'emprise au sol maximale est déjà atteinte à la date d'approbation de la modification n°1 du PLUiHD, avec deux conditions :

- 】 pour des raisons architecturales ;
- 】 dans le cadre de travaux tendant à l'amélioration des conditions de vie.

Cette deuxième condition n'est finalement pas vérifiable lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et est donc retirée du règlement écrit.

Dans le secteur UAc, qui correspond aux emprises de la zone commerciale des Voiles à Saint-Léonard, des quartiers de Fécamp et de Valmont, la hauteur maximale des constructions initialement fixée à 14 mètres est élevée à 16 mètres, afin de densifier les zones économiques sans artificialiser davantage les sols. Cela permet notamment de répondre aux enjeux de la loi Climat & Résilience qui interdit l'extension des zones commerciales pour atteindre l'objectif « zéro artificialisation nette ».

Dans les zones à vocation principale d'habitation, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère. Toutefois, les porteurs de projet proposent des constructions en toiture terrasse avec une hauteur de 8 mètres à l'acrotère, hauteur qui correspond à l'équivalent de l'égout de toiture pour les constructions avec une toiture à pente. La hauteur maximale à l'acrotère est donc élevée d'un mètre pour tenir compte des volumétries équivalentes des deux types de construction.

Dans les secteurs déjà urbanisés du PLUiHD, les secteurs UPp', UR' et URv', le principe d'extension limitée est renforcé par trois prescriptions supplémentaires :

- 】 l'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction initiale, à compter de la date d'approbation du PLUiHD (ou 50 m² si l'emprise au sol de la construction initiale est inférieure à 250 m²) ;
- 】 la hauteur des extensions est limitée à la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont ajoutées ;
- 】 le nombre d'extensions est limité à trois par logement à compter de la date d'approbation du PLUiHD.

Dans la zone N, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée. Afin d'encadrer les nouvelles constructions, les prescriptions identiques à celles de la zone A sont ajoutées au règlement écrit.

5-2-3- Aspect extérieur des constructions

Dans toute la zone urbaine, une prescription relative aux travaux sur le bâti ancien est ajoutée, afin de garantir la préservation et la mise en valeur des éléments d'intérêt architectural pour les édifices non protégés au titre du Code de l'urbanisme.

Des prescriptions de pente et d'aspect sont définies dans le règlement écrit du PLUiHD. Une dérogation s'applique aux vérandas, aux abris de jardin de moins de 20 m², aux abris pour piscine et aux carports. Les prescriptions de pente et d'aspect ne s'appliquent pas à ces constructions particulières. La liste des constructions non concernées par les prescriptions de pente et d'aspect est complétée par les pergolas et les équipements publics, qui disposent aussi de contraintes techniques particulières.

Dans la zone UA, qui correspond aux zones ou secteurs urbanisés accueillant ou pouvant accueillir des activités économiques, aucune prescription ne définit la hauteur maximale des clôtures. Toutefois, le règlement écrit précise que, pour des raisons de sécurité des sites des équipements publics et d'intérêt général, une clôture d'une hauteur supérieure à 2 mètres pourra être autorisée. Il est donc stipulé dans le règlement écrit modifié que la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans la zone N, seules les extensions et annexes destinées à l'activité en secteur Na sont encadrées par des prescriptions relatives à l'aspect extérieure des constructions. Les prescriptions inscrites dans la zone A sont donc reportées dans la zone N pour les autres constructions autorisées.

5-2-4- Clôtures en zone naturelle

La loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée est venue compléter le code de l'environnement par l'article L.372-1 :

« Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L.4251-1 du code général des collectivités territoriales, par le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse prévu aux articles L.4424-9 à L.4424-15-1 du même code, par le schéma d'aménagement régional pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévu à l'article L. 4433-7 dudit code ou par le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme. Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027. Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire. Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative. Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis au présent article.

Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;*
- 2° Aux clôtures des élevages équin ;*
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;*

4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;

5° Aux domaines nationaux définis à l'article L.621-34 du code du patrimoine ;

6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime ;

7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;

8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;

9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme est soumise à déclaration.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. »

Afin de mettre en conformité le PLUi avec cette évolution législative, les prescriptions relatives aux clôtures dans les zones N et NC sont mises à jour.

5-3- Compléments dans le lexique

Deux termes utilisés dans les prescriptions règlementaires sont ajoutés au lexique, dans les dispositions générales du règlement écrit :

- **Carport :** un carport est une construction couverte non close qui abrite un véhicule. Il se constitue principalement de poteaux et poutres qui soutiennent une couverture ou toiture, sans murs autour.
- **Véranda :** une véranda est une construction constituée en tout ou partie de parois en vitrage et souvent accolée à la construction principale.