

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 23 juin 2025

N°2025/121C

RAPPORTEUR : Monsieur le Président

URBANISME

Modification simplifiée N°3 du Plan
Local d'Urbanisme intercommunal
valant programme local de l'habitat et
plan de mobilité

Bilan de la concertation et
approbation de la modification
simplifiée

Mesdames, Messieurs,

La Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral dispose de la compétence plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale. C'est ainsi que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de Mobilité (PLUiHM) a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 18 décembre 2019.

Par arrêté du Président, de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral, une modification simplifiée N°3 a été prescrite le 5 mars 2024 afin de :

- Rectifier le règlement écrit
- Corriger 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
- Rectifier le règlement graphique

Les modifications envisagées ont été présentées à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

Une fois constitué, le dossier a été transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale qui n'a pas estimé nécessaire de réaliser une évaluation environnementale pour ce projet (avis N° MRAe 2024-5665 du 6 février 2025).

La notice de présentation et les documents du projet de PLUi modifié présentaient toutes les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal par MS3.

CONCERTATION SUR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL.

Dès la prescription de la procédure de modification simplifiée N°3, information a été réalisée dans le journal Paris-Normandie du 14 avril 2024 et sur le site de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral.

1) Les Personnes Publiques Associées (PPA)

Après notification du dossier aux Personnes Publiques Associées aux procédures d'élaboration des documents d'urbanisme,

- Le Comité Régional de Conchyliculture a formulé un avis favorable à ce projet ;
- SNCF Immobilier a rappelé les règles constructives à proximité des plateformes et formulé des remarques quant à l'exactitude des tracés de zones et des protections.
- Les communes d'Angerville la Martel, Saint-Léonard, Valmont, Vattetot sur Mer, Froberville, Tourville les Ifs, Rivilles, Limpville, Saint-Pierre-en-Port et Gerponville ont formulé un avis favorable au dossier.
- Les communes d'Ypreville-Biville, Gerville et Senneville-sur-Fécamp ont sollicité des corrections complémentaires.

Examen des remarques des Personnes Publiques Associées

La mise en cohérence des protections (espaces boisés classés, haies, distances) avec la servitude d'utilité publique T1 de chemin de fer sera réalisée à l'occasion de la révision générale N°1 du PLUi déjà engagée, la réduction des protections et des zones ne pouvant pas être réalisée dans une procédure de modification simplifiée.

Les observations des 3 communes ont été prises en compte.

2) Le public

Par délibération du 13 mars 2025, le conseil communautaire a défini les modalités de mise à disposition du public suivantes : mise à la disposition du public entre le 7 avril 2025 et le 7 mai 2025, du projet de Modification Simplifiée N°3 du PLUiHM :

- au siège de la Communauté d'Agglomération, 825 route de Valmont - 76400 FECAMP, accompagné d'un registre sur lequel les contributions pouvaient être déposées ;
- sur un registre numérique accessible via le site internet de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral sur lequel les contributions pouvaient être déposées ;
- information dans le journal Paris Normandie.

Les modalités de la mise à disposition telles qu'elles ont été définies par le conseil communautaire du 13 mars 2025 ont été relayées sur le site internet de la Communauté d'Agglomération dès le 21 mars 2025 et jusqu'au 8 mai 2025 inclus. L'arrêté N°2025/01 du Président reprenant les dates de mise à disposition, le lieu et les coordonnées du registre dématérialisé a été mentionné dans le journal Paris Normandie, affiché au siège de la Communauté d'Agglomération et dans chacune des communes du territoire pendant 1 mois.

La mise à disposition du dossier complet du projet de Modification Simplifiée N°3 a eu lieu du 7 avril 2025 au 7 mai 2025, au siège de la Communauté d'Agglomération, avec un dossier complet et un registre permettant au public de déposer des contributions.

Par ailleurs, un registre numérique était ouvert du 7 avril 2025 au 7 mai 2025 inclus, permettant au public d'accéder aux pièces du dossier et de déposer ses contributions.

Contributions du public

55 contributeurs ont déposé des remarques sur le registre numérique, 9 contributeurs ont inséré des remarques dans le registre papier disponible au Siège de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral.

Examen des contributions du public

13 contributions expriment une opposition à la définition par le SCoT du Pays des Hautes Falaises de la Valleuse des Grandes Dalles comme étant un village.

La présente procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne permet pas de revenir sur la définition des agglomérations, villages et Secteurs Déjà Urbanisés réalisée par le SCoT qui relève de la compétence du Syndicat Mixte du Pays des Hautes Falaises.

32 contributions s'opposent à l'ouverture du village des Grands Dalles à la sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique, au titre qu'elle pourrait « générer des troubles » en matière de sécurité, circulation, nuisances sonores, surpopulation...).

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur autorise dans la zone URv l'affectation des sols, les constructions et sous-destinations de logement, hébergement, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

L'ouverture à la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique, uniquement en changement de destination des bâtiments existants dans la zone URv, permettrait de réhabiliter de nombreux bâtiments en friches en offrant plus de garanties en matière de qualité de gestion, que les gîtes qui relèvent de la sous-destination logement.

Au regard des nombreuses contributions en ce sens, l'ouverture du secteur URv des Grandes Dalles à la sous-destination Hébergement Hôtelier et Touristique à l'occasion de changements de destination est retirée du dossier de Modification Simplifiée N°3.

2 contributeurs s'opposent au projet de relever la hauteur maximum des constructions à l'acrotère à 8 m en zone UR.

Sur le territoire des 33 communes de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral, plusieurs permis de construire pour des projets respectant un acrotère à 7m de haut et un faîtage à 10 m de haut ont présenté des aspects peu esthétiques. Pour éviter les toitures à la Mansard, il est maintenu de relever le seuil de hauteur à l'acrotère à 8 m de haut.

Aucun changement de zonage, de A à AU ou U, évolution des Espaces Boisés Classés ne peut être réalisé par procédure de modification simplifiée. Les questions sont renvoyées à la révision générale N°1 en cours d'études.

6 contributions concernent les OAP 28 et 36 à Sainte-Hélène-Bondeville et Senneville sur Fécamp.

La réduction du périmètre et la révision du principe viaire de l'OAP 36 est prise en compte.

La révision générale de l'OAP 28 nécessite de nouvelles réflexions sur le devenir de l'OAP ; elle est reportée à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en cours, car elle modifierait les densités des constructions telles qu'elles sont prévues au Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour le secteur d'extension d'urbanisation.

1 contribution concerne le retrait de l'OAP ou le retrait de la densité affichée dans l'OAP 59 Triangle Saint-Jacques à Fécamp.

La densité de 30 logements par hectare est revue à la hausse, celle-ci étant réservée dans le PADD aux seuls secteurs en extension d'urbanisation.

1 contribution concerne une erreur matérielle qui peut être corrigée.

Le bilan complet de la concertation est annexé à la présente délibération.

Vu la Loi Climat et Résilience ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment, son article L5216-5 ;

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Hautes Falaises ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat Mobilité approuvé le 18 décembre 2019, modifié le 5 avril 2022 et le 14 décembre 2023 et révisé le 12 décembre 2022 ;

Vu l'arrêté N°2024/1 de Monsieur le Président en date du 5 mars 2024 prescrivant la modification simplifiée N°3 du PLUiHM ;

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale N° MRAe 2024-5665 rendu le 6 février 2025 sur le dossier déposé au cas par cas, indiquant que le projet de modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 13 mars 2025 définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée N°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et l'arrêté de Monsieur le Président organisant la mise à disposition du projet de Modification Simplifiée N°3 au public ;

Considérant le bilan satisfaisant de la concertation sur le dossier de Modification Simplifiée N°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacement tel qu'exposé par Monsieur le Président et annexé à la présente délibération ;

Considérant le dossier de Modification Simplifiée N°3 du PLUi modifié pour tenir compte du bilan de la concertation ;

Considérant que la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral exerce sur l'ensemble de son périmètre la compétence d'aménagement de l'espace communautaire comprenant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et tout document d'urbanisme en tenant lieu ;

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré :

- approuve le bilan de la concertation sur le projet de Modification Simplifiée N°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de mobilité ;
- approuve le dossier de Modification Simplifiée N°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de mobilité tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- dit que le document approuvé de la modification simplifiée N°3 du PLUi sera tenu à la disposition du public sur le site de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral ;
- dit que la présente délibération :
 - Fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral et dans chacune des Mairies du territoire durant 1 mois ;
 - Fera l'objet d'une insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
 - Fera l'objet d'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme ;

- dit que la présente délibération deviendra exécutoire :
- Dès sa réception en Sous-Préfecture du Havre, la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral étant incluse dans un périmètre de SCoT approuvé ;
 - Après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Nombre de membres en exercice : 60

Nombre de membres présents : 39

Nombre de suffrages exprimés : 48 (9 pouvoirs)

Vote pour : 46

Vote contre :

Abstention : 2

(Mme LIGAUDAN avec le pouvoir de M. LECLERC)

*Fait et délibéré à Fécamp,
les jour, mois et an sus indiqués.*

Pour extrait certifié conforme,

Le Président,

Laurent VASSET



