



Département de la Seine-Maritime

Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral

Etude :

Révision « allégée » du PLUi n°1, relative à la réduction de la marge de recul de 75 m le long des RD 940 et RD 925, dans les espaces urbanisés

Prescrite par délibération du 18 mars 2021.

Document :

Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire d'arrêt de projet de révision allégée du 17 mars 2022

<u>1. Antériorité du document d'urbanisme</u>	.....
<u>2. Objet de la révision allégée n°1</u>	.....
<u>3. Conditions préalables à la révision allégée</u>	.....
<u>4. Justification de la révision allégée</u>	.....
Présentation des sites	.....
Projet de développement du secteur route d'Etretat à Froberville	.....
<u>5. Actualisation des documents du PLUi</u>	.....
Evaluation environnementale	.....
Rapport de présentation Tome 3 – justifications	.....
Règlement graphique – plan de zonage N°22 – Froberville	.....
OAP sectorielle N°58 – Le Garage – Froberville	.....

1. Antériorité du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal habitat Déplacements de la Communauté d'Agglomération a été approuvé le 18 décembre 2019.

Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Depuis son approbation, le document d'urbanisme n'a fait l'objet d'aucune modification ou révision.

Toutefois, des projets en cours sur Fécamp et Froberville ont mis en évidence la nécessité de prescrire l'évolution du PLUi pour remédier aux difficultés rencontrées pour l'appliquer.

Par délibération du 18 mars 2021, le conseil communautaire a prescrit la première révision sous modalités simplifiées de son PLUiHD.

2. Objet de la révision allégée n°1

La révision allégée n°1 a pour objet la réduction des marges de recul inconstructible le long de la RD 940 sur la commune de Froberville et de la RD 925 sur la commune de Fécamp, à l'intérieur des espaces urbanisés.

Ces voies sont considérées comme voies à grande circulation par l'Etat (décret 200æ9-615 du 3 juin 2009, voir annexe de la présente note) et sont, de fait, soumises aux articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme.

La collectivité souhaite réaliser les redéfinitions suivantes :

- De 75 m à l'axe de la voie sur le tronçon nord de la RD 940, à 15 m par rapport à l'axe de la route le long des parcelles cadastrées ZB0203 et ZB0199 et ZB0200 pour partie, situées sur la commune rurale de Froberville,
- De 75 m à l'axe de la voie sur le tronçon nord de la RD 925, à 45 m par rapport à l'axe de la route le long de la parcelle AH0103 située sur la commune littorale de Fécamp.

La loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier, a introduit au sein du Code de l'Urbanisme, l'interdiction de construire dans une bande de 100 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. **L'article L111-8 du Code de l'Urbanisme prévoit que « 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. »**

Ce travail de réduction de marges de recul inconstructible le long de voies départementales à grande circulation 940 et 925 est envisagé en répondant strictement au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi, bâti notamment autour de la limitation de la consommation d'espace, l'exploitation de terrains équipés et desservis, et le recentrage de la production de logements sur le secteur aggloméré de Fécamp-Saint Léonard ; les habitants y trouvant les emplois, les commerces et services en minimisant leurs déplacements et ne consommant pas de terres agricoles.

Par ailleurs, il s'agit pour les communes rurales de conserver et préserver leurs commerces et services au bénéfice des habitants.

3. Conditions préalables à la révision allégée

La procédure mise en œuvre pour cette révision « allégée » doit respecter le régime déterminé notamment par l'article **L.151-31 et suivants et L.103-2** du Code de l'Urbanisme, prévoyant les conditions de révision du PLU :

Article L153-31

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 9

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L153-34

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 9

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L103-2

Modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 - art. 40

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;

b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

...

Le schéma de la procédure est le suivant :

**Procédure de révision allégée du PLU(i)
(article L.153-34 du Code de l'urbanisme)**

conférence intercommunale permettant d'arrêter les modalités de collaboration entre
l'EPCI les communes (L153-8)

1- PRESCRIPTION

1.1 Délibération du conseil municipal ou de L'EPCI (L.153-11 et L.103-2 et s.)

- prescrivant la révision du PLU(i)
- définissant les objectifs poursuivis ;
- et fixant les modalités précises de concertation

1.2 Mesures de publicité : affichage en mairie et insertion dans la presse (R.153-21)

1.3 Notification de la délibération aux personnes publiques associées (L.153-11)

1.4 Évaluation environnementale

possibilité sursis à statuer (L111-8) sur demandes autorisations de constructions

ÉTUDE – ASSOCIATION – CONCERTATION

Phase de travail plus ou moins longue selon l'objet de la révision allégée pendant laquelle les modalités de concertation sont mises en œuvre, ainsi que l'association ou la consultation des personnes publiques.

2 – ARRET-PROJET

2.1 Délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet (L.153-14)

2.2 Réunion d'examen conjoint (L.153-34) et consultation d'autres PPA : le PV de séance vaut avis des PPA et figure au dossier d'enquête

Le cas échéant :

2.3 CDPENAF

2.4 Dérogation urbanisation limitée : le cas échéant

2.5 Autorité environnementale : consultation directe de l'autorité environnementale

3 – ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 Saisine du tribunal administratif

3.2 Arrêté de mise à l'enquête

3.3 Mesures de publicité

Conférence intercommunale pour décider des éventuelles modification du PLUi

4 – APPROBATION

4.1 Délibérant approuvant le projet éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, de l'avis des PPA (L.153-21)

4.2 Mesures de publicité : affichage siège EPCI et mairie et insertion dans la presse (R.153-21)

4.3 Caractère exécutoire du PLU(i) : fiche (L.153-23 et L.153-24)

4.4 Diffusion du dossier

4. Justification de la révision simplifiée

Il s'agit, dans le cadre de la révision allégée du PLU, de modifier les **marges de recul inconstructible d'un côté de la RD 940, à l'intérieur des espaces urbanisés, sur un site situé sur la commune de Froberville et le long de la RD625, sur la commune de Fécamp.**

Cette révision s'inscrit dans un projet d'urbanisation qui revêt un caractère d'intérêt général dans le cadre du développement économique, de la commune de Froberville. Le projet intercommunal, inscrit dans son PLUi, affiche l'objectif de renforcer Fécamp, Cœur d'Agglomération - notamment en habitat - mais aussi de consolider les communes rurales dotées en commerces et services dans leur rôle d'accueil des nouvelles populations attirées par l'espace et le cadre de vie, dans un contexte d'équilibre global.

Evaluation environnementale au cas par cas.

Consultée au cas par cas, dans sa décision en date du 19 août 2021, la Mission Régionale d'Evaluation Environnementale a demandé qu'une évaluation environnementale soit réalisée pour cette procédure.

Dans le cadre de la démarche itérative d'évaluation environnementale confiée au cabinet GAMA Environnement, il est ressorti que le seul projet d'urbanisation du terrain situé Route de Cany à Fécamp par 2 ou 3 logements peine à argumenter des propositions d'évitement, de réduction et de compensation au regard des nombreuses contraintes environnementales.

Il a donc été décidé de poursuivre l'évaluation environnementale et la procédure de révision allégée sur le seul terrain situé à Froberville, le long de la route départementale 940.

Situation du projet au sein du territoire



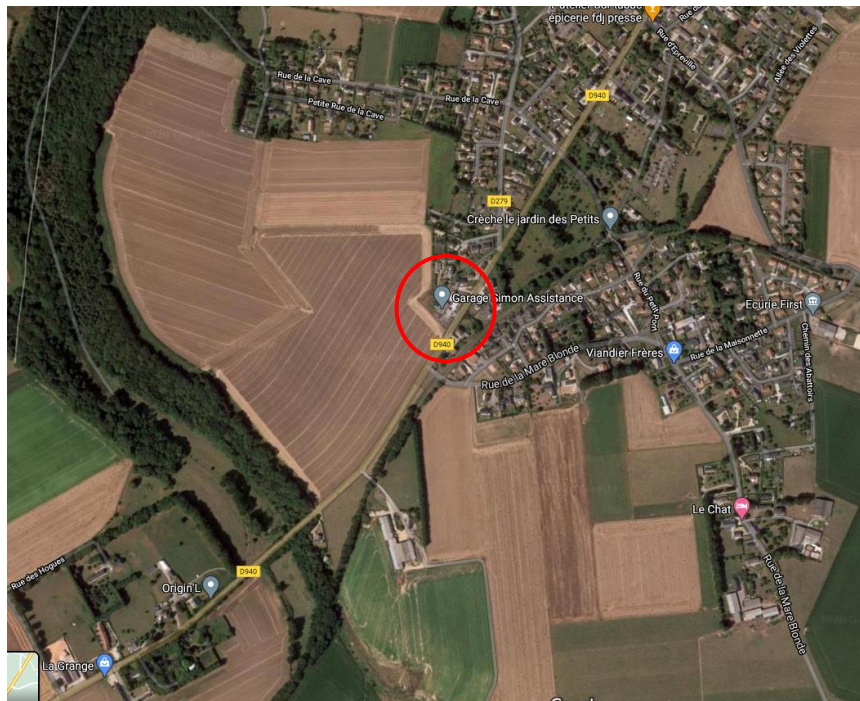
SECTEUR 1 Sortie du bourg, le long de la RD 940 sur la commune de Froberville

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le site d'étude se trouve en entrée de sud-ouest de la commune de Froberville, le long de la RD 940.

Le secteur accueille depuis près de 50 ans une entreprise en entrée de ville.

Le site est contigu à une zone d'habitat moyennement à peu dense.



Le site est concerné par l'article L116-6 du code de l'urbanisme.

VUES SUR LE SITE



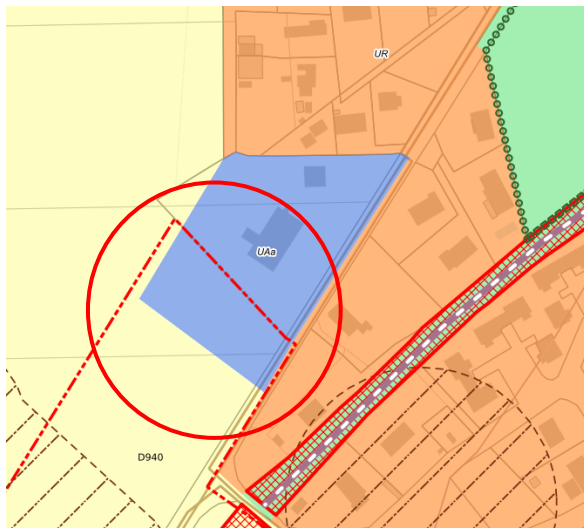
Vue depuis la RD 940 vers le centre-ville.



Vue depuis la RD 940 en sortie de centre-bourg.

LE ZONAGE du PLUi

Le site est identifié en zone UAa du PLUi : zone Urbaine à vocation d'Activités Artisanales et est inchangé



LE PROJET

Froberville accueille une zone artisanale classée UAa située d'un seul côté de la RD, entrée de ville sud-Ouest, depuis près de 50 ans.

Au nord du site ainsi que de l'autre côté de la route départementale, on trouve de l'habitat peu dense ainsi que l'ancienne gare ferroviaire de Froberville. Au Sud et à l'Ouest, une zone agricole A.

Une extension de l'entreprise actuelle de garage est prévue ; elle doit permettre de réorganiser ses différentes activités. Les bâtiments ne sont en effet plus en adéquation avec les services proposés et qui sont à développer.



Les constructions nouvelles auront la même vocation économique qu'actuellement (artisanale, entrepôt et commerce de gros). Les nuisances de la voie n'auront aucune incidence sur l'opération.

Le recul aujourd'hui en place pour l'activité économique en zones UAa du PLUi sera reporté pour les constructions futures sur ce site, à 15 m par rapport à l'axe de la voie. La proximité avec les habitations existantes et le secteur agricole sera gérée par une bande paysagère. La nature de l'activité (garage automobile et assistance) n'apporte aucune nuisance supplémentaire au secteur.

5 . Actualisation des documents du PLUi

1 - Rapport de présentation du PLUi

Pièce 13-Tome3-Justifications / Justifications des autres dispositions opposables

Les éléments de modification sont ajoutés en **rouge**.

2. Le périmètre d'inconstructibilité de part et d'autre des axes des routes classées à grande circulation (page 128 et s.)

Les articles L111-6 et L111-7 du code de l'urbanisme s'appliquent aux routes listées par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation soit sur le territoire de Fécamp Caux Littoral :

Route	Route de début de section	Commune de début de section	Route de fin de section	Commune de fin de section
D 925	D 927	DIEPPE	D 489	MANEGLISE
D 926	D 925	FECAMP	D 6015	ALLOUVILLE-BELFOSSE
D 940	D 925	FECAMP	D 32	SAINTE-ADRESSE

L'article L111-8 du code de l'urbanisme prévoit que « Le plan local d'urbanisme (...) peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

En dehors des secteurs urbanisés, le PLUi :

1. Confirme les règles fixées au PLU d'Angerville-la-Martel sur la zone d'activités artisanales de Limerville, équipée mais non urbanisée ;
2. Fixe des règles différentes sur la zone AU de Froberville, ouverte à l'urbanisation en continuité de l'agglomération et des équipements scolaires et sportifs, en vis-à-vis de la rive sud déjà urbanisée ;
3. Fixe des règles différentes sur la zone AUA de Toussaint, en cohérence avec l'aménagement d'une zone d'intérêt communautaire, inscrite au SCoT des Hautes Falaises
4. Fixe des règles différentes sur la zone UE de Saint Léonard qui recevra la construction du nouveau centre technique de la ville
5. **Fixe des règles différentes sur la zone UAa de Froberville qui recevra un développement de l'activité existante.**

La pièce modifiée est annexée à la présente notice de révision allégée N°1.

Pièce 14 – Tome4- Etat initial de l'environnement

L'évaluation environnementale du PLUi est complétée par l'évaluation environnementale réalisée à par le cabinet GAMA Environnement en date du 03/03/2022, suite à l'avis de la MRAE rendu le 19 aout 2021 sur la demande d'évaluation au cas par cas.

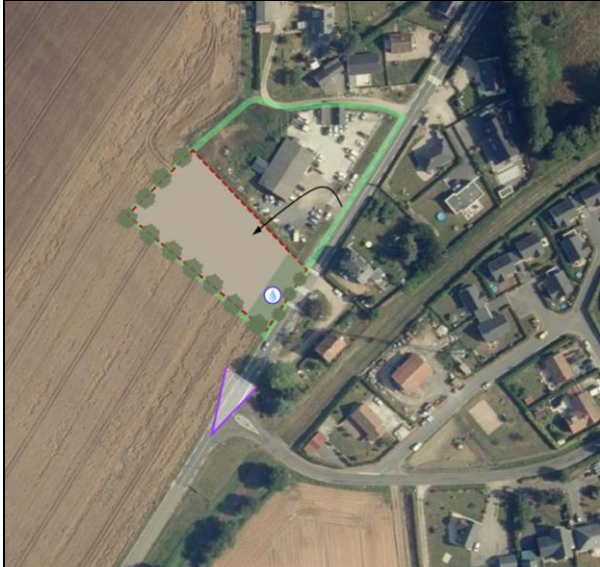
Cette évaluation environnementale est annexée à la présente notice de présentation.

4 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce 4.1 OAP sectorielles

Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP) N°58 « le Garage » - Froberville – Secteur UAa

Rédigée comme suit, dans sa version opposable :

 PRESCRIPTIONS SURFACIQUES - Emprise de l'extension (activité de concession automobile) - Amenagement cohérent à l'échelle de l'ensemble du terrain d'activité. - Traitement paysager de la bande inconstructible AUTRES PRESCRIPTIONS - Accès unique et sécurisé à la parcelle - Gestion paysagère des eaux pluviales au sein de la bande inconstructible - Gestion qualitative de l'entrée de bourg - Arbre de moyen jet + arbustes - Arbustes	Froberville Zone UAa EXTENSION – DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE DE GARAGE EN PLACE CONTEXTE Froberville accueille une zone artisanale classée UAa située d'un seul côté de la RD, en entrée de ville. Au nord du site et de l'autre côté de la RD, on trouve de l'habitat peu dense ainsi que l'ancienne gare de Froberville. Au sud et à l'ouest, des cultures. Une extension de l'entreprise actuelle de garage est prévue. Le projet est ici de diversifier l'activité de l'entreprise par le développement d'un projet de concession automobile. ORGANISATION SPATIALE L'accès à la future activité se fera par l'accès existant. La bande d'inconstructibilité (réduite à 15 m) pourra être mise à profit pour gérer passagèrement les eaux pluviales induites par le projet. ARCHITECTURE & PAYSAGE Le projet doit être réfléchi en harmonie avec l'existant, à savoir : - en lien avec l'activité en place - en favorisant une intégration qualitative dans un contexte d'entrée de ville. Les franges de l'extension prévue devront être traitées passagèrement par la plantation d'arbres de moyens jets et d'arbustes venant intégrer sans nécessairement masquer totalement les nouveaux bâtiments. L'implantation et l'aspect extérieur du nouveau bâtiment devront être pensés pour faciliter son intégration. L'objectif général est de profiter du projet pour requalifier l'entrée de ville.

La présente OAP N° 58 est annexée à la présente notice de présentation.

5 - Règlement

La Pièce graphique N° 22 - Froberville est remplacée pour tenir compte du nouveau recul / bande d'inconstructibilité le long de la route départementale 940 au droit de la zone UAa du PLUi.



Le plan de zonage N° 22- Froberville modifié est annexé à la présente note de présentation de la révision allégée N°1

ANNEXES

- Evaluation environnementale
- Pièce 13-Tome3-Justifications modifié
- Plan de zonage N° 22- Froberville modifié
- OAP sectorielle N° 58 - Le garage – Froberville

Plan de zonage PLUi Froberville avec le nouveau recul

