



PLUi Fécamp Caux Littoral agglomération

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 3 – EXPLICATION DES CHOIX ET JUSTIFICATIONS

Pièce n°1.3

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du Conseil Communautaire, en
date du

La Présidente,



SOMMAIRE

EXPLICATIONS DES CHOIX ET JUSTIFICATIONS	7
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR	9
LE PADD	9
1 Enjeux relatifs aux évolutions socio-démographiques et à l'habitat	9
2 Enjeux relatifs à l'activité économique et à l'emploi	11
3 Enjeux relatifs à l'offre commerciale	12
4 Enjeux relatifs au tourisme	13
5 Enjeux relatifs aux transports et à la mobilité	13
6 Enjeux relatifs aux paysages naturels	14
7 Enjeux relatifs à l'eau, la trame verte et bleue	15
8 Enjeux d'aménagement intercommunaux	16
EXPLICATION DES CHOIX AU REGARD DES	25
OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	25
JUSTIFICATION DE LA COHERENCE DES	27
OAP AVEC LE PADD	27
1 Les OAP « Habitat »	27
2 Les OAP des potentiels de densification	31
3 Les OAP des secteurs à vocation économique	31
4 Les OAP des secteurs à vocation d'équipements et de tourisme	32
5 Bilan des zones à urbaniser	33
JUSTIFICATION DES	34
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	34
1 Division par zones et secteurs	34
1. Les zones urbaines dites « U »	34
2. Les zones à urbaniser dites « AU »	37
3. Les zones agricoles dites « A »	38
4. Les zones naturelles dites « N »	39
2 Où puis-je réaliser mon projet de construction	44
1. Les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations (articles 1)	44
2. Les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité pour les extensions et annexes des habitations en zones agricole et naturelle (articles 1)	56
3. La règle graphique d'extension limitée des corps de ferme agricole dans les espaces proches du rivage	57
4. Les dispositions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité des constructions en zone AC (article AC1) hors secteur ACc	57
5. Les dispositions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité des constructions en SECTEURS acC ET ncC (ArticleS ac1 ET NC1)	57
6. Les dispositions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité des constructions en SECTEURS acj ET ncj (ArticleS ac1 ET NC1)	58
7. Les dispositions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité des constructions en zone NC (Article NC1) hors secteur NCc	58
8. Les dispositions en zone NR (article NR1)	59

9.	Les dispositions relatives à la mixité fonctionnelle et sociale (articles 2)	60
3	Comment prendre en compte mon environnement ?	61
1.	Volumétrie et implantation des constructions (articles 3)	61
2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 4)	66
3.3	Traitement environnement et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Articles 5)	70
4.	Comment me raccorder aux voies, équipements et réseaux publics	71
4.1	Stationnement (articles 6)	71
4.2	Desserte par les voies publiques ou privées (articles 7)	72
4.3	Desserte par les réseaux (articles 8)	72
	JUSTIFICATION DE LA COMPLEMENTARITE	73
	DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AVEC LES OAP	73
	JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION	74
	DES ZONES	74
1 -	Justification des évolutions des zones entre les POS et le PLUi	74
1.1	Froberville	74
1.2	Les Loges	75
1.3	Senneville-sur-Fécamp	77
1.4	Vattetot-sur-Mer	79
1.5	Yport	80
2 -	Justification des évolutions des zones entre la carte communale d'Ecretteville-sur-Mer et le PLUi	81
3 -	Justification des évolutions des zones entre les PLU et le PLUi	82
3.1	Ancretteville-sur-Mer	82
3.2	Angerville-la-Martel	84
3.3	Colleville	86
3.4	Criquebeuf-en-Caux	88
3.5	Epreville	89
3.6	Fécamp	90
3.7	Ganzeville	94
3.8	Gerville	96
3.9	Maniquerville	97
3.10	Saint-Léonard	98
3.11	Saint-Pierre-en-Port	101
3.12	Sassetot-le-Mauconduit	103
3.13	Tourville-les-Ifs	106
3.14	Valmont	107
3.15	Ypreville-Biville	109
4 -	Justification des délimitations des zones du PLUi sur les communes régies par le Règlement National d'Urbanisme	110
4.1	Contremoulins	110
4.2	Eletot	111
4.3	Gerponville	113
4.4	Limpville	114
4.5	Riville	115

4.6	Sainte-Hélène-Bondeville	115
4.7	Sorquainville	117
4.8	Thérouldeville	117
4.9	Theuville-aux-Maillots	119
4.10	Thiergeville	120
4.11	Thiétreville	121
4.12	Toussaint	122
JUSTIFICATION DE L'INSTITUTION DE		123
ZONES SANS REGLEMENT		123
JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS		125
OPPOSABLES.....		125
1.	Préambule	125
2.	Le périmètre d'inconstructibilité de part et d'autre des axes des routes classées à grande circulation.....	125
3.	Les Espaces boisés classés	139
4.	Les secteurs où les nécessités ou l'existence de risques justifient l'interdiction de construction ou des conditions spéciales.....	140
5.	Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol.....	141
6.	Les bâtiments pouvant changer de destination	141
7.	Les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	142
8.	Les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique	143
9.	Les secteurs dans lesquels est préservée la diversité commerciale.....	144
10.	Les emplacements réservés	144
EXPLICATION DES CHOIX ET JUSTIFICATIONS.....		145
AU REGARD DE LA LOI LITTORAL.....		145
1.	Limites maritimes et rivage des communes littorales.....	145
2	Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal	146
2.1	Définition des zones urbanisées existantes	146
2.2	Définition des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages	146
2.3	Les zones urbanisées et les extensions d'urbanisation	147
2.4	Les campings	149
2.5	Les exploitations agricoles.....	150
3	Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage	152
3.1	Délimitation des espaces proches du rivage au SCoT des Hautes Falaises	152
3.2	Critères de qualification des espaces proches du rivage et d'urbanisation limitée	153
3.3	Limitations réglementaires des zones urbanisées dans les espaces proches du rivage.....	153
3.4	Limitations réglementaires des zones agricoles dans les espaces proches du rivage.....	187
3.5	Les campings dans les espaces proches du rivage	191
3.6	Les éoliennes dans les espaces proches du rivage	194
4	Urbanisation interdite dans la bande littorale	196
5	Détermination de la capacité d'accueil des espaces urbanisés	197
5.1	La préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques	197

5.2	Les risques littoraux	200
5.3	La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles et maritimes	201
5.4	Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.	202
6	Préservation des coupures d'urbanisation	209
6.1	Les coupures d'urbanisation identifiées par la DTA Estuaire de la Seine et au SCoT des Hautes Falaises.....	209
6.2	Délimitation des coupures d'urbanisation.....	210
7	Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux	213
8	Classement des parcs et ensembles boisés les plus significatifs	213
<i>ANNEXE 1 : POTENTIEL FONCIER EN DENSIFICATION DES ZONES URBAINES</i>		<i>214</i>



EXPLICATIONS DES CHOIX ET JUSTIFICATIONS





EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

L'article L151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.

Cette partie aborde la justification des choix retenus pour l'élaboration du PADD.

En préambule, il est à noter qu'une longue phase de concertation a précédé l'élaboration du PADD. Différents comités techniques et de pilotage, des ateliers par thématique, des visites de sites, ..., ont permis le partage d'un diagnostic et la détermination d'enjeux pour le territoire ; enjeux traduits dans le PADD. Le document a également été partagé avec les Personnes Publiques Associées le 14 novembre 2017 et débattu en conseil communautaire du 6 juillet 2017. Chaque commune a ensuite débattu ce même projet en conseil communal. Il en ressort un document articulé autour de quatre chapitres :

Chapitre 1 : Bâtir les éléments de centralité profitables à tous

Chapitre 2 : Amplifier les facteurs d'attractivité économique spécifiques

Chapitre 3 : La géographie et la qualité paysagère pour guider l'aménagement du territoire

Chapitre 4 : Accueillir en renforçant les lieux d'intensité du territoire

L'ensemble de ces orientations visent à répondre aux enjeux identifiés lors de l'élaboration du diagnostic. Aussi, la justification des choix s'appuie sur ces enjeux auxquels sont rattachés les orientations du PADD. Ces enjeux sont repris de manière thématique. Pour ne pas paraphraser le diagnostic auquel ils sont rattachés, les enjeux sont listés de manière synthétique.

Dans sa dernière partie, le présent rapport détaillera plus précisément les choix retenus pour l'orientation 4.2 : Accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé : créer de véritables espaces de vie.

1 ENJEUX RELATIFS AUX EVOLUTIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET A L'HABITAT

- Une augmentation régulière de la population dans l'agglomération Fécamp Caux Littoral, toutefois la ville centre tend à perdre des habitants au profit notamment de sa périphérie tandis que dans les communes péri-urbaines, la population progresse, grâce notamment à un excédent migratoire.
- Une tendance au vieillissement de la population dans le territoire avec notamment une progression de la part des plus de 60 ans, principalement à Fécamp ainsi que dans les communes les plus peuplées.
- Des grands ménages et des familles dans les communes péri-urbaines, des petits ménages concentrés à Fécamp, en lien avec une offre en logements plus diversifiée.
- Une nécessaire réflexion sur les besoins en logements dans le territoire du fait de la croissance de la population mais également de son vieillissement.
- La construction neuve ralentit depuis 5 ans avec un rythme de 150 logements par an,
- Une réponse encore trop faible aux besoins des ménages à faible niveau de ressources
- Le maintien à domicile des personnes âgées : un enjeu majeur croissant du territoire
- Le phénomène de vacance avec un centre d'agglomération particulièrement touché
- L'amélioration du parc privé dans le cœur de l'agglomération à poursuivre
- Un parc social sans pression avec une demande d'entrée toujours supérieure aux demandes de mutations contrairement à de nombreux territoires voisins

- Un parc social ancien dans certains secteurs avec des performances énergétiques qui pourraient être améliorées.

En lien avec ces enjeux, le PADD développe les orientations suivantes :

Orientation 1.1 : Fécamp, une ville portuaire désirable

Orientation 1.2 : Renforcer le rayonnement de Fécamp pour accompagner le développement de la communauté d'agglomération

Orientation 2.5 : Conforter l'avance du territoire sur la transition énergétique

Orientation 4.2 : Accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé : créer de véritables espaces de vie

Orientation 4.3 : Déployer une offre de logements équilibrée et répondant à la diversité des besoins

L'ensemble de ces orientations visent à affirmer Fécamp comme cœur d'agglomération

- En lui offrant des capacités de réorganisation spatiale pour être encore plus accueillante
 - La ville de Fécamp bénéficie d'une triple dynamique - portuaire, urbaine et balnéaire - qui doit être coordonnée afin d'en tirer le meilleur parti en termes d'attractivité. Les enjeux principaux, économiques, touristiques, de cadre de vie, se concentrent essentiellement autour de l'interface ville-port, espace à fort potentiel particulièrement prometteur pour l'avenir de la cité. Une stratégie peut y être déclinée en trois temps :
 - « Agrafer », c'est-à-dire mettre en relation, la ville patrimoine à la ville de demain ;
 - Poser le socle des invariants : les éléments qui contribuent à l'harmonie des lieux et l'ancrage historique de la ville ;
 - Imaginer les projets à venir en créant de la porosité (des respirations et des liens) entre les différents espaces structurants.
 - L'emprise de la voiture doit être limitée pour offrir des espaces publics généreux et attractifs
 - Faire des opportunités d'aménagement un tremplin pour dynamiser et structurer Fécamp
 - Réaffirmer le centre-ville comme zone d'activités principale de l'agglomération à développer
 - Faire lire un ensemble, une offre constituée
 - Cultiver ses singularités
- En proposant à l'échelle de l'agglomération une stratégie de répartition de production de logements
 - Il s'agit de recentrer la consommation foncière pour optimiser le fonctionnement et la préservation du territoire. Afin de conforter le bon fonctionnement du cœur d'agglomération de Fécamp, la production de logements doit être concentrée sur le secteur aggloméré de Fécamp et Saint-Léonard
 - Le reste de l'orientation 4.2 décline la « méthodologie » d'aménagement en dehors du secteur aggloméré de Fécamp et Saint-Léonard

L'orientation 4.3 vise quant à elle à offrir les conditions optimales d'un parcours résidentiel complet sur l'agglomération. L'orientation 2.5 promeut l'accompagnement de la rénovation énergétique des logements et des locaux d'activités (isolation, matériel de chauffage contemporain), l'encouragement et l'augmentation de la part des énergies renouvelables dans les consommations tant des ménages que des entreprises.

A noter qu'en plus des traductions réglementaires (zonage et règlement), le POA Habitat propose une stratégie de mise en œuvre de cette thématique.

2 ENJEUX RELATIFS A L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET A L'EMPLOI

- Un tiers des emplois de l'intercommunalité concerne des services aux particuliers, soit bien plus qu'en moyenne pour le département. Cela traduit le caractère de pôle constitué par la CA autour de Fécamp. Les services aux particuliers représentent avec l'administration publique, les secteurs d'activités ayant connu le plus fort développement depuis 30 ans. L'évolution récente montre une certaine résistance de l'intercommunalité face à la morosité économique observée au niveau départemental. L'EPCI enregistre une légère augmentation du nombre d'actifs occupés y résidant a contrario du département de Seine-Maritime qui accuse une baisse de 2,1 %.
- Les petites entreprises sont le principal pourvoyeur de l'emploi des actifs résidant dans la CA Fécamp Caux Littoral (deux tiers)
- Le port de Fécamp, aujourd'hui à l'origine de plus de 300 emplois autour du commerce, de la plaisance et de la pêche, va connaître une mutation importante d'ici 2020. La création d'un parc éolien en mer au large de Fécamp est en effet programmée.
- En plus de la zone portuaire et d'un point de vue économique, la communauté d'agglomération s'est majoritairement structurée autour du Parc des Hautes Falaises. Ce dernier est aujourd'hui presque saturé. Le SCOT l'identifie comme secteur d'extension possible. La zone d'activité de Toussaint est également concernée. Le territoire dispose de petites zones artisanales ou d'entreprises « disséminées ».
- Bien qu'en baisse ces dernières années, les activités traditionnelles de l'agriculture et de la pêche se maintiennent et doivent être mieux articulées avec les secteurs de transformation et de valorisation de l'industrie agro-alimentaire déjà présents sur le territoire
- L'agriculture est une composante économique majeure du territoire. Elle est l'occupation majeure du territoire et compte parmi les terres les plus fertiles d'Europe.

En lien avec ces enjeux, le PADD développe les orientations suivantes :

Orientation 1.2 : Renforcer le rayonnement de Fécamp pour accompagner le développement de la communauté d'agglomération

Orientation 2.2 : Tirer parti d'un atout majeur : l'outil portuaire

Orientation 2.3 : Organiser l'accueil des entreprises autour de 3 pôles principaux

Orientation 2.4 : Garantir des conditions d'exercices optimales pour l'agriculture

Orientation 2.6 : Développer les réseaux de communication et les technologies de l'information et de la communication

Il s'agit ici de réaffirmer le centre-ville comme zone d'activités principale de l'agglomération à développer. Pour jouer son rôle de centralité, le centre-ville doit déployer une stratégie de maintien et d'accueil des entreprises. L'avènement d'un quartier de gare contemporain, bénéficiant de tous les ingrédients nécessaires à son développement (mobilités, offre immobilière, services et équipements) constituera un atout pour le territoire.

Un port est atout rare pour un territoire qui offre des solutions logistiques intéressantes et un lien privilégié vers un grand nombre de partenaires plus ou moins éloignés. Le port de Fécamp bénéficie non seulement d'un riche passé qui a contribué à générer une forte image mais il constitue également un outil d'avenir ce qui en fait un ingrédient précieux pour le développement de l'ensemble du territoire. Loin d'être au maximum de ses capacités de traitement de marchandises, son équilibre et son potentiel économique apparaissent liés à une forme de diversité d'activités, aujourd'hui principalement, la pêche, le commerce, la plaisance et à courte échéance l'opportunité liée la maintenance éolienne du futur parc off-shore. Ces activités font du port un acteur significatif de l'économie locale.

Pour éviter « l'éparpillement économique », le PADD « recentre » ses activités économiques grâce à son orientation 2.3. Les trois pôles du centre de Fécamp (arrière port), des Hautes Falaises et de Toussaint

sont identifiés comme les « réceptacles » prioritaires du développement économique. Outre la meilleure visibilité, ce recentrage permettra d'offrir des services mutualisés aux entreprises.

Seule la ville de Fécamp bénéficie d'un réseau ADSL. Le reste du territoire en est dépourvu, notamment la zone d'activités des Hautes Falaises, pôle d'emplois structurant. La mise en place d'un programme de développement des communications numériques permettant aux foyers, comme aux entreprises, de se raccorder au très haut débit est un levier d'attractivité important sinon une donnée d'entrée pour les entreprises contemporaines

L'agriculture fait l'objet d'une orientation spécifique dans le chapitre économique. Ce choix vise à conforter l'agriculture comme acteur économique majeur dans un rôle productif local. L'orientation insiste sur la maîtrise de la consommation foncière agricole et l'arrêt de l'extension des hameaux. Par ailleurs, elle promeut l'accompagnement de l'émergence de l'agriculture de demain. D'autres orientations traitent directement de ce sujet et plus particulièrement l'orientation 4.2 « Accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé : créer de véritables espaces de vie » qui indique comme objectif la limitation de la consommation d'espaces et le recentrage de la consommation foncière. A ce titre, elle indique la « méthodologie » pour y parvenir.

3 ENJEUX RELATIFS A L'OFFRE COMMERCIALE

- Fécamp ne fait pas exception dans le panel des villes dites moyennes dont le centre-ville est en perte de vitesse d'un point de vue commercial
- Le développement de l'offre résidentielle au sein des centres bourgs équipés permet de renforcer la chalandise des commerces
- Maintenir et développer les motifs de fréquentation du centre-ville de Fécamp en proposant de fixer des services (santé, services administratifs...) en cœur de ville
- La présence d'actifs, en plus des habitants et des touristes, conforte l'animation et la consommation en ville. Le maintien et l'accueil d'entreprises doivent donc être possibles en cœur de ville ou sur ses franges
- En cœur d'agglomération, la densité de stationnement est supérieure à la moyenne sans signalétiques des parcours chaland
- Les projets de la Mâtire et du Grand Quai vont modifier les parcours et créer un nouvel axe d'intérêt dans la ville (du musée à la Gare).

En lien avec ces enjeux, le PADD développe les orientations suivantes :

Orientation 1.2 : Renforcer le rayonnement de Fécamp pour accompagner le développement de la communauté d'agglomération

Orientation 1.3 : Une vallée ressource et fédératrice pour structurer le territoire autour de l'axe Valmont-Fécamp

Orientation 4.1 : Consolider le maillage de commerces et de services au profit de la qualité de vie

Par ses équipements et ses services, Fécamp est le pôle urbain structurant à l'échelle de son bassin de vie. Pour conforter cette position il doit renforcer son attractivité commerciale et de services en centre-ville. Des espaces publics repensés à l'échelle du cœur d'agglomération faciliteront les cheminements et les parcours piétons chaland en lien avec l'offre touristique, ces deux parcours (chaland de proximité et touristiques) étant souvent très proches. Ces orientations (particulièrement la 1.2) promeuvent une offre diversifiée autour de laquelle le commerce s'en trouvera conforté.

Les communes des Loges, de Valmont, d'Yport, de Saint-Pierre-en-Port et Sassetot-le-Mauconduit par la qualité de leur offre commerciale et de services constituent des pôles de proximité importants pour les habitants. Ces communes devront conserver les services et commerces de proximité indispensables à la qualité de vie et à l'animation du territoire.

4 ENJEUX RELATIFS AU TOURISME

En termes d'hébergement touristique, on peut noter :

- Pour l'hébergement hôtelier :
 - une faible capacité hôtelière concentrée à Fécamp ; peu d'offres sont disponibles sur la partie nord du territoire
 - une offre dominée par l'entrée de gamme et donc un manque d'hôtels de catégories supérieures pour accompagner le développement du tourisme dans le territoire des hôtels de faible capacité
 - une offre inexistante hors du littoral
- Pour l'hôtellerie de plein air :
 - une offre essentiellement littorale
 - une offre d'entrée de gamme
 - des campings de taille relativement réduite (90 places en moyenne)

En termes de potentiel touristique

- Une offre globalement diversifiée
- Fécamp : une ville d'art et d'histoire disposant d'un patrimoine riche, tant naturel qu'urbain, religieux, portuaire ou artistique
- Une offre en musées et sites de visite valorisant l'identité du territoire
- Un paysage rural de qualité, support de visites et découverte
- Un paysage littoral de qualité et des sites à fort potentiel
- Mais des potentialités insuffisamment mises en valeur

En lien avec ces enjeux, le PADD développe les orientations suivantes :

Orientation 1.3 : Une vallée ressource et fédératrice pour structurer le territoire autour de l'axe Valmont-Fécamp

Orientation 2.1 : Penser le tourisme comme un objectif et un cadre pour valoriser le territoire

En lien avec les orientations relatives à Fécamp et la valorisation de son image (cf. orientations 1.1 et 1.2), l'orientation 2.1 vise le développement de l'offre touristique et son inscription dans les réseaux et parcours de la Côte d'Albâtre voire à plus large échelle (estuaire de la Seine, Pôle métropolitain). L'Opération Grand Site (OGS) Falaises d'Étretat – Côte d'Albâtre y est logiquement citée. L'orientation aborde également les conditions d'optimisation de l'accueil touristique à travers par exemple les conditions d'accessibilité et de mobilité. De plus, l'orientation 1.3 révèle la diversité et la richesse de la vallée de la Valmont qui, en plus de proposer une palette complémentaire d'offres touristiques, peut efficacement s'appuyer sur la véloroute du lin (cf. orientation 1.4)

5 ENJEUX RELATIFS AUX TRANSPORTS ET A LA MOBILITE

- Des flux domicile - travail grande distance clairement orientés vers le Havre et en majorité supportés par la voiture individuelle
- Une hausse modérée mais continue du trafic automobile sur les principaux axes de circulation entraînant des situations de tension ponctuelles mais pas de congestion. L'insertion des engins agricoles dans le trafic pose des questions de sécurité croissantes, notamment sur la D 925
- Une fréquentation croissante de la gare de Fécamp et une modernisation récente de l'infrastructure

- Un réseau de transport par cars hétérogène pour irriguer le territoire. Des lignes essentiellement construites pour les scolaires. Des marges de progression importantes pour la desserte du littoral et de la Vallée de la Valmont, notamment pour les trajets inférieurs à 15 minutes (rabattement vers la gare et le centre-ville)
- Des véloroutes encore récentes sur le territoire et l'absence de réseau vélo secondaire
- Des traversées de bourg globalement aménagées pour le réseau principal (D 925, D 926)
- Une ville compacte très occupée par la voiture
- Un port actif entraînant un trafic poids lourds conséquent dans la ville mais indispensable à la vitalité économique

En lien avec ces enjeux, le PADD développe les orientations suivantes :

Orientation 1.1 : Fécamp, une ville portuaire désirable

Orientation 1.4 : La véloroute du Lin et les parcours vélos supports d'une nouvelle mobilité touristique et quotidienne

Orientation 2.2 : Tirer parti d'un atout majeur : l'outil portuaire

Orientation 4.4 : Déployer une offre de logements équilibrée et répondant à la diversité des besoins

C'est principalement cette dernière orientation qui porte les ambitions de la politique communautaire en traitant tous les modes et toutes les échelles de la mobilité :

- De la gare au quartier de la gare
- Le rabattement vers la gare et Fécamp en transports en commun
- Rééquilibrer les usages à Fécamp et favoriser les modes doux pour les petits trajets
- Proposer des alternatives à la voiture individuelle
- Améliorer les liaisons extérieures
- Conforter le maillage routier
- Le trafic poids lourds à orienter
- Développer le mode ferroviaire pour les liaisons vers l'extérieur

Les autres orientations abordent la question de la mobilité de manière plus spécifique à l'exemple de la gestion de la voiture sur Fécamp (cf. orientation 1.1), des conditions d'accès au port (cf. orientation 2.2). Au regard de son importance majeure pour le territoire, la véloroute du lin fait l'objet d'une orientation spécifique tant elle porte des ambitions locales (déplacements du quotidien) que touristiques et économiques à une plus large échelle.

6 ENJEUX RELATIFS AUX PAYSAGES NATURELS

Sur l'ensemble du territoire :

- Maîtrise de l'urbanisation
- Qualité du cadre de vie (habitants, entreprises, tourisme)
- Cohabitation avec le risque (falaises, submersion, inondation, ruissellement)
- Valorisation des richesses patrimoniales
- Requalification des secteurs complexes (friches, entrée de ville et d'agglomération, zones d'interface...)

En lien avec le plateau :

- Qualité de la limite/lisière entre espace agricole et secteurs bâtis
- Avenir des clos-masures et des structures paysagères identitaires
- Lisibilité des horizons

Plus spécifique aux vallées :

- Continuité des cordons boisés
- Adéquation des modèles et pratiques agricoles avec le potentiel et la fragilité spécifiques des vallées

Concernant les secteurs littoraux :

- Qualité paysagère des valleuses et notamment de leurs coteaux
- Maintien de la qualité des villégiatures
- Cohérence de l'aménagement du littoral

En lien avec ces enjeux, le PADD développe les orientations suivantes :

Orientation 3.1 : Conserver un plateau majestueux et mettre en scène les bourgs par la maîtrise de leurs abords

Orientation 3.2 : Préserver l'intimité et développer les qualités d'accueil des vallées de la Valmont et de la Ganzeville

Orientation 3.3 : « Cultiver » les spécificités littorales du territoire

Orientation 3.4 : Gérer une ressource en eau abondante et qualitative

Orientation 3.5 : Un projet fédérateur : la trame verte et bleue au service du territoire

Le territoire de l'agglomération de Fécamp Caux Littoral appartient au Pays de Caux. L'Atlas des paysages de la Haute Normandie (2010) y identifie deux unités majeures.

Le Caux Maritime porte subtilement l'influence de la mer sur le plateau agricole jusqu'à l'ouverture spectaculaire depuis les falaises majestueuses de la Côte d'Albâtre sur les horizons marins. Les valleuses offrent des ambiances apaisantes et des transitions plus douces tout en permettant l'accès à la mer.

La deuxième unité est celle des vallées littorales, pour l'agglomération, cela correspond à la Valmont, véritable pépite, aux patrimoines paysager, naturel et bâti remarquables, qui offre un cadre de vie valorisant. Cette offre de paysage participe de l'attractivité et la qualité de vie du territoire.

L'ensemble des orientations visent le respect de ces entités paysagères, depuis le plateau et la maîtrise des lisières de bourgs, jusqu'aux vallées de la Valmont et de la Ganzeville par leur protection renforcée, en passant par le littoral, la préservation de ses richesses et l'application de la loi littoral.

7 ENJEUX RELATIFS A L'EAU, LA TRAME VERTE ET BLEUE

- Limiter la vulnérabilité des nappes d'eau souterraines
- Maîtriser les ruissellements et freiner l'érosion des sols
- Assurer la ressource eau en veillant au bon équilibre entre les besoins et les capacités des captages, à la performance des réseaux et en anticipant d'éventuels conflits d'usage
- Optimiser les systèmes d'assainissement collectifs et non collectifs
- Préserver les réservoirs de biodiversité (le littoral, les vallées et valleuses) et lutter contre les pollutions agricoles et l'embroussaillage des sites
- L'équilibre entre la découverte du littoral, atout touristique majeur et la préservation des milieux qui le composent, et notamment des corridors écologiques fragiles (érosion, piétinement...)
- Faciliter les liens écologiques entre les plateaux, les vallées et le littoral, par la préservation des bosquets, haies, prairies ou mares
- Pérenniser le rôle écologique des clos-masures dans le maillage vert des plateaux où ils concentrent une grande partie de la biodiversité, grâce aux mares, talus plantés et vergers
- Mettre en valeur les cours d'eau (la Valmont et la Ganzeville) et soutenir la trame verte et bleue par le maintien des ripisylves existantes et le développement de strates supplémentaires

- Intégrer les projets d'urbanisme dans le paysage, qu'il s'agisse des vallées et valleuses, cadre naturel exceptionnel ou sur les plateaux d'avantages soumis à une perte de biodiversité

En lien avec ces enjeux, le PADD développe les orientations suivantes :

Orientation 3.4 : Gérer une ressource en eau abondante et qualitative

Orientation 3.5 : la trame verte et bleue au service du territoire

L'orientation 3.4 vise à affirmer le statut « château d'eau » du territoire et à assurer la qualité de l'eau potable. La gestion et l'optimisation des réseaux usées et pluviales sont également abordées pour une prise en compte optimale dans les projets d'aménagements. Elle aborde également la gestion du risque, ruissellement notamment – thématique reprise également dans l'orientation 3.5. Cette dernière aborde l'ensemble des thématiques de prise en compte optimale de la trame verte et bleue. Dans la déclinaison de cette orientation, une OAP trame verte et bleue a été produite.

8 ENJEUX D'AMENAGEMENT INTERCOMMUNAUX

L'orientation 4.2 « accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé : créer de véritables espaces de vie » est un objectif ambitieux du PADD. Elle est en lien direct avec de nombreuses autres orientations : agriculture, consommation foncière, environnement, ... En ce qu'elle fixe des objectifs chiffrés et une méthodologie, elle nécessite une justification particulière, objectif de ce chapitre.

Le PLUi de Fécamp Caux Littoral doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Hautes Falaises, approuvé en mars 2014 par le conseil du Syndicat Mixte du Pays des Hautes Falaises.

Le PADD du SCoT fixe une orientation démographique volontariste entre 0,6 et 0,7% par an. Cela correspond à une population en 2030 estimée entre 91 500 et 92 000 habitants et se traduit par un besoin de constructions estimé entre 550 et 570 logements par an. Le PADD détermine des orientations d'urbanisation en lien avec la présence des équipements et des services, l'organisation des transports et la localisation des zones d'emploi, en renforçant l'armature urbaine.

Le PADD du PLUi inscrit comme orientation au chapitre 4, « d'accueillir en renforçant les lieux d'intensité du territoire ». Il fixe l'objectif compatible avec l'objectif du PADD du SCoT de 180 logements par an représentant entre 31,5 et 32,7% du besoin total de logement du Pays des Hautes Falaises. Pour comparaison, Fécamp Caux Littoral regroupe 33 des 100 communes du Pays des Hautes Falaises et correspond à environ 36% de la progression du nombre de logements entre 2006 et 2014 du Pays des Hautes Falaises.

Il décline l'objectif global de production de logements selon 4 niveaux de production (forte, modérée, plus modérée, mesurée) selon 4 groupes de communes, distingués selon leur niveau dans la polarité et l'organisation du territoire, en lien avec leur niveau d'équipements et de services : le pôle urbain de Fécamp/ Saint-Léonard, les communes à forte polarité, les communes en réseau et les communes rurales.

La structure urbaine du territoire du SCoT identifie Fécamp comme pôle urbain principal du territoire du SCoT, Valmont comme pôle urbain secondaire et les 4 agglomérations des Loges, Sassetot-le-Mauconduit, Saint-Pierre-en-Port et Yport comme pôles de proximité. L'objectif de croissance de population s'accompagne des orientations de renforcer les principaux pôles urbains et de laisser aux communes rurales les capacités de se développer, plus particulièrement celles qui sont reliées par les transports en commun. Parallèlement, est marquée l'importance de conserver des capacités d'accueil sur le littoral, prisé pour l'installation de résidences secondaires.

Dans son préambule, le PADD du PLUi établit l'organisation et la place de chacune des communes en compatibilité avec celle du PADD du SCoT :

- *Fécamp/ Saint-Léonard comme cœur d'agglomération : le secteur concentre les principales forces en matière d'emploi, d'équipements, de services mais aussi de population ;*
- *Les communes de Valmont, Les Loges, Yport, Sassetot-le-Mauconduit et Saint-Pierre-en-Port comme communes structurantes : elles ont vocation à prioritairement fixer le développement de commerces, d'activités et de logements. Yport, Saint-Pierre-en-Port et Sassetot-le-Mauconduit sont dimensionnées au regard de leur attractivité touristique et balnéaire.*
- *Les bourgs ruraux : l'objectif est d'accroître la population notamment pour conserver des services de proximité et des équipements scolaires ; les habitudes de collaboration doivent être prises en compte.*

Au paragraphe 4.2, le PADD du PLUi précise que « la production de logements doit être concentrée sur le secteur aggloméré de Fécamp et Saint-Léonard » (avec un chiffre de production moyenne respectivement de 60 logements et 7 logements par an).

Le PADD du PLUi concrétise cette ambition à travers une répartition attendue de la production de logements sur le territoire (chapitre 4.2 du PADD). Le tableau ci-dessous indique la répartition attendue sur la production de logements sur le territoire.

Secteur	Production	Objectif de production de logements pour 10 ans
Secteur aggloméré, de forte production (2)	Forte	670
Sur Fécamp		600
Sur Saint-Léonard		70
Communes à forte polarité (8) : <i>Colleville, Epreville, Froberville, Les Loges, Saint-Pierre-en-Port, Sassetot-le-Mauconduit, Toussaint, Yport</i>	Modérée	480
Communes en réseau (4) : <i>Angerville-la-Martel, Senneville-sur-mer, Fécamp, Thérouldeville, Valmont</i>	Plus modérée	200
Communes rurales (19) : <i>Ancrétteville-sur-mer, Contremoulins, Criquebeuf-en-Caux Ecreteville-sur-mer, Eletot, Ganzeville, Gerponville, Gerville, Limpville, Maniquerville, Riville, Sainte-Hélène-Bondeville, Sorquainville, Theuville-aux-Maillots, Thiergeville, Thiétreville, Tourville-les-Ifs, Vattetot-sur-mer, Ypreville-Biville</i>	Mesurée	450
TOTAL	–	1800

Objectif de production de logements :

L'orientation indique une répartition attendue de la production de logements sur le territoire pour les 10 années à venir avec un chiffre global de 1800 nouveaux logements pour les 33 communes. L'argumentaire est détaillé dans le chapitre 5 du tome 1 « Diagnostic » : Combien de logements pour demain ? Il est ici repris *in extenso*.

« Afin de tenir compte des évolutions démographiques, nous proposons d'estimer de manière théorique les besoins en logements de l'agglomération afin de pouvoir comparer ce chiffre aux besoins projetés du SCoT.

Trois facteurs peuvent générer des besoins en logements sans évolution de la population :

- *la variation du nombre moyen d'occupants par logement ;*
- *la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires ;*
- *le remplacement des logements désaffectés.*

La baisse du nombre d'occupants par logement

C'est le facteur majeur en matière de besoins en logement. La baisse continue du nombre moyen d'occupants par logement génère un besoin de logements supplémentaires pour continuer à loger le même nombre d'habitants. L'origine de cette baisse est d'ordre sociologique et médical. L'évolution des mœurs, des habitudes et les progrès de la médecine aboutissent directement ou indirectement à diminuer le nombre moyen d'occupants par logement.

La population du territoire tend à vieillir : si la part des moins de 15 ans a encore progressé depuis 5 ans, en lien avec l'arrivée de familles constituées (+ 5,7 %), c'est celle des plus de 60 ans qui a le plus augmenté : + 1 000 personnes depuis 2007 dont 390 âgées de 75 ans ou plus. Ce vieillissement se traduit en général par une diminution du nombre de personnes par logement et par là même des situations de sous-occupation du parc : près de 60 % des logements en 2012 étaient ainsi sous-occupés (un peu moins néanmoins que 5 ans auparavant), signe d'un possible renouvellement des ménages dans le marché de l'occasion.

En effet, le nombre moyen d'occupants par logement est passé de 2,55 en 1999 à 2,27 en 2012. Cette baisse n'est cependant pas linéaire et l'on note une quasi stabilité entre les deux derniers recensements de 2007 et 2012.

Pour le calcul du besoin en logement nous proposons de considérer une moyenne entre la tendance de long terme 1999 - 2012 (TCAM : taux de croissance annuelle moyen - 0,89 %) et celle constatée sur une période récente mais courte 2008 – 2012 soit un TCAM de : - 0,26 %.

À échéance 2030, nous proposons un TCAM de - 0,5 % soit une taille moyenne des ménages estimée à 2,15.

Ainsi, pour continuer à loger la population de 2012, le seul desserrement des ménages générerait un besoin de plus de 1000 logements à l'horizon 2030, soit plus de 100 logements par an.

La variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires

La transformation d'une résidence principale en résidence secondaire ou en logement vacant va diminuer d'autant le parc de résidences principales et il faudra, par conséquent, construire autant de logements neufs pour compenser ces « disparitions » de résidences principales. Mais le mouvement peut aussi être inverse. Ainsi, la réhabilitation d'un logement vacant, dans le cadre d'une OPAH par exemple, pour être loué à l'année, permettra d'accroître le parc de résidences principales. Dans ce cas, la variation du parc vacant sera négative et ce seront donc autant de logements neufs en moins à construire.

Dans notre hypothèse, il a été considéré que le taux de logements vacants serait en légère baisse passant de 7,7 % du parc de logements à 7 %. Réduire ainsi ce taux implique de sortir de la vacance environ 80 logements.

Concernant les résidences secondaires, leur taux serait de 10 % du parc soit environ 1/2 point de plus que le chiffre calculé en 2012. Cela signifie que le territoire comptera environ 200 résidences secondaires supplémentaires soit une vingtaine par an.

Le remplacement des logements désaffectés

Le changement d'affectation d'un logement en bureau ou le regroupement de plusieurs petits logements en un seul ou encore la démolition d'une résidence principale vont générer, là encore, un besoin de construction de logements neufs pour compenser ceux qui auront disparu.

Comme pour la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires, le phénomène peut être inverse si un grand logement est divisé en plusieurs petits logements comme on peut parfois l'observer dans les OPAH. Dans ce cas, la variation sera négative et ce sera autant de logements en moins à construire.

Pour estimer cette évolution du parc, nous utiliserons le ratio communément admis de 0,15 % du parc de logements.

Le besoin annuel en logements lié au remplacement du parc désaffecté serait de 30 unités environ.

Des besoins en logements qui devraient s'amplifier, compte tenu de l'évolution démographique

*En plus de ces besoins, il nous faut considérer les constructions nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle. Si l'on suit l'évolution de la population sur une durée longue (1999-2012) on observe une progression de 0,2 % par an (taux de croissance annuel moyen). Sur cette base, et si nous prolongeons la tendance à 2030, les besoins en logements pour accueillir une population nouvelle s'élèveraient à **30 logements supplémentaires environ.***

Compte tenu de ces éléments, le besoin en logement serait de 180 nouveaux logements soit 1800 logements sur l'exercice du PLUI

L'écart avec le chiffre proposé par le SCoT, qui propose de réaliser 240 logements par an, tient à l'hypothèse d'accueil de population prévue. La projection proposée par le SCoT conduirait à atteindre une population de 44 100 habitants environ là où une projection linéaire porterait la population à 41 000 habitants, l'hypothèse retenue.

La croissance de la vacance sur le territoire, le maintien d'un objectif de construction très élevé, inadapté aux besoins, conduirait à accroître la part de logements vacants sans pour autant permettre de loger les ménages qui sont présents sur le territoire ou qui sont attendus. Les choix à opérer en matière de construction résulteront donc d'une appropriation des objectifs de croissance démographique. En effet, la répartition du volume de constructions doit pouvoir se faire sans remettre en question les équilibres de l'armature urbaine. Augmenter la population dans les bourgs ruraux sans équipement pourrait également avoir des conséquences pour le territoire en matière de réseaux (coûts des extensions et renforcement) ainsi qu'en matière d'équipements et services que pourraient solliciter les nouveaux habitants. »

Cette production globale a fait l'objet d'une répartition entre communes :

- Secteur aggloméré de forte production : Fécamp et Saint Léonard. Ces deux communes disposent d'un « statut particulier » : Fécamp au regard des nombreux atouts développés précédemment ; Saint-Léonard, au titre de sa continuité avec l'entité urbaine de Fécamp d'un part et de la localisation du Parc des Hautes Falaises d'autre part.
- Communes à forte polarité : de par leur proximité et interaction avec Fécamp et/ou de la qualité de leur offre commerciale et de services, ces communes constituent des pôles de proximité importants pour les habitants.
- Les communes en réseau autour de Valmont et de Fécamp constituent un ensemble cohérent qui fonctionne en interdépendance.
- Les autres communes, rurales, doivent conserver leur rôle d'accueil de nouvelles populations attirées par l'espace et le cadre de vie.

Le PADD affirme, contre les tendances des dernières années et pour rééquilibrer l'aménagement du territoire, que la majorité des logements à produire sur le territoire doit l'être en priorité sur le secteur aggloméré et sur les communes à forte polarité, aujourd'hui porteuses de services, de commerces et d'emplois.

Cette ambition se confirme puisque 63,88% de la production des logements se réalise sur les communes du secteur aggloméré et à forte polarité, les communes rurales et en réseau ne portant qu'une portion minoritaire de production de logements (36,12%).

Par ailleurs, le PADD indique la méthodologie de répartition de la production de logements sur le territoire. Le diagnostic identifie un « éparpillement de la production de logements » sur l'agglomération au détriment de Fécamp et des autres centralités ; le PADD vise à rééquilibrer cette organisation en :

- Densifiant les lieux d'intensité au plus proche des centres-villes et centre-bourgs : ce sont là que la majorité des zones à urbaniser se sont prioritairement développées
- Confortant et étendant de manière mesurée les centre-bourgs équipés
- Densifiant, sans les étendre et ponctuellement, les hameaux constitués. De manière exceptionnelle trois communes sur 33 (Angerville la Martel, Sainte Hélène Bondeville et Thiergeville) ont été contraintes d'identifier ponctuellement des zones à urbaniser dans les secteurs agglomérés en dehors du centre-bourg historique (en densification et sans extension). En effet pour les trois communes concernées, le centre-bourg historique ne permettait peu ou pas d'extensions urbaines sans que cela ne soit au détriment de zones agricoles majeures. Angerville la Martel possède en son centre historique une exploitation agricole en clos masure remarquable limitant la seule zone à urbaniser à vocation habitat à une trentaine de logements contre 50 possibles (PADD). Sainte Hélène Bondeville possède en son centre historique une exploitation agricole qui ne permet aucune zone à urbaniser. Thiergeville possède également en son centre historique une exploitation agricole qui limite les capacités de création de zones à urbaniser.
- Arrêtant l'urbanisation des clos masures : ces derniers ont fait l'objet d'un recensement exhaustif sur les 33 communes et de prescriptions et recommandations reprises dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP TVB)
- Maîtrisant les changements de destination des bâtiments en zone A et N. Ces derniers ont fait l'objet d'un recensement rigoureux commune par commune pour ne garder que les bâtiments réunissant l'ensemble des critères requis. A ce titre, un peu moins de 500 bâtiments ont été repérés. Comparativement, 240 bâtiments environ avaient déjà été identifiés dans les documents d'urbanisme existants. Le reste des bâtiments proposés l'ont été sur les communes non couvertes par un document d'urbanisme. Cette augmentation trouve sa justification dans le fait qu'une très grande quantité de secteurs initialement zonés U ont « basculé » en zones N ou A dans le PLUi. Dans les calculs de production de logements et comparativement aux changements effectifs de destination sur les 10, dernières années, seuls 30% ont été retenus comme étant potentiellement réhabilitables dans les 10 ans à venir.

Éléments de méthode concernant les hameaux constitués cités plus haut : Afin de distinguer les espaces bâtis cohérents pouvant à priori correspondre aux espaces de centralités ou aux hameaux structurés, la méthode des « buffers » a été mise en œuvre sur l'ensemble de l'agglomération. Les « buffers » sont des agglomérats d'habitation de plus de 5ha et d'un seul tenant correspondant à la superficie des centres-bourgs existants sur le territoire du pays de Caux dès lors qu'il ne s'agit pas uniquement d'une urbanisation linéaire le long d'une voie départementale, qu'elle n'interfère pas de manière notable avec des périmètres de prudence autour de corps de ferme en activité.

Méthode de définition des « buffers » ou « espaces de vie » en zone rurale :

1. Identification du bâti d'habitation
2. Définition d'un cercle de 30 m de rayon autour de chaque bâtiment

3. Fusion des cercles qui s'entrecroisent, afin de former une tache de bâti - Les ensembles dont la surface est inférieure à 5ha sont exclus

Les étapes 2 et 3 ont été réalisées après une étude de terrain. Il est apparu que la distance de 30 m autour des bâtiments et la surface de 5ha étaient les paramètres les plus discriminants et les plus proches du noyau villageois tel qu'il peut exister sur le territoire des Hautes Falaises (5ha étant la surface la plus petite des bourgs hameaux constitués).

Le chiffre de 1800 nouveaux logements cité plus haut est-il produit :

- A hauteur de 670 logements sur Fécamp et Saint Léonard : production neuve sur les zones AU identifiées au plan de zonage, résorption de la vacance, réhabilitation et changement d'usage (ancien tribunal et étage de la poste sur Fécamp par exemple), « remplissage » des dents creuses, projets de renouvellement urbain, ... Fécamp est lauréat du programme cœur de ville (parmi les 222 villes françaises) ; à ce titre, elle va mettre en œuvre et être aidée dans l'atteinte de cet objectif ambitieux, réaliste et nécessaire pour l'agglomération toute entière. En étant lauréat de l'appel à projet centre-bourg du département, en « renonçant » à l'ensemble de ses zones à urbaniser existantes au profit du centre-bourg, en se dotant d'une ingénierie performante et d'une concertation efficace, la ville de Saint-Léonard se donne les moyens d'une production de 70 logements.
- A hauteur d'environ 160 logements au titre des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N, soit 30% des 531 logements repérés
- A hauteur de 230 logements susceptibles d'être produits en densification de villes et bourgs constitués, soit 40% (répartition foncière calculée sur l'examen de celle des 10 dernières années) d'environ 45 hectares repérés. Ce gisement a été identifié commune par commune en fonction d'un ensemble de critères de définition : dans les centres-villes, centres-bourgs et secteurs agglomérés constitués, présence des réseaux, accessibilité aux voiries de dessertes, Le nombre de logements a ensuite été estimé en fonction de différents niveaux de densités appliqués suivant la taille des parcelles : 14 logements/ha pour les parcelles supérieures à 1 ha ; 13 logements/ha pour les parcelles comprises entre 0,5ha et 1 ha ; 12 logements/ha pour les parcelles comprises entre 0,1 et 0,5 ha ; une unité d'habitation pour les parcelles de moins de 0,1 ha. Il est à noter que ces gisements se situent majoritairement sur des communes de moins de 1000 habitants dont le « lotissement pavillonnaire » est généralement la « référence urbaine » ne permettant pas de trop fortes densités au risque de ruptures urbaines.
- A hauteur de 750 logements sur les zones à urbaniser des 31 communes, hors Fécamp et Saint Léonard.

Répartition par commune du potentiel de densification

Communes	Potentiel de densification
Ancretteville-sur-Mer	2,1729
Angerville-la-Martel	2,8539
Colleville	1,2818
Contremoulins	0,2429
Criquebeuf-en-Caux	1,0763
Écretteville-sur-Mer	0,9375
Életot	1,2648
Épreville	2,0603
Froberville	1,5676
Ganzeville	1,4633
Gerponville	0,6645
Gerville	0,1634
Les Loges	1,9125
Limpville	0,6335
Maniquerville	1,5141
Riville	1,3936
Sainte-Hélène-Bondeville	3,1236
Saint-Pierre-en-Port	0,9716
Sassetot-le-Mauconduit	2,072
Senneville-sur-Fécamp	4,9276
Sorquainville	1,3982
Thérouldeville	2,8507
Theuville-aux-Maillots	0,4753
Thiétreville	1,834
Tourville-les-Ifs	0,6462
Toussaint	0,124
Valmont	1,2656
Vattetot-sur-Mer	2,2792
Yport	0,8313
Ypreville-Biville	0,4307
Total général	44,4329

L'ensemble des zones à urbaniser (toute thématique confondue) représente 129,67 hectares répartis comme suit :

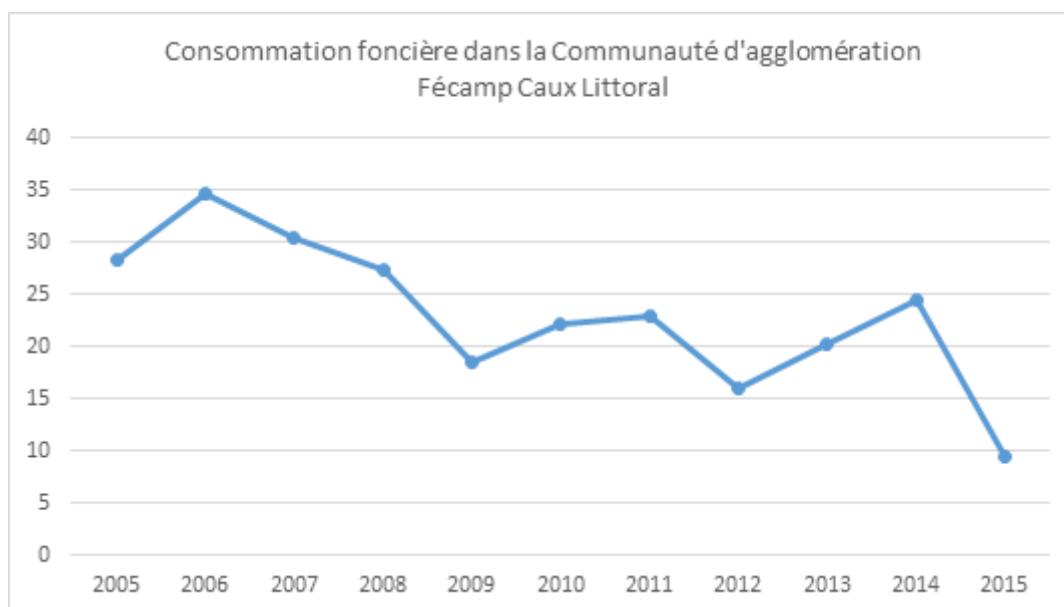
- 65,36 hectares pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat
- 31,3 hectares pour les secteurs d'aménagement sans règlement de La Mature à Fécamp (21 hectares) et du centre-bourg de Saint Léonard (10,3 hectares)
- 22,5 hectares pour l'extension du Parc d'activité des Hautes Falaises et la création de la zone d'activités de Toussaint
- 8,03 hectares pour les zones à urbaniser à vocation d'équipements publics
- 2,48 hectares pour la zone à urbaniser à vocation touristique

Ce chiffre de 129,67 hectares (dont 21 hectares en renouvellement urbain pour le site de la Mature à Fécamp) peut être comparé aux 171,8 hectares de zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme existants qui ne couvraient que 21 communes (versus 33 communes pour le PLUI). L'élaboration du PLUI a permis un net recul des zones à urbaniser.

Ce chiffre de 129,67 hectares, réduits à 75,66 hectares déductions faites du secteur de la Mature à Fécamp en renouvellement urbain, des zones à urbaniser sans vocation habitat, peut également être comparé aux 263 hectares consommés ces dix dernières années pour l'habitat. Dans l'orientation 4.2 « accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé », le PADD s'engageait à réduire la consommation foncière liée à l'habitat de 50 %. La densification, la maîtrise de l'étalement urbain et des zones à urbaniser permettent d'optimiser cet objectif à environ 70 %.

Analyse de la consommation foncière sur la période 2000-2015 :

De 2005 à 2015, 254 ha ont été mobilisés dans l'agglomération de Fécamp tous types de vocation confondus.



Source : EPFN, ETB 2016

Les données de l'établissement public foncier de Normandie permettent une analyse de la consommation foncière. Au jour de l'approbation, les données pour la période 2015-2019 ne sont pas disponibles, limitant l'analyse de la consommation foncière à la période 2005-2015. Cependant, sur la période analysée, on constate une baisse moyenne et globale (11,3 hectares par an en moyenne), laissant supposer par projection la continuité de cette tendance sur la période 2015-2019.

Cependant, au regard de la répartition de cette consommation foncière, on constate que le logement pèse majoritairement (près de 70%). Or, à l'exception de deux années de forte production de logements, cette dernière tend à baisser voire stagner, laissant prévoir là-aussi en conséquence une baisse et au pire des cas une stagnation de la consommation foncière.

Sur le deuxième poste le plus consommateur de foncier, l'activité économique, les opérations commencées depuis 2015 ont diminué, laissant prévoir une baisse de l'artificialisation sur ce poste.

Consommation foncière	
Activité économique	56,9
Appartement	6,7
Dépendance	1,6
Equipement public	8,6
Inconnu	0,9
Logement mixte	0,2
Maison	171,7
Mixte	7,5
Total général	254

Source : EPFN, ETB 2016

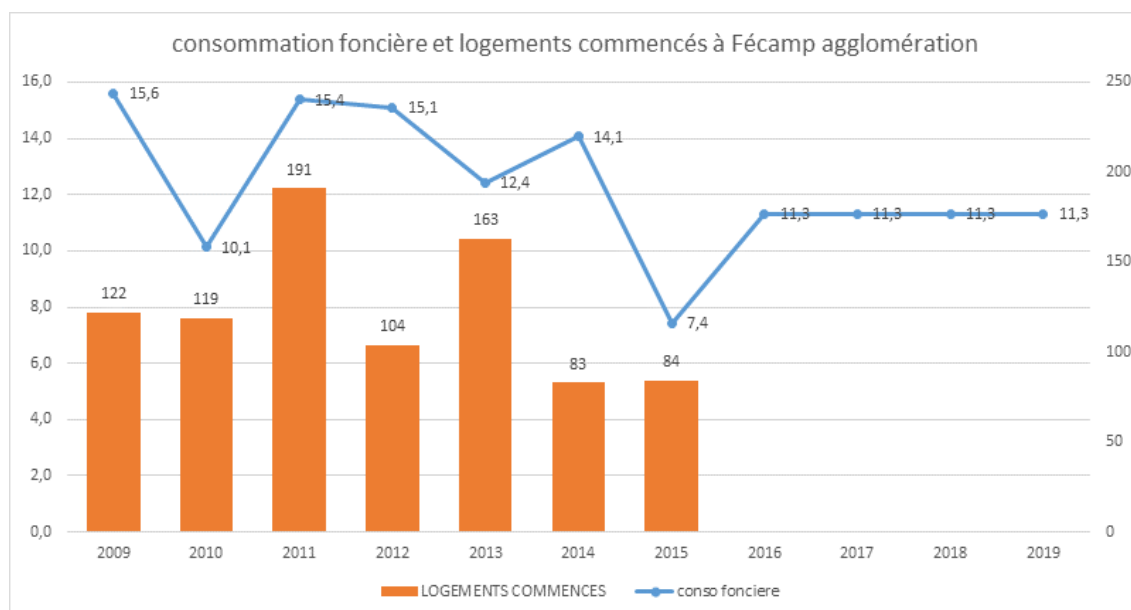
Compatibilité avec le SCoT

Sur la période 2009-2030, le SCoT identifie pour les 33 communes de l'agglomération 239,19 hectares de consommation foncière pour l'habitat.

			Population estimée en 2030	Nombre moyen de logements à produire 2009- 2030 (par an, en cumul des communes)	Consommation foncière 2009- 2030 (moyenne par an autorisée en cumul des communes)	Densité moyenne des nouvelles opérations (valeur plancher de logements/ha pour les communes concernées)
Fécamp et son espace périphérique proche (Pôle Fécampoise*)	Pôle urbain principal sur le littoral	Fécamp	20 821	71	2,4	30
	Communes périphériques de Fécamp	Criquebeuf en Caux, Senneville sur Fécamp, Toussaint, Froberville, Saint Léonard, Colleville, Epreville	7 695	57	2,3	25
Espace littoral (Zone littorale*)	Pôle de proximité des communes littorales	Saint-Jouin de Bruneval, Yport, St Pierre en Port, Sassetot-le-Mauconduit et Etretat	6 906	39	2,0	20
	Pôle de proximité rural inclus dans la zone littorale	Les Loges	1 337	9	0,5	20
	Communes touristiques	Vattetot-sur-Mer, La Poterie, Le Tilleul, Benouville	2 017	23	1,4	16
	Communes littorales rurales	Heuqueville, Sainte Hélène Bondeville, Ecretteville-sur- Mer, Ancrétot-sur-Mer, Vinnemerville, Criquebeuf-le-Mauconduit, Eiletot	3 062	19	0,9	20
Espace rural du plateau de Caux (Zone non polarisée à dominante agricole*)	Pôle Secondaire de la partie Sud-Est de l'espace rural	Fauville en Caux	2 646	24	1,2	20
	Pôle secondaire de la partie Est de l'espace rural	Pôle de Valmont : Valmont, Thiertreville, Théroutville, Angerville-la-Martel	3 483	26	1,3	20
	Pôles de Proximité	Yebleron, Angerville l'Orcher	3 273	21	1,1	20
	Communes rurales du plateau de Caux	communes rurales (53 communes)	21 494	131	9,4	14
Espace Sud-Ouest de Pays sous l'influence de la périurbanisation havraise (Zone d'attractivité de la LER prolongée, de la Gare de Bréauté*)	Pôles secondaires, dans le prolongement de la LER	Criquebeuf l'Esneval - Goderville	6 694	72	3,6	20
	Pôles de proximité, dans le prolongement de la LER	Bréauté, Gonville la Mallet, Turretot, Ecauville	6 016	43	2,1	20
	Communes rurales à l'Ouest de la LER, de la Gare de Bréauté	Saint Martin du Bec, Hermeville, Vergetot, Anglesqueville l'Esneval, Sausseuzemare-en- Caux, Bretteville-de-Grand-Caux, Grainville- Ymauville, Bomambosc, Saint Sauveur d'Emaleville	6 301	38	1,9	20
PAYS DES HAUTES FALAISES			91 745	573	30,1	

* La dénomination des espaces renvoie au schéma de structuration du PADD

Pour la période 2009-2015 (2015 inclus), la consommation foncière pour le secteur de l'habitat a été de 90,1 hectares (soit 12,87 hectares par an).



Source : EPFN, ETB 2016

Pour la période 2016-2019 (pour rappel, les données de consommation foncière ne sont pas disponibles à la date d'approbation du PLUi), par projection de la moyenne constatée sur la période précédente, la consommation foncière peut être estimée à 51,48 hectares.

Enfin, pour la période 2020 (inclus)-2030, les zones à urbaniser pour l'habitat (en intégrant le secteur sans règlement de Saint Léonard mais en déduisant le secteur de renouvellement urbain de la Mature déjà artificialisé) représentent 75,66 hectares.

Ces trois périodes totalisent 217,24 hectares en deçà des 239,19 hectares inscrits au SCoT.



EXPLICATION DES CHOIX AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

A travers l'ensemble de ses documents, le PLUi doit répondre aux objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national (article R151-3 du code de l'urbanisme). Le PLUi Fécamp Caux Littoral Agglomération s'inscrit pleinement dans cette optique en intégrant l'ensemble des dispositifs supra-territoriaux.

■ La préservation de la biodiversité et des paysages

Le PLUi porte une attention particulière à ces thématiques. Le PADD y consacre son chapitre 3 « La géographie et la qualité paysagère pour guider l'aménagement du territoire » et peut-être plus particulièrement encore à travers son orientation 3.5 « un projet fédérateur : la trame verte et bleue au service du territoire ».

- La trame verte et bleue fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation accompagnée de prescriptions et recommandations.
- Les zones d'intérêt (Natura 2000) sont intégrées dans cette trame et de fait bénéficient des protections adéquates
- Les éléments structurants du paysage (à l'exemple des clos masures) ont été identifiés au plan de zonage et disposent, à travers de l'OAP d'une réglementation adaptée à l'enjeu de préservation et de mise en valeur, en écho à la démarche en cours de classement UNESCO.
- La spécificité littorale est également prise en compte et valorisée à travers le PADD (cf. orientation 3.3 cultiver les spécificités littorales du territoire) et le règlement graphique et écrit. Le présent tome du rapport de présentation justifie des choix retenus dans le respect de la loi littoral.

L'ensemble de ces éléments sont détaillés dans l'Etat Initial de l'Environnement et sont analysés au regard des projets ainsi que vis-à-vis des dispositifs du règlement dans le cadre de l'évaluation environnementale.

■ La préservation de la ressource en eau.

Le territoire intercommunal de Fécamp Caux Littoral est particulièrement concerné par cette thématique. L'eau douce de ses sous-sols alimente à la fois les habitants de l'agglomération mais également une grande partie de la population havraise. La vigilance vis-à-vis de la protection des nappes phréatiques rendues très vulnérables par le caractère karstique des sols, est une nécessité. Le projet participe à la politique de préservation de cette ressource par la limitation du ruissellement en favorisant l'infiltration à la parcelle et le maintien d'espaces libres, la préservation des espaces inondables, la préservation des zones humides.

■ La limitation des risques et des nuisances

Le recensement exhaustif des risques et nuisances pesant sur le territoire de l'agglomération de Fécamp a permis leur prise en compte optimale dans la partie réglementaire : règlement écrit et plan de zonage. L'objectif est de réduire la part des personnes et biens exposés à des risques et nuisances.

■ La lutte contre le changement climatique.

Cet objectif international trouve concrétisation dans de nombreuses déclinaisons du PLUi : orientation 2.5 du PADD « conforter l'avance du territoire sur la transition énergétique » mais aussi l'ensemble des orientations concourant à la densification des espaces de vie pour limiter les déplacements carbonés ou encore l'orientation 4.4 « améliorer les mobilités du quotidien ». Ces orientations se déclinent dans les POA Mobilité et Habitat, mais aussi le volet réglementaire : zones AU au plus proche des centralités, OAP, zonage, règlement écrit, ... En conseil communautaire du 6 juillet 2017, la communauté de communes Fécamp Caux Littoral a délibéré pour le lancement de l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Après la réalisation d'un diagnostic, il dresse une série d'enjeux auxquels il devra répondre à travers une stratégie territoriale et un programme d'actions non encore écrit à la date d'approbation du PLUi. Cependant, l'énoncé des enjeux révèle de nombreuses passerelles entre les différents documents. Les enjeux en matière de transports et mobilité trouveront par exemple certaines réponses dans le

Programme d’Orientations et d’Actions Mobilité ; ceux relatifs à l’habitat dans le Programme d’Orientations et d’Actions Habitat. Par ailleurs, l’engagement pris dans la nette réduction de l’artificialisation et des zones à urbaniser contribuera aux objectifs du PCAET.



JUSTIFICATION DE LA COHERENCE DES OAP AVEC LE PADD

1 LES OAP « HABITAT »

D'un point de vue quantitatif et situationnel, l'ensemble des OAP à vocation habitat trouvent leurs fondements et leurs cohérences par rapport aux objectifs du PLUi dans le :

- Le chapitre 1 du PADD du PLUi « Bâtir les éléments de centralité profitables à tous et plus particulièrement l'orientation 1.1 « Fécamp, une ville portuaire désirable » l'orientation 1.2 « Renforcer le rayonnement de Fécamp pour accompagner le développement de la communauté d'agglomération ».
- Le chapitre 4 du PADD du PLUi « Accueillir en renforçant les lieux d'intensité du territoire ». Ce chapitre est décliné en 4 orientations :
 1. Consolider le maillage de commerces et de services au profit de la qualité de vie
 2. Accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé : créer de véritables espaces de vie
 3. Déployer une offre de logements équilibrée et répondant à la diversité des besoins
 4. Améliorer les mobilités du quotidien et les liaisons avec l'extérieur

De manière plus spécifique, l'orientation 4.1 décline la « méthodologie » qui a permis la définition des zones à urbaniser et l'élaboration des OAP notamment sur les critères d'implantation et de superficie. En effet, au-delà du secteur aggloméré de Fécamp et Saint Léonard, principal secteur de production de logements, la production de logement se fait suivant le gradient de priorité suivant :

1. Densification des lieux d'intensité
2. Confortation et extension des centre-bourgs équipés
3. Densification ponctuelle des hameaux constitués
4. Arrêt de l'urbanisation des clos-masures pour assurer leur préservation
5. Les changements de destination considérés comme un potentiel de logements à créer sous condition

Les zones à urbaniser et les OAP afférentes ont donc été définies et rédigées dans le strict respect de ces orientations :

Le secteur aggloméré de forte production (Fécamp et Saint Léonard)

- OAP La Mature Fécamp (OAP secteur d'aménagement sans règlement). Elle vise une mixité de fonctions dans un secteur stratégique pour la ville et l'agglomération. Sans conteste, l'orientation 1.1 « Fécamp, une ville portuaire désirable ». La justification des OAP secteurs d'aménagement est développée dans un autre chapitre.
- OAP du chemin de la cavée blanche à Fécamp. Cette OAP vise à contribuer à l'objectif de production de logements pour Fécamp repris à l'orientation 4.2 « accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé : créer de véritables espaces de vie. ». En effet, ce secteur constitue la seule opportunité de développement en dehors des zones de renouvellement urbain. Aussi, une attention particulière a été portée tant sur les densités requises que sur la qualité des espaces produits et l'insertion paysager de l'ensemble.
- OAP Centre-Bourg Saint Léonard. Dans son préambule, le PADD du PLUi identifie le « couple Fécamp – Saint Léonard » comme le pôle principal à l'échelle de l'agglomération ; traitement repris dans le chapitre 4 « accueillir en renforçant les lieux d'intensité du territoire ». Le tableau indicatif de répartition attendue pour la production de logements identifie Fécamp et Saint Léonard comme secteur aggloméré de forte production. La justification des OAP secteurs d'aménagement sans règlement est développée dans un autre chapitre.

Les communes à forte polarité :

- OAP Jardins ouvrier à Colleville : au regard des opérations récentes ou à venir à court terme, une seule zone à urbaniser est ouverte sur la commune de Colleville. Ce secteur est proche du centre-ville et n'impacte pas de terres agricoles.
- OAP Hameau de Guernesey et le Grand Carreau à Epreville : au regard des opérations récentes ou à venir à court terme, deux zones à urbaniser sont ouvertes sur la commune d'Epreville. Leurs capacités théoriques sont en deçà des objectifs prévus par le PADD pour la commune d'Epreville. L'OAP le Grand Hameau « termine » une opération engagée au nord du secteur et dans une limite d'extension marquée par les constructions à l'est. Une frange végétale dense et champêtre marque la limite sud paysagère de l'opération. L'OAP du hameau de Guernesey concerne une enclave agricole totalement ceinte dans le tissu urbain.
- OAP Nord à Froberville. Ce secteur est le seul ouvert à l'urbanisation. Il correspond à une enclave agricole en entrée de ville. Outre une production de logements, en deçà des objectifs prévus par le PADD pour la commune de Froberville, l'objectif est aussi de résoudre quelques dysfonctionnements urbains et notamment la desserte et le stationnement autour des équipements municipaux.
- OAP Plaine des princes aux Loges. Ce secteur est le seul ouvert à l'urbanisation pour la commune des Loges. Il correspond à une enclave agricole à l'est du château. Outre une production de logements, en deçà des objectifs prévus par le PADD pour la commune des Loges, l'objectif est aussi de résoudre quelques dysfonctionnements hydrauliques sur cette zone. Par ailleurs, le site est proche des services et commerces du centre-ville (à noter le secteur de protection de la diversité commerciale aux Loges).
- OAP le Village à Saint-Pierre-en-Port. Au regard des nombreuses contraintes qui pèsent sur la ville et soucieuse de minimiser les emprises sur le foncier agricole, ce secteur, dans la continuité des espaces bâtis, est le seul ouvert à l'urbanisation ; en deçà des objectifs prévus par le PADD pour la commune de Saint-Pierre-en-Port. Une orientation précise le souhait d'éloignement des habitations par rapport à l'exploitation agricole.
- OAP du Nouveau Bourg à Sassetot-le-Mauconduit. Ce secteur constitue la seule possibilité de développement de la commune. L'ensemble des zones à urbaniser préalables ont été réduites et rationalisées sur ce seul secteur pour minimiser les impacts. Elle permet le bouclage entre la rue du moulin et la rue sombre. La végétalisation des lisières est et sud marque la limite urbaine et paysagère.
- OAP L'observatoire et le stade à Toussaint. L'opération Le Stade vient s'implanter sur un « délaissé urbain » correspondant à une ancienne zone verte avec quelques équipements de loisirs dégradés. L'enjeu est d'y faire une opération plus densément peuplée au regard de sa proximité du centre-ville et des enjeux urbains. L'OAP de l'observatoire correspond à la dernière possibilité de développement de la commune après l'opération du stade. Enclave agricole entre lotissement et le bois du val aux Lièvres, l'opération devra respecter une bande de 20 mètres inconstructibles par rapport au boisement.
- La commune d'Yport n'a pas de zone à urbaniser. La seule possibilité de développement de la commune réside dans ses capacités de renouvellement urbain.

Les communes en réseau :

- OAP Clos de la Garenne et de l'impasse du Moulin à Angerville la Martel. La commune est constituée de nombreux hameaux. Le « hameau centre-bourg historique » où sont regroupés les équipements, très contraint par les problématiques patrimoine et risque, ne peut accueillir qu'une seule zone à urbaniser (sans contrainte sur le foncier agricole) bien en deçà des capacités théoriques de production de logements indiquées au PADD. Dans ce cas particulier, le PADD autorise de manière exceptionnelle la production de logements en comblement des dents creuses ou friches des hameaux secondaires. L'OAP de l'impasse du moulin permet ainsi le comblement d'une dent creuse dans le hameau d'Ypreville. Dans les deux cas, l'OAP développe

des orientations paysagères spécifiques. L'OAP du Clos de la Garenne vise à réinterpréter qualitativement le clos masure.

- OAP L'union à Senneville sur Fécamp. Enclave isolée entre deux lotissements, ce « secteur en attente » vient terminer l'urbanisation du sud du centre-bourg. Il s'agit de la seule zone à urbaniser de la commune en deçà des capacités théoriques de production de logements indiquées au PADD.
- OAP Le Verger, Le village et La boucle du champ de la Porte à Thérouldeville. Ces trois secteurs viennent « boucler » l'urbanisation de la commune. Le Verger, enclave agricole au sud de la commune est au plus proche des équipements. Le verger est maintenu et étendu dans le cadre de l'aménagement. L'OAP de la boucle du champ de la porte vient « terminer » l'opération engagée au nord du secteur. Elle permet le bouclage de la rue du champ de la porte jusqu'à l'impasse du chant des oiseaux. La troisième OAP vise l'aménagement de la partie est d'un large secteur en débouché de la rue du champ Petel. Elle se limite volontairement dans son emprise afin de respecter l'objectif théorique de production de logements inscrits au PADD. Ces opérations visent également à recréer un maillage de sentes piétonnes et de chemins très denses sur la commune.
- OAP Les Sablières et Route de l'Europe à Valmont. Ces deux secteurs constituent la seule opportunité de développement en dehors des zones de renouvellement urbain (aujourd'hui très limitées au regard de la problématique inondation) pour une quarantaine de logements en deçà des capacités théoriques de production de logements indiquées au PADD. Un emplacement réservé prévu au zonage permettra l'accès du site par le Nord. Il permettra également la gestion des eaux pluviales de ruissellement. Les deux opérations restent proches du centre-ville : le centre-ville est accessible, de manière totalement sécurisé, en moins de 10 minutes en vélo grâce à la véloroute du lin, véritable artère piétonne et cycliste tant pour le tourisme que pour les déplacements du quotidien.

Les communes rurales :

- OAP Le Pigeonnier d'Ancretteville sur Mer. Dans la continuité de ses actions paysagères et touristiques, la commune souhaite à travers cette opération recréer un clos masure. Son périmètre, ses alignements d'arbres futurs, la construction de bâtisses traditionnelles, ... permettront l'atteinte de cet objectif. Le site est prioritairement dédié aux activités de tourisme et de culture. L'ambition communale est de pouvoir y accueillir des groupes dans un but touristique mais aussi pédagogique. Le maraîchage, le verger, l'accueil de groupes pour sensibiliser à ces sujets, les stages de formation à l'écoconstruction pourront par exemple participer à cet objectif. Un nouveau bâtiment réinterprétant l'architecture traditionnelle avec de fortes ambitions environnementales et énergétiques pourrait utilement compléter la programmation du lieu.
- OAP entrée de bourg à Contremoulins. La commune est particulièrement soumise à la problématique agricole avec ses deux exploitations en centre-bourg, réduisant la seule possibilité de zone à urbaniser en lieu et place d'un ancien site de détente et de loisirs aujourd'hui dégradé.
- OAP L'enclave à Criquebeuf en Caux. Enclave enherbée en cœur de bourg, ce secteur est la seule opportunité de développement de la commune sans impacter de terres agricoles.
- OAP La cour des tisserands à Ecretteville sur Mer. Ancienne cour agricole délaissée, cette opération est la seule opportunité de développement de la commune sans impacter de terres agricoles. Elle développe un principe d'aménagement autour d'un espace public central (courette).
- OAP du clos masure à Eletot. Cette OAP reprend les invariants programmatiques et d'espaces publics de l'étude écoquartier menée par la commune. Elle se situe en plein cœur de bourg et vise une densification importante avec des objectifs environnementaux et paysagers ambitieux. Une seconde OAP, les Wagands, vise la densification d'une dent creuse en centre-bourg.
- OAP du haut de Ganzeville et de la rue de la Tour à Ganzeville. Devant l'incapacité de trouver des secteurs dans l'espace bâti constitué (zones inondables, protections environnementales et

patrimoniales), ces OAP s'implantent dans le prolongement de ces derniers. Elles intègrent des dispositions paysagères spécifiques pour garantir leur bonne intégration dans le paysage.

- OAP Route de Cany Barville à Gerponville. Ce secteur est la seule opportunité de développement de la commune dans sa tâche bâtie constituée. Elle focalise des enjeux paysagers importants par la préservation de cônes de vues et la création d'une lisière végétale.
- OAP Les mésanges et le Champ des oiseaux à Gerville. La première concerne un espace délaissé sans valeur agricole. La seconde vient compléter les aménagements et constructions engagées rue du chant des oiseaux. Elles constituent les dernières opportunités de développement de la commune.
- OAP Cœur de bourg et Chemin de Fauville à Limpiville. La première opération vise la finalisation de l'urbanisation entre le chemin de Fauville et la rue Faucon. Les enjeux intrinsèques à l'opération sont de pouvoir gérer efficacement les eaux pluviales, la préservation du chemin rural au sud et la préservation de la continuité écologique nord/sud. En plus de pourvoir à l'objectif de production de logements, la seconde OAP vise la gestion des stationnements liés à l'école et à la création de cheminements doux, supports de cônes de vues vers l'église.
- OAP Centre culturel et cœur de bourg à Saint Hélène Bondeville. Le « hameau centre bourg » (Sainte Hélène) qui regroupe les principaux équipements ne disposent d'aucune possibilité de zones à urbaniser sans que cela n'impacte gravement les terres agricoles. Aussi, comme le prévoit le PADD, deux zones à urbaniser sont proposées dans le hameau de Bondeville. Ce dernier est équipé et dispose d'un équipement communal : le centre culturel. C'est autour de ce dernier que se développe la première OAP. Elle doit préserver un cône de vue vers le grand paysage et offrir une lisière paysagère qualitative. La seconde vient combler une enclave agricole en cœur de hameau.
- OAP Grand Pré à Theuville aux Maillots. La commune ne dispose que d'une grande pièce centrale agricole pâturée. L'emprise de la zone à urbaniser a été réduite aux stricts besoins pour minimiser ses impacts. L'aménagement de la zone prévoit la gestion du risque ruissellement en amont de la zone et à travers elle.
- OAP Petit Clos et L'Orval à Thiergeville. La première zone se trouve dans le « hameau centre-bourg historique » qui regroupe les équipements communaux mais aussi de fortes problématiques agricoles, limitant de manière conséquente les possibilités de zone à urbaniser sans que cela n'impacte gravement les terres agricoles. Aussi, comme le prévoit dans ce cas le PADD, une seconde zone à urbaniser est créée dans le hameau de L'Orval ; le tout dans le respect de l'objectif global et théorique de production de logements. Le secteur du Petit Clos dans le hameau centre est limité à l'entrée de ville sans étalement urbain au-delà de cette limite. En profondeur au nord, il se limite à celle des parcelles voisines. Une lisière paysagère vient ceinturer les aménagements pour clairement indiquer la limite urbain/agricole.
- OAP Emile Beus à Thiétreville. La commune de Thiétreville ne dispose que d'une grande zone agricole enclavée pour répondre à ses besoins de production de logements. L'OAP s'attache à réduire au maximum l'urbanisation du secteur aux stricts besoins. Elle préserve la possibilité à long terme d'aménager le reste du site. Un élargissement de la voie, un traitement paysager, une gestion alternative des eaux pluviales, un cône de vue vers l'église sont prévus dans la cadre de cette OAP.
- OAP Rue des Cyprès à Tourville les Ifs. Cette OAP vise à améliorer la gestion des eaux pluviales à une plus large échelle que celle des zones concernées. La topographie marque en effet de manière conséquente le secteur. Une grande partie des espaces disponibles sont ainsi consacrés à cette gestion des eaux pluviales réduisant « mathématiquement » les capacités de densification du secteur. La continuité des liaisons piétonnes est aussi recherchée. Cette zone à urbaniser a été choisie dans la continuité des opérations récentes rue des cyprès, pour unifier la partie sud-ouest de la ville et éviter un impact trop important sur des terres agricoles exploitées.
- OAP Aux chemins, chemin de la Prunerolle et petite cour à Vattetot sur mer. Ces secteurs, proches du centre-ville ont été optimisés en localisation et superficie pour répondre à plusieurs enjeux dont celui de l'application de la loi littoral. Aussi, les secteurs de la Petite cour et Aux chemins sont dans la tâche bâtie constituée. Le secteur du chemin de la prunerolle vient terminer

une opération engagée. Une coupure d'urbanisation engage sur le non développement de cette zone.

- OAP rue de la forge à Ypreville-Biville. Les possibilités de création de zones à urbaniser sont très limitées sur Ypreville-Biville au regard des problématiques économiques et agricoles. Le secteur proposé reste l'un des derniers dans la tâche bâtie constituée. L'OAP vise à rationaliser les aménagements prévus.
- Les communes de Maniquerville, Riville, Sorquainville n'ont pas de zone à urbaniser. La seule possibilité de développement de ces communes réside dans leurs capacités de comblement de dents creuses ou de découpage parcellaire.

L'ensemble de ces zones ont été repérées et identifiées indépendamment de leur classement actuel. Elles ont fait l'objet d'un examen, commune par commune, suivant les critères détaillés au PADD (cf. justification des choix du PADD).

Il ressort de cet exercice 44 zones à urbaniser (dont deux OAP secteur d'aménagement sans règlement). En dehors du secteur aggloméré de Fécamp et Saint Léonard (argumenté dans la justification des choix du PADD), l'ensemble de ces zones à urbaniser permettent la production théorique d'environ 750 logements soit 40% environ de l'objectif global des 1800 logements à produire.

2 LES OAP DES POTENTIELS DE DENSIFICATION

Afin de minimiser les emprises des zones à urbaniser, un travail d'identification des potentiels de densification a été entrepris. Ceux dont la superficie excède 1 hectare font l'objet d'une OAP pour prévoir de bonnes conditions d'aménagement. Elles sont au nombre de 5 :

- OAP Le ramboc à Epreville. À proximité direct de l'école, la constructibilité de ce secteur est directement soumise à la levée de la cavité. L'OAP prévoit un aménagement qui ne viendra pas aggraver la situation le long de la RD925 voisine de l'opération.
- OAP du Haut de Cliquemare à Saint-Hélène-Bondeville. Au sein d'un hameau constitué, l'OAP garantit l'intégration de l'opération au sein du grand paysage grâce à ses prescriptions paysagères et environnementales.
- OAP Cœur de Senneville à Senneville-sur-Fécamp. À l'intérieur de la tâche bâtie du centre-bourg, l'OAP prévoit la préservation d'un bâtiment patrimonial. La constructibilité de ce secteur est directement soumise à la levée de la cavité.
- OAP de la rue des Fourneaux à Thérouldeville. La constructibilité de ce secteur est directement soumise à la levée du risque ruissellement sur la rue des Fourneaux, seul accès possible pour l'opération.
- OAP du Grand Clos à Thiergeville. L'OAP permet de préserver la richesse paysagère et patrimoniale de cet ensemble tout en permettant une densification raisonnable du secteur.

3 LES OAP DES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE

Le PLUi comporte deux secteurs d'OAP à vocation économique :

- L'OAP les Hautes Falaises à Saint-Léonard, Epreville et Froberville
- L'OAP du parc d'activité de Toussaint

Ces deux OAP sont en total cohérence avec l'orientation 2 du PADD du PLUi « Amplifier les facteurs d'attractivité économique spécifiques » et plus particulièrement l'orientation 2.3 « organiser l'accueil des entreprises autour de trois pôles principaux » dont le *Parc d'activités des Hautes Falaises : une extension à anticiper* et le *Parc d'activités de Toussaint : une zone d'activité à conforter*. A noter que ces deux sites sont clairement identifiés dans le SCoT des Hautes Falaises.

Conformément aux orientations du PADD, le Parc d'activités des Hautes Falaises privilégie un développement à l'ouest (11,98 hectares contre 2,75 hectares au nord en complément et dans la continuité d'un aménagement récent). De plus, l'orientation du PADD relative à cette zone évoque une

volonté d'amélioration de l'accessibilité. L'OAP y répond par l'intention de créer une entrée sud de la zone par la construction d'un giratoire ou tout autre système de gestion sécurisé des flux. L'amélioration de la qualité paysagère est quant à elle prise en compte par les traitements attendus des franges de l'opération : le long de la départementale et autour des zones créées.

L'OAP du Parc d'activités de Toussaint répond aux objectifs décrits dans le PADD . L'enjeu de l'OAP vise à « contenir » le parc en deçà de la limite d'urbanisation de la ville sans plus d'étalement urbain le long de la départementale. La création d'une lisière végétale dense et champêtre garantira le traitement paysager de la zone et de la ville.

Par l'affirmation « d'une optimisation foncière de la zone existante » et le traitement paysager des lisières, ces deux OAP répondent favorablement aux orientations suivantes du PADD du PLUi :

- 2.4 « Garantir des conditions d'exercices optimales pour l'agriculture » : maîtriser le foncier
- 3.1 « Conserver un plateau majestueux et mettre en scène les bourgs par la maîtrise de leurs abords »

4 LES OAP DES SECTEURS A VOCATION D'EQUIPEMENTS ET DE TOURISME

Le PLUi comporte six secteurs d'OAP à vocation d'équipements publics ou de tourisme :

- L'OAP d'Angerville la Martel : à vocation de loisirs et d'équipements, ce secteur doit permettre la réorganisation des équipements sportifs (terrain de football) et la création d'équipements de type salle de sports, terrains multisports ou salle des fêtes.
- L'OAP d'Epreville : ce secteur doit répondre à l'extension de l'offre communale en matière d'équipements publics aujourd'hui saturés : école, équipements sportifs ou culturels, extension terrains de sports
- L'OAP Les Loges : ce secteur accueille aujourd'hui les fêtes communales. La zone AUE correspond aux besoins exprimés par la commune d'une zone non bâtie à usage récréatif (pelouse ouverte pour l'accueil des fêtes communales), la création d'un cheminement est/ouest, la création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales et d'une proche de stationnement sur la partie est de la zone. L'usage du sol est maintenu en dehors des fêtes communales.
- L'OAP d'Ypreville-Biville : cette OAP vise l'extension du cimetière, la création d'un cheminement doux et potentiellement une aire de détente et de loisirs préférentiellement dédiée aux jeunes publics.
- L'OAP de Fécamp « le chemin du Bois Bosclon » vise à conforter l'offre touristique et de loisirs de Fécamp par la réalisation d'équipements ou d'activités de loisirs en continuité de l'existant et notamment le parc Woody Parc mitoyen du secteur.
- L'OAP du camping des falaises à Saint Pierre en Port vise à préserver la qualité paysagère de ce site littoral par la maintien d'un espace enherbé sur la partie nord-ouest du camping. Cette OAP vise à répondre à l'objectif 3.3 du PADD du PLUi « Cultiver les spécificités littorales du territoire »

Ces OAP sont en cohérence avec les deux orientations 4.1 et 4.2 du chapitre 4 du PADD du PLUi « Accueillir en renforçant les lieux d'intensité du territoire » :

- Consolider le maillage de commerces et services au profit de la qualité de vie
- Accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé : créer de véritables espaces de vie

L'OAP de Fécamp est en cohérence avec les orientations 1.2 du PADD du PLUi « Renforcer le rayonnement de Fécamp » qui vise à multiplier les sites et lieux d'activités sportives, ludiques, culturelles et touristiques, ... et l'orientation 2.1 du chapitre « Amplifier les facteurs d'attractivité économique spécifiques », penser le tourisme comme un objectif et un cadre pour valoriser le territoire.

5 BILAN DES ZONES A URBANISER

L'ensemble des zones à urbaniser (toute thématique confondue) représente 129,67 hectares répartis comme suit :

- 65,36 hectares pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat
- 31,3 hectares pour les secteurs d'aménagement sans règlement de La Mature à Fécamp (21 hectares) et du centre-bourg de Saint Léonard (10,3 hectares)
- 22,5 hectares pour l'extension du Parc d'activité des Hautes Falaises et la création de la zone d'activités de Toussaint
- 8,03 hectares pour les zones à urbaniser à vocation d'équipements publics
- 2,48 hectares pour la zone à urbaniser à vocation touristique

Ce chiffre de 129,67 hectares (dont 21 hectares en renouvellement urbain pour le site de la Mature à Fécamp) peut être comparé aux 171,8 hectares de zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme existants qui ne couvraient que 21 communes (versus 33 communes pour le PLUI). L'élaboration du PLUI a permis un net recul des zones à urbaniser.

Ce chiffre de 129,67 hectares, réduits à 75,66 hectares déductions faites du secteur de la Mature à Fécamp en renouvellement urbain, des zones à urbaniser sans vocation habitat, peut également être comparé aux 263 hectares consommés ces dix dernières années pour l'habitat. Dans l'orientation 4.2 « accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé », le PADD s'engageait à réduire la consommation foncière liée à l'habitat de 50 %. La densification, la maîtrise de l'étalement urbain et des zones à urbaniser permettent d'optimiser cet objectif à environ 70 %.



JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Avant-propos :

Afin de déterminer un cadre réglementaire adapté aux enjeux contemporains, une modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme a été établie par décret entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

Cette modernisation concerne notamment la structure du règlement, voulue en rupture avec l'ancienne nomenclature des POS imposée à l'article A123-2 du code de l'urbanisme (fixant initialement 15 articles pour les POS) ainsi que les modalités d'écriture, assouplies en particulier avec la possibilité de rédiger des règles qualitatives, des règles basées sur des objectifs de résultats et non plus sur de seules expressions métriques.

Le code de l'urbanisme n'impose aucune nouvelle nomenclature pour la structure d'un règlement de PLU. La nomenclature adoptée s'inspire de celle recommandée par le Ministère de la Cohésion des Territoires dans son guide d'avril 2017, suivant l'ordre des questions suivantes :

- Où puis-je construire mon projet ?
- Comment prendre en compte mon environnement ?
- Comment me raccorder aux voies, équipements et réseaux publics ?

1 DIVISION PAR ZONES ET SECTEURS

L'article L151-9 du code de l'urbanisme prévoit que le règlement délimite 4 types de zones : U, AU, A et N.

1. LES ZONES URBAINES DITES « U »

En cohérence avec les objectifs d'équilibre, de qualité et de diversité inscrits à l'article L101-2 du code de l'urbanisme et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD - cf. pièce n°2), le règlement du PLUi définit 9 zones urbaines se différenciant selon leurs vocations.

La zone U_{sr} correspond au secteur urbanisé de La Presqu'île-La Mâture pour lequel il n'est pas fixé de règlement comme le prévoit l'article R151-8 du code de l'urbanisme. Ses conditions d'urbanisation sont fixées dans les OAP sectorielles (cf. pièce 4.1).

La zone U_A correspond aux zones ou secteurs urbanisés accueillant ou pouvant accueillir des activités économiques. Quatre secteurs la composent.

- Le secteur U_{Aa} correspondant à des entreprises ou zones artisanales telles que les zones d'activités de Toussaint, Angerville-la-Martel, de Colleville (2), Gerville et Valmont (La Linerie), les garages de Froberville (RD940) et de Senneville-sur-Fécamp (RD925), les entreprises de transformation du bois sur Angerville-la-Martel (2) et Sassetot-le-Mauconduit (2), les entreprises de négoce de produits végétaux (Normapom sur Ypreville-Biville et Gamm Vert sur Angerville-la-Martel).

Du fait de leur caractère isolé en zone agricole ou naturel, des sites d'entreprises artisanales et commerciales ne sont pas classés en zone U mais en secteurs Aa ou Na* : des menuiseries sur Les Loges (rue du Jardin*) et Gerponville (Le Val), des entreprises de travaux publics, agricoles, forestiers ou d'entretien de jardins sur Gerville (rue des Magnolias), Sorquainville et Gerponville (Veauville et Le Val), des entreprises de réparation et démolition automobile sur Epreville (la Grand Mare) et sur Valmont (Bois de la Chapelle*), des coopératives agricoles sur Tourville-les-Ifs (Les Ifs) et Angerville-la-Martel (Ypreville), des magasins installés dans d'anciens entrepôts sur

Les Loges (Le Moulin) et en bordure de la route de Valmont (RD150), sur Fécamp* et sur Colleville (Vattechrist*), l'ancien hôtel d'entreprises de l'Épinay* sur Fécamp et un artisan marbrier de bâtiment sur Contremoulins, une entreprise de couverture sur Gerville (chemin de la Hêtrée).

- Le **secteur UAc** correspondant aux emprises de la zone commerciale des Voiles à Saint-Léonard, aux emprises des supermarchés et sites commerciaux des quartiers de Fécamp (4), de Valmont (1) et à l'établissement commercial du Hêtre à Sassetot-le-Mauconduit (cette dernière distinction est associée au choix de confirmer le droit de préemption commercial instauré par délibération du conseil municipal de Sassetot-le-Mauconduit modifiée en date du 11 avril 2017).
- Le **secteur UAi** au Parc d'activités des Hautes Falaises (Epreville/Saint-Léonard), aux zones d'activités du Buc (Thétreville), de Thérouldeville et d'Angerville-la-Martel, et au site industriel au Ifs (Tourville-les-Ifs).

En raison de leur situation urbaine s'accompagnant de fait de restrictions à leur développement, les silos industriels de l'entreprise sucrière de Colleville ou encore les sites industriels (Caux Films, Olvea, Ballastières Mercier, Gardet & De Bezenac, etc.) du secteur du boulevard Suzanne Clément – boulevard du 11 novembre 1918, à l'est de Fécamp, ne sont pas classés en secteur UAi mais dans la zone UV dont le règlement permet le maintien de l'activité en place ou, en cas de mutation, la possibilité d'évolution des sites vers des programmes mixtes compatibles avec l'environnement urbain et naturel (en particulier la proximité des quartiers d'habitat, de la Véloroute et du lit de La Valmont).

- Le **secteur UAp** correspondant au port de Fécamp (estacades et quais, base nautique, port de plaisance, port de pêche, port industriel, arrière-port), à l'exclusion de la Presqu'île (secteur sans règlement comme le permettent les articles R151-8 et R151-20 du code de l'urbanisme – cf. chapitre IV-F du tome 3 du rapport de présentation), établi en déclinaison de l'orientation du PADD (cf. pièce n°2) de « passer de la ville au cœur d'agglomération : renforcer le rayonnement de Fécamp pour accompagner le développement de la communauté d'agglomération ».

A noter que ce secteur est inclus en totalité dans le secteur 2 – le port du règlement du Site Patrimonial Remarquable (anciennement Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine - AVAP) visant à assurer la protection et la mise en valeur des infrastructures portuaires patrimoniales et l'insertion des projets dans le site (notamment en matière de volumétrie, de réciprocité des vues, des tonalités des façades et couvertures, des aménagements des espaces libres...).

Trois zones urbanisées sont à vocation mixte : **UP, UV et UR**. Elles sont dissociées pour tenir compte d'une graduation vis-à-vis de la mixité des fonctions à inciter et de la sensibilité patrimoniale des lieux, en déclinaison des orientations du PADD (cf. pièce n°2) de « bâtir des éléments de centralité profitables à tous », de « renforcer le rayonnement de Fécamp », de « consolider le maillage de commerces et de services au profit de la qualité de vie », d'« accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé : créer de véritables espaces de vie ».

La **zone UP** correspond aux zones et secteurs urbanisés, de caractère patrimonial. Cette zone concerne Fécamp (incluant la villa cadastrée ZL37 rue d'Yport sur Saint-Léonard), Valmont, Yport, Saint-Pierre-en-Port, Sassetot-le-Mauconduit. Le règlement distingue trois secteurs :

- **UPa** correspondant au centre ancien de Fécamp fixé en cohérence avec le secteur 1 – le centre historique du règlement du Site Patrimonial Remarquable (anciennement Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine - AVAP) ; les différenciations réglementaires reposent sur la hauteur des constructions et la règle de stationnement ;
- **UPb** correspondant aux bourgs anciens de Saint-Pierre-en-Port, Sassetot-le-Mauconduit et Gerville ; les différenciations réglementaires s'appuient sur les hauteurs des constructions et clôtures ;
- **UPp** correspondant aux coteaux urbanisés d'intérêt paysager de Fécamp / Saint-Léonard (Côte de la Vierge, Côte de Réneville, Côte de la Route de Saint-Léonard), Yport, Saint-Pierre-en-Port et Sassetot-le-Mauconduit, distingués en déclinaison de l'orientation du PADD (cf. pièce n°2) de « cultiver les spécificités littorales du territoire », par des dispositions particulières concernant

la protection des espaces libres végétalisés, des perspectives sur la mer depuis l'espace public, de la typologie des villas et pavillons balnéaires.

La **zone UV** correspond aux zones et secteurs urbanisés, à vocation mixte, au voisinage de la ville ancienne. Cette zone concerne les extensions des villes anciennes de Fécamp et d'Yport et les secteurs centraux des bourgs pour lesquels une mixité de fonctions est à maintenir ou à développer.

Sont distingués en **secteur UVb** les extensions de la ville anciennes d'Yport et les centres-bourgs, dans lesquels les fonctions industrielles et assimilées sont écartées en l'absence d'un critère d'antériorité et d'une capacité d'accueil des industries dans les parcs d'activités des Hautes Falaises sur Fécamp et de Toussaint. Le site des silos de l'entreprise sucrière de Colleville est un cas particulier, compte tenu de sa fonction industrielle historique en cœur de bourg et au vu de l'évolution économique de la filière et des sites betteraviers. Le règlement du secteur UVb aurait été manifestement inadapté à ce site industriel, ce qui justifie le choix du règlement de la zone UV, à l'image du secteur est de Fécamp, pour prendre en compte l'activité industrielle et ses efforts dans la gestion du risque technologique.

La **zone UR** correspond aux zones et secteurs urbanisés, à dominante résidentielle. Cette zone concerne l'ensemble des communes. Son règlement est fixé pour intégrer les projets à un environnement urbain majoritairement pavillonnaire, à des lieux desservis par des voies et réseaux aux caractéristiques limitées et à un voisinage d'espaces agricoles et naturels.

La zone comporte un **secteur URv** correspondant aux secteurs urbanisés de Grainval (Saint-Léonard), des Grandes Dalles (Saint-Pierre-en-Port / Sassetot-le-Mauconduit) et des Petites Dalles (Sassetot-le-Mauconduit), où les possibilités de construction sont réduites aux sous-destinations habitat et hébergement. Néanmoins la situation en valleeuse - s'accompagnant d'une sensibilité paysagère vis-à-vis des espaces remarquables du littoral et de risques naturels en particulier liés aux ruissellements de eaux du plateau vers la mer - justifie une limitation des emprises.

Trois zones urbanisées sont à vocation d'équipements et d'espaces de services publics ou d'intérêt collectif : **UE, US et UG**.

La **zone UE** correspond aux zones et secteurs urbanisés regroupant plusieurs équipements leur conférant un caractère de centralité, à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité (secteur de l'Hôpital de Fécamp), à maintenir ou à développer. Il s'agit généralement des mairies, églises, établissements scolaires, salles des fêtes ou polyvalentes et de leurs espaces d'accompagnement, agences postales. Il s'agit également du secteur mixte, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny (dit secteur de l'Hôpital de Fécamp) mêlant équipements hospitaliers, équipements d'enseignement, équipements et espaces sportifs collectifs, hébergements ou bâtiments liés à des services d'intérêt collectif ou à vocation sociale. Ne sont pas distingués en zone UE les bâtiments et espaces publics du centre-ville de Fécamp, englobés dans la zone UP, en tant qu'édifices participant au caractère patrimonial de ces quartiers historiques. Ne sont pas non plus distinguées la mairie et les écoles d'Yport, englobées dans le secteur UVb pour permettre d'y envisager des opérations de renouvellement urbain, le cas échéant. N'est pas non plus distingué l'hôtel d'agglomération, excentré et d'architecture récente, classé en zone UV des quartiers est de Fécamp. Ne sont pas non plus distingués les équipements des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées, qui ne participent pas au caractère de centralité des villes et bourgs. Les cimetières ne font pas non plus l'objet d'un règlement spécifique unique ; selon leur localisation, ils sont classés dans le régime général des zones urbaines, agricoles ou naturelles qui les englobent et dont les règlements ne font pas obstacle à la fonction d'inhumation. Sont également distinguées en zone UE les anciennes gares des Ifs (Tourville-les-Ifs) et des Loges, traduisant l'objectif de ré-ouvrir le site au public dans le cadre d'un projet global touristique s'appuyant sur le maillage des voies vertes et autres chemins touristiques et d'en constituer un des « nœuds ». Ce choix est l'une des déclinaisons de l'orientation du PADD (cf. pièce n°2) d' « améliorer les mobilités du quotidien et les liaisons avec l'extérieur ». Il s'articule avec le Droit de Préemption Urbain (DPU) pour permettre à la collectivité d'acquérir le lieu en priorité en cas de cession.

La **zone US** correspond aux stades et zones d'équipements sportifs, à maintenir ou à conforter pour répondre aux besoins de la population en croissance. Ce règlement est adopté sur Colleville, Criquebeuf-en-Caux, en périphérie de Fécamp, Gerponville (2), Les Loges, Saint-Léonard, Sassetot-le-Mauconduit,

Theuville-aux-Maillots, Thérouldeville, Toussaint, Ypreville-Biville. Il est choisi pour les sites confirmés dans leur vocation pérenne d'espaces sportifs et parfois également justifiés comme espace « tampon » avec des sites d'activité agricole (terrains de tennis municipaux de Criquebeuf-en-Caux et Gerponville).

Ne sont pas distingués en zone US les terrains de tennis d'Yport et le stade Maurice Bataille, RD104, dans la vallée d'Yport, le club de tennis du Nid Verdier, entre le camp du Canada et le Bois de L'Épinay, s'agissant de terrains isolés dans des sites forestiers de forte sensibilité à préserver et pour lesquels de nouveaux édifices ou aménagements ne sont pas projetés.

La **zone UG** correspond à l'aire d'accueil des nomades et gens du voyage et à l'aire de grand passage de l'agglomération de Fécamp. Elle comporte un **secteur UGr**, site d'un projet d'hébergement destinés à des familles en voie de sédentarisation, porté par l'association Habitat et Humanisme, membre de la fédération reconnue d'utilité publique. Elle décline l'orientation du PADD (cf. pièce n°2) de « déployer une offre de logements équilibrée et répondant à la diversité des besoins ».

La **zone UT** à vocation hôtelière et touristique correspond à trois secteurs urbanisés de projet :

- L'ancien site désaffecté du Club d'éducation canine et sportive de Fécamp, réorienté vers la vocation hôtelière et touristique (à l'interface de Woody Park et du Centre Hospitalier Intercommunal de Fécamp) ;
- L'ancienne « Villa Hortense » ou « Bellevue- Le Coteau » (parcelle BO448), en arrière du camping « Domaine de Réneville, pour confirmer le projet de réhabilitation des bâtiments pour un usage hôtelier ;
- Un secteur de projet sur Colleville en lien avec la reconversion du site de l'ancienne sucrerie.

Ce choix éclaire la destination souhaitée pour ces terrains appartenant à la collectivité ou cédé à un porteur de projet privé. Leur localisation assure une complémentarité entre les visiteurs et résidents occasionnels de la ville Fécamp, du parc de loisirs et des établissements du quartier de l'Hôpital d'une part et du bourg de Colleville, du futur équipement sportif et de la Véloroute du Lin d'autre part. La zone UT de Woody Park s'accorde avec la zone AUT et le secteur NCs, également propriétés communales tandis que la zone UT de Colleville s'associe à la zone voisine Ns – secteur naturel à réhabiliter et à mettre en valeur. Du fait de leurs associations à des sites sportifs, le règlement ne fait pas obstacle à la réalisation d'édifices liés et complémentaires aux espaces sportifs (exemple : salle d'accrobranche indoor, clubhouse de golf). Le secteur de Réneville s'accorde avec le camping et la zone de la plage ; cependant, compte tenu de la sensibilité patrimoniale et paysagère du site, les occupations admises et les capacités d'urbanisation y sont limitées.

2. LES ZONES A URBANISER DITES « AU »

En cohérence avec les objectifs d'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, de développement urbain maîtrisé, de revitalisation des centres urbains et ruraux et de diversité des fonctions urbaines et rurales inscrits à l'article L101-2 du code de l'urbanisme et en cohérence avec les orientations en matière de développement des capacités d'accueil du territoire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD - cf. pièce n°2), le règlement du PLUi définit 5 zones à urbaniser en continuité des zones urbaines, différenciées selon leurs vocations.

La **zone AUA** à vocation d'activités correspond à deux sites à urbaniser : le projet d'extension de la zone d'activités des Hautes Falaises et le projet d'extension de la zone d'activités de Toussaint, en cohérence avec les orientations du PADD en matière d'espaces d'attractivité économique. La communauté d'agglomération Fécamp Caux Littoral porte la compétence d'aménagement de ces deux zones reconnues d'intérêt communautaire.

Une zone est à vocation mixte, compatible avec l'habitat : la **zone AU**.

La **zone AUE** à vocation d'équipements est l'une des déclinaisons de l'orientation du PADD « d'accueillir en renforçant les lieux d'intensité du territoire » et correspond à quatre sites de projet :

- Les abords du stade d'Angerville-la-Martel : la zone découle du projet de réaménagement du stade, pour sa montée en gamme, et plus globalement du plateau d'équipements publics du

bourg, dans le souci constant de faciliter les échanges piétonniers entre les différents bâtiments et espaces à l'intérieur du plateau.

- Les abords du groupe scolaire et du stade d'Epreville : la zone fait suite, tout en étant réduite, à celle existante au PLU, pour répondre aux extensions ou aux créations d'équipements publics ; le site aménagé (UE) étant aujourd'hui saturé à la suite de l'agrandissement du groupe scolaire.
- Le terrain communal entre le camping et le Château des Loges : ce règlement remplace celui d'une des zones NAa du POS ; ce reclassement traduit la volonté communale de conforter l'usage de Champ de Foire pour les manifestations festives de la commune et de mettre en valeur la perspective sur le Château d'Estouteville.
- Le terrain à l'arrière de l'église d'Ypreville-Biville : cette restriction de la vocation de la zone à urbaniser inscrite au PLU répond aux besoins d'agrandissement du cimetière, de création d'équipements pour les adolescents et d'une liaison piétonne sûre entre le stade et l'école et à la contrainte d'assurer des conditions optimales pour l'entreprise située au nord (Normapom).

La **zone AUT** à vocation hôtelière et touristique correspond au site en continuité de la zone UT de Fécamp, également propriété communale, dont les conditions d'accès et les qualités paysagères et de gestion des eaux pluviales seront à adapter en fonction du programme du projet retenu.

3. LES ZONES AGRICOLES DITES « A »

En cohérence avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces affectés aux activités agricoles, de protection des sites, des milieux et paysages naturels, d'une diversité des fonctions rurales et d'une préservation du sol et des ressources naturelles inscrits à l'article L101-2 et des orientations du PADD (cf. pièce n°2) de garantir des conditions d'exercices optimales pour l'agriculture et de conserver un plateau majestueux, le PLUi définit une **zone A** agricole à protéger.

En cohérence avec l'objectif de diversité des fonctions rurales, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins de l'ensemble des modes d'habitat et d'activités économiques et touristiques inscrits à l'article L101-2 du code de l'urbanisme, le PLUi définit :

- 1 **secteur Aa** distinguant 11 sites d'entreprises existantes en milieu rural (pour un total de 9,3ha), pour lesquelles des capacités d'extension limitée des bâtiments artisanaux et commerciaux sont admises : une menuiserie sur Gerponville (Le Val), des entreprises de travaux publics, agricoles, forestiers ou d'entretien de jardins sur Gerville (rue des Magnolias), Sorquainville et Gerponville (Veauville et Le Val), des entreprises de réparation et démolition automobile sur Epreville (la Grand Mare) et sur Valmont (Bois de la Chapelle*), des coopératives agricoles sur Tourville-les-Ifs (Les Ifs) et Angerville-la-Martel (Ypreville), un magasin de matériaux de construction installé sur Les Loges (Le Moulin), un artisan marbrier de bâtiment sur Contremoulins.
La destination artisanale et commerciale de bâtiments n'est en effet pas concernée par l'assouplissement réglementaire de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.
Ce secteur relève de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (secteur de taille et de capacités limitées).
- 1 **zone AC** correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée en zone A (0.56 hectare), dans lesquels des constructions nouvelles sont admises, délimités à titre exceptionnel, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) comme le prévoit l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Il correspond au site rue des Magnolias, à Gerville, sans que cela ne remette en question l'organisation urbaine du territoire, l'équilibre de la répartition de la production du nombre de logements et la garantie des conditions d'exercices optimales pour l'agriculture définies dans le PADD :
 - Le secteur ACc correspondant aux campings présents en zone agricole : Les Pommiers à Saint-Léonard, le camping de Gerville, La Ferme des Hêtres à Saint-Pierre-en-Port, et L'Oiseau Blanc à Sassetot-le-Mauconduit.
Les dispositions spécifiques aux secteurs ACc sont identiques à celles des secteurs NCc : ce choix de classement est justifié par la situation en zone agricole.

Le secteur ACj correspondant aux espaces de jardins collectifs ou assimilés de Fécamp, de Maniquerville, d'Eletot, de Toussaint, d'Ypreville-Biville, déclinant à la fois les orientations en matière de Trame Verte et Bleue et Nature en Ville (cf. paragraphe 3.5) et l'aménagement d'espaces publics agréables (cf. paragraphe 4.2) du PADD. Les dispositions spécifiques aux secteurs ACj sont identiques à celles des secteurs NCj : ce choix de classement est justifié par la situation en zone agricole.

4. LES ZONES NATURELLES DITES « N »

En cohérence avec les objectifs notamment de préservation des espaces affectés aux activités forestières, de protection des sites, des milieux et paysages naturels, de protection, de conservation et de restauration du patrimoine culturel, de qualité architecturale et paysagère, de prévention des risques naturels prévisibles, de protection des milieux naturels et des paysages, de préservation de la qualité de l'eau, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que de création, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques, inscrits à l'article L101-2 du code de l'urbanisme et des orientations du PADD (cf. pièce n°2) concernant les paysages, le littoral, la ressource en eau et la trame verte et bleue, le PLU définit 3 zones naturelles : [N](#), [NC](#) et [NR](#).

La [zone N](#) naturelle et forestière à protéger. Elle correspond à trois types d'ensembles.

Le premier ensemble regroupe des sites, milieux et paysages naturels : les forêts, bois, bosquets, milieux humides, espaces non aménagés jouant un rôle dans la gestion des eaux de ruissellement (par exemple à Daubeuf et sur Limerville sur Angerville-la-Martel ou dans le bourg des Loges), pentes difficilement cultivables ou impropres à l'implantation d'une exploitation agricole.

Le second ensemble regroupe les bâtiments et groupes de bâtiments (Haut Mauvard et Ferme aux Moines sur Saint-Pierre-en-Port, Le Val de Mer sur Senneville-sur-Fécamp, Sémaphore, chapelle Notre-Dame-du-Salut et hôtel-restaurant du Cap Fagnet sur Fécamp, habitations des falaises de Grainval sur Saint-Léonard et Vaucottes sur Vattetot-sur-Mer), les voies, espaces aménagés et équipements publics ou de services collectifs (station d'épuration, terrains sportifs d'Yport et de Fécamp, boulevard André Dumont à Yport, ...), englobés dans les espaces et paysages naturels des valleuses et qui, par leur caractère artificialisé, ne relèvent pas de la définition des espaces et milieux remarquables ou caractéristiques du littoral inscrite aux articles L121-8 et R121-4 du code de l'urbanisme. C'est également le cas de l'ancienne décharge aux abords des falaises, « à cheval » sur la limite de Fécamp et de Senneville-sur-Fécamp, pour laquelle des travaux lourds de gestion voire de réhabilitation pourraient être nécessaires afin de réduire voire supprimer les atteintes à l'environnement souterrain, côtier et marin.

Le troisième ensemble regroupe les espaces verts urbains (Vattetot-sur-Mer, Maniquerville), les « respirations » urbaines (grand parc de Froberville, pré de Saint-Léonard, au sud du quartier du Ramponneau, propriété dite « château » de Gerponville », etc.), des éléments qualitatifs en entrée de secteurs agglomérés et des composantes de « ceintures » paysagères de secteurs agglomérés (Ancretteville-sur-Mer, Ecombarville, Les Loges, Maniquerville), les propriétés bâties dispersées au sein ou au contact des espaces et paysages naturels, les propriétés bâties dont les plantations d'accompagnement constituent des motifs de bosquets dans le paysage agricole. Le choix a été fait d'y singulariser les espaces de jardins collectifs en secteur NCj pour autoriser la construction d'abris de jardins, nécessaire au maintien et à l'entretien des espaces jardinés, participant à l'enjeu de biodiversité, de trame verte et bleue du territoire.

La zone naturelle comporte deux secteurs :

- Le [secteur Na](#), correspondant à 5 sites d'entreprises existantes en milieu rural (pour un total de 4,68ha) pour lesquelles le règlement admet des capacités d'extension limitée des bâtiments en cohérence l'objectif de diversité des fonctions rurales inscrite à l'article L101-2 du code de l'urbanisme : une menuiserie aux Loges (rue du Jardin) s'insérant dans la « ceinture paysagère » du bourg, une entreprise de réparation et démolition automobile sur Valmont (Bois de la Chapelle), des magasins installés dans d'anciens entrepôts (Vattechrist et entrée est de Fécamp) et l'ancien hôtel d'entreprises de l'Épinay, dans la vallée de La Valmont en bordure de la route de Valmont (RD150).

Le dispositif et les justifications sont comparables à ceux du secteur Aa, présenté ci-dessus : le maintien d'activités en secteur rural et l'adaptation des bâtiments d'activité, par extension ou réalisation d'annexes. Cette destination de bâtiments n'est en effet pas concernée par l'assouplissement réglementaire de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Ce secteur relève de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (secteur de taille et de capacités limitées).

- Le **secteur Ns**, correspondant à 2 sites :
 - Traduisant le projet de reconversion des anciens bassins et espaces de stockage de l'usine betteravière de Colleville et le projet d'ouverture au public des étangs communaux entre le stade, la Véloroute du Lin et la zone de pêche de loisirs ; en cohérence avec les orientations en matière de valorisation paysagère et touristique de la vallée de la Valmont inscrites au PADD (cf. paragraphes 1.3 et 2.1).
 - Correspondant au projet d'aménagement d'une aire de jeux et d'un parcours santé à côté du camping d'Yport, en sous-bois.

La **zone NC** regroupe les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée en zone N, admettant des constructions nouvelles, délimités à titre exceptionnel, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) comme le prévoit l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Elle est divisée en 4 secteurs :

- Le **secteur NCc** correspondant aux campings, délimités suivant l'obligation fixée à l'article L121-9 du code de l'urbanisme (en application de la Loi Littoral).
Sont ainsi identifiés sur les communes littorales : « La Côte d'Albâtre » sur Sassetot-le-Mauconduit, « Les Falaises » sur Saint-Pierre-en-Port, le camping de Fécamp (« Le Domaine de Réneville »), les 3 campings d'Yport (« La Chênaie », « Le Rivage », « Club du Soleil de la Porte Océane ») et le camping des Loges (« L'Aiguille Creuse »).
Ce même règlement est appliqué aux autres campings régulièrement autorisés du territoire, hors communes littorales : « Les Calètes » sur Colleville, « Les Falaises » sur Toussaint, le camping de Valmont (actuellement fermé), le camping de Gerville pour répondre aux besoins d'hébergement touristique de plein air ou en habitations légères de loisirs, limiter l'accroissement de la pression sur le littoral, maintenir et accroître la dynamique touristique en zone rurale rétro-littorale.
Le classement en secteur de la zone naturelle est justifié par le fait que ces terrains, par leurs végétations diversifiées, participent des composantes de la trame verte et bleue du territoire au même titre que les espaces verts urbains, les parcs et jardins, les jardins collectifs, les bosquets.
- Le **secteur NCj** correspond à des espaces de jardins collectifs ou assimilés de Fécamp et des Loges, déclinant à la fois les orientations en matière de Trame Verte et Bleue et Nature en Ville (cf. paragraphe 3.5) et l'aménagement d'espaces publics agréables (cf. paragraphe 4.2) du PADD.
- Le **secteur NCs** correspondant à des établissements sportifs ou ludiques de plein air : le tennis club des Petits Dalles à Sassetot-le-Mauconduit, le site de pêche de loisirs (Colleville) afin de permettre l'évolution des installations de loisirs, en traduction de l'orientation de constituer une destination touristique, inscrite au PADD (cf. paragraphe 2.1).
- Le **secteur NCt** correspondant à des sites admettant des constructions démontables destinées à l'hébergement hôtelier et touristique. Ce règlement est également déterminé en déclinaison des orientations du PADD en matière touristique (cf. paragraphe 2.1), de déplacement touristique appuyé sur les parcours vélos (cf. paragraphe 1.4) et en particulier celle de valorisation de la séquence « Valmont, ville étape entre terroir et patrimoine » (cf. paragraphe 1.3). Il concerne 1 site existant (« Fil de l'Eau » à Colleville) et 3 sites de projet d'accueil de gîtes sur l'eau (l'étang du Bec au Cauchois sur Valmont, les étangs de Valmont et les étangs de l'Epinay sur Colleville).

La **zone NR** correspond aux espaces et milieux remarquables et caractéristiques maritimes, littoraux et côtiers à protéger en conformité avec l'article L121-23 du code de l'urbanisme (disposition de la Loi Littoral) et en cohérence avec les orientations du PADD en matière de Trame Verte et Bleue (cf. paragraphe 3.5). Elle comprend le secteur NRm correspondant à la partie maritime du territoire.

Cette zone répond à l'article L121-23 du code de l'urbanisme qui fixe que « *les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques* ». L'article R121-4 liste les milieux à préserver au titre de l'article L121-23, notamment, pour ce qui concerne le territoire littoral de la Communauté d'agglomération Fécamp Caux Littoral :

- « 1° (...) *les landes côtières, les plages (...), les estrans, les falaises et les abords de celles-ci* ;
- 2° *les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer (...)* ;
- 3° *les parties naturelles (...) des caps* ;
- 6° (...) *les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages* ;
- 7° *les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L341-1 et L341-2 du code de l'environnement (...)* ».

Le PLUi classe les espaces naturels cités ci-dessus en zone NR à l'exclusion, du fait de leur nature :

- Des parties urbaines de la ZPS ;
- Des voies routières et des aires de stationnement bitumés ;
- L'ancien de stockage et d'incinération de déchets en limite de Fécamp et de Senneville-sur-Fécamp, classés N, pour permettre, au besoin, des travaux lourds de réhabilitation exclus des aménagements légers listés à l'article R121-5 du code de l'urbanisme ;
- Des bâtiments et abords artificialisés du Cap Fagnet, classés N ;
- Des parties agricoles des sites inscrits et classés.

Des bâtiments sont classés NR compte tenu de leurs implantations aux abords immédiats de la falaise : deux habitations à Saint-Pierre-en-Port (mises en péril par le recul de la falaise), d'anciens blockhaus, un bâtiment sur la falaise de Réneville à Fécamp, le bâtiment du captage à Grainval, une habitation à Yport et une habitation à Vaucottes. Sur Yport, d'autres habitations en retrait de la falaise sont classées NR car s'inscrivant dans le paysage remarquable du versant est de la valleuse, dont les caractéristiques naturelles assurent le rôle de continuité écologique entre le littoral et l'amont de la valleuse.

Le PLUi n'arrête pas la délimitation des espaces et milieux remarquables aux limites administratives des communes littorales hormis sur Fécamp où sont inclus les boisements de pentes précédemment classés en EN CET en zone NL dans le PLU précédent. Le règlement NR est étendue jusqu'aux zones boisées des parties amont des valleuses sur Froberville, Ecretteville-sur-Mer, Ancretteville-sur-Mer pour assurer la cohérence de la mesure de protection à l'ensemble des entités forestières.

Sur Fécamp, le PLUi protège en zone NR :

- Au nord de la ville, les forêts et landes, du Cap Fagnet jusqu'au Bois du Goulet et les limites communales, en incluant le Bois du Plantis et les bois de la Côte de Launay..
- Au sud-est de la commune, les pentes boisées ceinturant le site archéologique de la Côte du Canada et doublant les dispositifs fortifiés de l'oppidum des Calètes, première structure « urbaine » du territoire, à l'Age de Fer ainsi que les pentes boisées situées entre la RD 926 et le chemin du Nid de Verdier et le Bois de l'Epinay
- Au sud de la ville, le bois de la Ferme Saint-Jacques, pour son caractère remarquable à l'échelle du paysage de la ville portuaire.

La limite de la zone NR avec le secteur NRm est fixée sur un tracé du DPM réalisé par les services de l'Etat s'appuyant sur :

- Des procès-verbaux sur Yport par actes en date de 1868 et 1900 et sur Fécamp lors du transfert de la compétence sur le Port de Fécamp au Département de Seine-Maritime (domaine public maritime artificiel).
- Des digues et ouvrages artificiels d'accès à la mer (limites du DPM fixées) aux Grandes Dalles, à la plage de Saint-Pierre-en-Port, à Grainval, à Fécamp et à Vaucottes

- Des lignes de falaises (limites du DPM en évolution) constatées sur l'Orthophotographie V2 millésime 2014 de l'IGN.

Hors tracés fixés par procès-verbal, cette délimitation ne peut être entendue strictement comme le rivage de la mer, défini par l'article L2111-4 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP). En effet, Les articles R2111-5 et suivants du CGPPP prévoient que « la procédure de délimitation du rivage de la mer (...) est conduite, sous l'autorité du préfet, par le service de l'Etat chargé du domaine public maritime » ; le dossier de délimitation est transmis aux maires des communes et soumis à l'enquête publique. Cette procédure de délimitation n'est pas intervenue sur le territoire de la communauté d'agglomération Fécamp Caux Littoral en dehors d'Yport et du Port de Fécamp. L'Etat n'a obligation de délimiter le rivage de la mer que sur demande d'un propriétaire riverain en application de l'article R121-11 du code de l'urbanisme.

Vers le large, l'arrêté du 30 mars 1973 du Conseil d'Etat dit arrêté Schwetsoff, établit le principe que le territoire des collectivités locales et leur compétence d'urbanisme s'applique en mer jusqu'à 12 milles de la côte (eaux territoriales – Domaine Public Maritime). La limite du secteur NRm est fixée sur cette ligne de 12 milles calculée à partir du tracé estimatif des hautes mers mentionné ci-dessus. Les limites latérales sont tracées suivant deux axes perpendiculaires à la droite reliant les deux points de contact des limites administratives de Fécamp Caux Littoral avec la mer.

Dans ce [secteur NRm](#), en cohérence avec le projet de Document Stratégique de Façade Manche Est- Mer du Nord et en déclinaison de l'orientation du PADD de « conforter l'avance du territoire sur la transition énergétique notamment en encourageant l'augmentation de la part des énergies renouvelables », le règlement admet explicitement « Les installations, constructions et aménagements nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, de la houle ou des courants marins, à condition d'être réalisés au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage » englobant le projet de parc éolien en mer, autorisé par arrêté préfectoral du 5 avril 2016 et validé en Conseil d'Etat le 29 mars 2018.

Tableau de présentation synthétique des zones et secteurs du règlement

Usr	Zone Urbaine (U) sans règlement	
UA	Zone Urbaine (U) à vocation d'Activités (A)	
	UAa	Secteur urbain à vocation d'activités artisanales (a) et de services
	UAc	Secteur urbain à vocation d'activités commerciales (c)
	UAI	Secteur urbain à vocation d'activités industrielles (i)
	UAp	Secteur urbain à vocation d'activités liées ou nécessaires à l'activité portuaire (p)
UE	Zone Urbaine (U) destinée aux Equipements d'intérêt collectif et de service public (E)	
UG	Zone urbaine (U) destinée à l'accueil des Gens du voyage (G)	
UP	Zone Urbaine (U) de caractère Patrimonial (P)	
	UPa	Secteur urbain de caractère patrimonial, correspondant à la ville dense ancienne (a)
	UPb	Secteur urbain de caractère patrimonial, correspondant au bourg ancien (b)
	UPp	Secteur urbain de caractère patrimonial, à préserver pour son intérêt paysager (p)
UR	Zone Urbaine (U) à dominante résidentielle (R)	
	URv	Secteur urbain, à dominante résidentielle, où la situation en valleeuse (v) justifie la limitation des emprises
US	Zone Urbaine (U) destinée aux équipements collectifs pour des usages Sportifs et ludiques (S)	
UT	Zone Urbaine (U) à vocation hôtelière et Touristique (T)	
UV	Zone Urbaine (U) à vocation mixte, au Voisinage de la Ville ancienne (V) ou correspondant au cœur de Village	
	UVb	Secteur urbain, à vocation mixte, correspondant aux centres-bourgs (b)
AU	Zone À Urbaniser (AU) à vocation mixte, compatible avec l'habitat	
AUA	Zone À Urbaniser (AU) à vocation d'Activités (A)	
AUE	Zone À Urbaniser (AU) destinée aux Equipements d'intérêt collectif et de service public (E)	
AUT	Zone à Urbaniser (AU) à vocation hôtelière et Touristique (T)	
AUsr	Zone à Urbaniser (AU) sans règlement	
A	Zone Agricole (A)	
	Aa	Secteur en zone agricole, admettant l'extension limitée et les annexes des bâtiments d'activités (a) existants
AC	Secteur en zone Agricole (A) de taille et de capacité limitées, admettant des Constructions (C)	
	ACc	Secteur correspondant aux campings (c)
	ACj	Secteur admettant des constructions destinées à l'entretien d'espaces jardinés (j)
N	Zone Naturelle (N) ou forestière	
	Na	Secteur en zone naturelle, admettant l'extension limitée et les annexes des bâtiments d'activités (a) existants
	Ns	Secteur admettant des aménagements à vocation sportive (s) et ludique
NC	Secteur en zone Naturelle (N) de taille et de capacité limitées, admettant des Constructions (C)	
	NCc	Secteur correspondant aux campings (c)
	NCj	Secteur admettant des constructions destinées à l'entretien d'espaces jardinés (j)
	NCs	Secteur admettant des équipements collectifs pour des usages sportifs (s) et ludiques
	NCT	Secteur admettant des constructions démontables destinées à l'hébergement hôtelier et touristique (t)
NR	Zone Naturelle (N) Remarquable (R) au sens de la loi Littoral	
	NRm	Secteur maritime (m) (12 miles à partir du rivage)

2 OU PUIS-JE REALISER MON PROJET DE CONSTRUCTION

Avant-propos : Le décret instaurant un contenu modernisé du PLU, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016, remplace la répartition précédente en 9 destinations par une nouvelle répartition en 5 destinations et 20 sous-destinations, plus exhaustive et favorisant une gestion plus fine et adaptée aux enjeux modernes.

Les articles 1 des zones du règlement du PLUi, reprennent sous forme de tableaux les 20 sous-destinations du décret, codifiées à l'article R151-28 du code de l'urbanisme.

Les mentions suivantes de « l'arrêté 2016 » et du « guide 2017 » renvoient :

- A l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être règlementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, publié au Journal Officiel du 25 novembre 2016 ;
- Au guide édité par le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable relatif à la modernisation du contenu du PLU en avril 2017, téléchargeable sur le site internet du ministère (www.cohesion-territoires.gouv.fr).

1. LES INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (ARTICLES 1)

Un projet de construction agricole

L'article 1 de l'arrêté 2016 fixe que la sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Le guide 2017 précise qu'elle recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite ».

La zone A, y compris le secteur Aa en cas de cessation des activités existantes, est approprié à ce type de projet.

Cette sous-destination peut être admise sous conditions en :

- Zone N pour permettre l'évolution des exploitations existantes, la reprise d'activité d'anciens bâtiments ou pour répondre à des besoins d'abri d'animaux ou de mise en cultures (ex. maraîchage).
- Secteur NRm pour permettre le développement d'établissements aquacoles (activités économiques exigeant une situation en mer).

Elle est en revanche interdite dans les zones urbaines et à urbaniser du règlement, considérant le risque de conflit d'usages avec la fonction résidentielle en particulier et l'objectif d'une utilisation économe des espaces équipés ou à équiper pour répondre aux besoins de production de logements (AU) et d'accueil des fonctions sociales (AUE) et économiques (AUA, AUT).

Elle est également interdite dans :

- Les secteurs naturels de taille et de capacité (AC et NC), déclinant des projets spécifiques en particulier de maintien ou de développement d'activités sportives ou ludiques ou d'hébergement de plein air, attachés à des espaces naturels.
- La zone NR correspondant aux espaces et milieux remarquables des abords de falaises et des valleuses naturelles, pour préserver les paysages, considérant :
 - Que les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorales peuvent être admis sur des unités liées et proches, classées en zone A,
 - Qu'il n'existe « traditionnellement » pas d'activité agricole exigeant la proximité immédiate de l'eau, compte tenu du risque d'effondrement des falaises.

Les constructions et installations agricoles sont également interdites dans les espaces proches du rivage en discontinuité des agglomérations et villages, en application des articles L121-8 et L121-10 du code de l'urbanisme. Pour justifier du caractère limité de l'extension d'urbanisation pour des projets sur des sites agricoles existantes en continuité de zones urbanisées, il est fixé au règlement et au document graphique des secteurs d'implantation des constructions et installations agricoles.

Un projet de construction forestière

L'article 1 de l'arrêté 2016 fixe que la sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Le guide 2017 précise qu'elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

La zone A, les secteurs UAi et UAa et la zone AUA sont appropriés pour ce type de destination au regard des caractéristiques du territoire de Fécamp Caux Littoral. Les zones forestières habituellement vouées à accueillir les constructions d'activité forestière sont dans le cas du territoire de Fécamp Caux Littoral des zones à fort enjeu écologique et paysager, et globalement des forêts de pente présentant un fort enjeu vis-à-vis des risques naturels et de la ressource en eau, justifiant d'une protection comme Espace boisé classé au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, empêchant toute urbanisation. En revanche, par leur vocation économique, leur répartition, leurs dimensions, leurs capacités d'accueil, les zones UAa, UAi et AUA sont susceptibles d'accueillir les constructions destinées à l'activité forestière sans augmentation notable des nuisances pour l'environnement et gêne pour le fonctionnement urbain.

Cette sous-destination est interdite en :

- Zones urbaines ou à urbaniser compte tenu du risque de conflit d'usages et de nuisances vis-à-vis de la fonction résidentielle en particulier.
- Zone N, en l'absence de tradition forestière et compte tenu des dimensions restreintes des unités boisées du territoire, de la topographie des sites et de la faible qualité sylvicole des boisements, qui en revanche représentent des milieux à forte valeur écologique à protéger tant pour leur rôle de zone refuge et de corridor pour la biodiversité que pour leur rôle dans la maîtrise des risques et des pollutions (ruissellements, protection des captages, etc.).
- Secteurs naturels de taille et de capacités limités (NC) compte tenu des dimensions et fonctions des sites et de l'objectif d'équilibre entre fonctions rurales et notamment la satisfaction des besoins en matière touristique et d'espaces verts collectifs.
- Zones NR pour préserver la qualité des sites et paysages emblématiques et caractéristiques du territoire.

Un projet de construction de logement(s)

L'article 2 de l'arrêté 2016 fixe que la sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Le guide 2017 précise qu'elle recouvre également les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisations » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, les gîtes

Les zones urbaines ou à urbaniser à vocation mixte ou à dominante résidentielle (UP, UV, UR et AU) sont appropriées à ce type de projet.

Cette sous-destination est exceptionnellement admise sous conditions en :

- Secteurs UAa, UAI et zone AUA pour répondre à des obligations de sécurité et de surveillance des sites d'activités, sans que cela nuise à la vocation de zone d'activités économiques (industrielle et artisanale).
- Zone UE : certains immeubles comprennent des espaces d'habitation (logements de fonction, logements locatifs ou gîtes communaux, ...), pouvant nécessiter des adaptations pour plus de confort des occupants ; cela permet d'optimiser l'usage du bâti existant, sans conflit avec la fonction collective et publique des espaces ainsi identifiés.
- Secteur UGr pour répondre à des besoins spécifiques de logements de familles en voie de sédentarisation.
- Zone A :
 - Pour répondre à des exigences de sécurité et de surveillance des animaux,
 - Pour répondre à des besoins d'amélioration des habitations existantes pour plus de confort des habitants (par extension ou construction d'annexes),
 - Pour réhabiliter des bâtiments présentant une valeur patrimoniale, en réponse au besoin de logements des populations en zones rurales,
 - Considérant le maillage des parties urbanisées et du parc existant éparpillé en capacité de satisfaire, sans temps de parcours excessifs, les besoins de logement en zone rurale.
- Secteur AC de Gerville, pour répondre à un projet retardé de densification, sans contraintes nouvelles pour l'activité agricole.
- Zone N pour répondre à des besoins d'adaptation des habitations existantes pour plus de confort des occupants ou pour réhabiliter des bâtiments présentant une valeur patrimoniale, en réponse au besoin de logements des populations en zones rurales, sans que cela ne porte atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages.
- Secteur ACc ou NCc pour répondre à des exigences de gardiennage des établissements d'hôtellerie de plein air.
- Secteur NCt, en cohérence avec l'usage actuel ou les projets de création de gîtes, sans que cela ne nuise à la préservation des plans d'eau, milieux aquatiques et zones humides, dans les limites d'une capacité de mise en sécurité de la clientèle en cas d'inondation de la vallée de la Valmont.

Cette sous-destination est interdite en :

- Secteurs UAc et UAp, pour conserver le rôle respectif de ces sites urbains, spécifiquement destinés au maintien de la fonction commerciale ou des activités portuaires, et au vu de leur voisinage urbain en capacité d'accueillir des programmes de logements.
- Secteur UG (hors secteur UGr), destiné à répondre au besoin spécifique d'accueil temporaire des gens du voyage.
- Zones US et AUE, UT et AUT pour conserver les fonctions et destinations sociales et économiques des sites concernés, considérant de nouveau que leur voisinage est en capacité de répondre à des programmes de logements (UP, UV, UR, AU).

- Secteur Aa pour, en cas de cessation de l'activité en place, éviter de nouvelles contraintes pour l'activité agricole.
- Secteur Na pour maintenir l'activité économique et, en cas de cessation, permettre la restauration des paysages naturels sensibles (« ceinture » paysagère des Loges, transition forestière en entrée de Valmont à proximité d'un axe de ruissellement, lit majeur de La Valmont et abords de la Véloroute).
- Secteurs ACj, NCj, Ns et NCs pour privilégier la fonction d'espaces de loisirs de plein air, et au vu du voisinage urbain en capacité d'accueillir des programmes de logements.
- Zone NR pour préserver les sites, milieux et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral.

Un projet d'hébergement

La sous destination « hébergement » recouvre, selon l'article 2 de l'arrêté 2016, « les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie ». Le guide 2017 précise qu'elle recouvre les constructions principalement à vocation sociales, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants, des foyers de travailleurs, des EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale.

Cette sous destination ne recouvre pas les projets de chambres d'hôtes ou de gîtes, relevant de celle de « logement » (cf. paragraphe précédent). Elle est différente de celle d'hébergement hôtelier et touristique (cf. ci-après).

Les zones urbaines ou à urbaniser à vocation mixte ou à dominante résidentielle (UP, UV, UR et AU) sont appropriées à ce type de projet.

La sous-destination « hébergement » est interdite dans les autres zones et secteurs (excepté UE), qui ne bénéficient pas ou peu d'une proximité aux services urbains sous condition.

Un projet de construction artisanale ou commerciale de proximité

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre, selon l'article 3 de l'arrêté 2016, « les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services ». Le guide 2017 précise qu'elle recouvre notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Elle inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de ventes de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Les zones urbaines des centres urbains à vocation mixte (UP, UV) sont appropriées à ce type de projet.

Cette sous-destination peut en outre être admise sous condition :

- En secteur UAc :
 - En cohérence avec la vocation de la zone commerciale des Voiles sur Saint-Léonard (galerie marchande et « retail-park »), en accompagnement des commerces de vente de produits occasionnels et en l'absence de locaux plus adaptés sur les centres-villes,
 - Sur Fécamp pour maintenir la présence de « petits supermarchés » répondant aux besoins quotidiens des habitants des quartiers excentrés, à la fois en produits alimentaires et de grande consommation, ou pour palier l'offre manquante à l'échelle du quartier de l'Hôpital / la Roquette,
 - Sur Valmont, pour maintenir une petite « locomotive » commerçante et soutenir la diversité commerciale de ce pôle.

- En secteur UAa, correspondant à des zones artisanales ou sites urbains d'entreprises artisanales, pour à la fois répondre aux besoins d'entreprises des zones rurales et préserver l'équilibre commercial des différents pôles de proximité du territoire, dont la pérennité sera assurée par la concentration et l'émulation des commerces de proximité, la mutualisation des clientèles.
- En zone UE pour assurer des projets de diversification des services de proximité dans d'anciens bâtiments communaux, en particulier les projets actuellement portés par les communes des Loges et de Saint-Léonard de développement de circuits-courts alimentaires ou de services aux cyclo-touristes et cyclistes dans d'anciens locaux scolaires.
- En zone AU destinée à répondre avant tout à l'objectif de production de logements, mais sans écarter a-priori une mixité fonctionnelle compatible avec l'habitat, pouvant être prise en compte dans les aménagements dès lors que le projet reste compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – Cf. pièce n°3).

Cette sous-destination est en revanche interdite en :

- Zones UAI et AUA, dédiées à l'accueil des entreprises industrielles et assimilées, et éviter un éparpillement à terme préjudiciable à l'équilibre des pôles commerçants du territoire.
- Zone UAp pour ne pas réduire les capacités du port de Fécamp à accueillir des activités exigeant la proximité de l'eau, maritimes, portuaires ou nautiques et au vu de la proximité des espaces et édifices des quais sud et du centre-ville commerçant de Fécamp (zone UPa), offrant des locaux et une dynamique commerciale favorables, à conforter.
- Zone UG, réservée à l'accueil des gens du voyage.
- Secteur UPp, sensibles en termes urbains (capacité des voiries et espaces publics, gestion des espaces artificialisés, vocation résidentielle) et paysagers (fortes co-visibilités avec la mer, les monuments et la ville ancienne, les sites naturels) et compte tenu du voisinage des rues traditionnellement commerçantes, classées en zone UP.
- Zone UR pour éviter la dilution des espaces commerçants et limiter la vacance des locaux des rues principales, phénomène nuisible à la dynamique des pôles commerçants, pour préserver la tranquillité de ces quartiers résidentiels.
- Zones US, AUE, UT et AUT, réservées pour des programmes d'équipements publics spécifiques.
- Zones et secteurs A pour préserver les espaces nécessaires à l'activité agricole ; cela n'interdit toutefois pas une activité de vente de produits fermiers, à condition de demeurer accessoire à l'activité agricole existante.
- Zones N, NC, NR pour préserver les milieux naturels et les paysages ruraux, en particulier les espaces et milieux remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi que les compositions d'intérêt patrimonial.

Un projet de restaurant

La sous-destination « restauration » recouvre, selon l'article 3 de l'arrêté 2016, « les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale ». Le guide 2017 précise qu'elle n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Les zones urbaines UP et UV sont appropriés à ce type de projet.

Elle peut toutefois être également admise sous conditions en :

- Secteur UAc lorsqu'elle est liée à la vocation commerciale des activités autorisées, pour permettre une diversification complémentaire à l'offre commerciale.
- Secteur URv pour répondre aux besoins des visiteurs des plages dans la tradition des stations balnéaires, assurer l'adaptation des établissements existants ou la reprise des locaux vacants.
- Zones UR et AU destinées à répondre avant tout à l'objectif de production de logements, mais sans écarter a-priori une mixité fonctionnelle compatible avec l'habitat, pouvant être prise en compte dans les aménagements dès lors que le projet reste compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – Cf. pièce n°3).

- Zone N pour répondre au cas spécifique de l'hôtel-restaurant « la Ferme de la Chapelle » (inclus dans le site classé du Cap Fagnet).
-

Cette sous-destination est en revanche interdite en :

- Secteurs UAa, UAi, UAp et zone AUA, pour préserver des conditions d'installation et d'exercice optimales aux activités économiques industrielles, artisanales et portuaires.
- Zones UE et AUE, UG, US, destinées à des programmes d'équipements spécifiques.
- Secteur UPp pour préserver le cadre urbain et paysager de ses sites sensibles, et au vu de la proximité des centres urbains où un tel projet peut avantageusement participer à développer leur dynamique commerciale et touristique.
- Zones UT et AUT, destinées à développer l'offre d'hébergement hôtelier et touristique ; la restauration peut cependant être l'une des prestations proposées par l'établissement hôtelier.
- Secteurs ACc, NCc et NCT, pour limiter l'urbanisation dans ces secteurs naturels et favoriser les échanges avec commerces des pôles de proximité.
- Zone A (hors secteurs AC) pour ne pas nuire aux conditions d'exercice des activités agricoles
- Zone NR pour préserver les sites et paysages naturels, en particulier les espaces et milieux remarquables ou caractéristiques du littoral.

Un projet de construction pour le commerce de gros

La sous-destination « commerce de gros » recouvre, selon l'article 3 de l'arrêté 2016, « les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ». Le guide 2017 indique qu'elle « s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex. : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...) ».

Cette sous-destination est uniquement admise en :

- Zones d'activités UAa, UAi, AUA,
- Sous condition, en zone UV pour tenir compte des besoins des activités en place, sans toutefois que cela n'accroisse les nuisances urbaines.
- Sous condition, en secteur UAp, en cas de nécessité d'une proximité aux infrastructures portuaires,
- Sous condition, en secteur Aa pour tenir compte de l'activité de coopératives agricoles de certains sites.

En effet, elle s'accompagne d'une exigence d'emprise et de nuisances, incompatibles avec les vocations des sites commerciaux UAc et des autres secteurs spécifiques (UE et AUE, UG, US, UT et AUT) et avec les orientations de densification et de maîtrise des déplacements des zones résidentielles (UP et UR), de maîtrise de l'urbanisation des zones à urbaniser mixtes (AU), de préservation des espaces agricoles et naturels (A, N et NR).

Un projet de constructions pour une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre, selon l'article 3 de l'arrêté 2016, « les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens ». Le guide 2017 précise qu'elle « s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa... ».

Les zones urbaines des centres-villes et centre-bourgs (UE, UP, UV...) sont appropriés à ce type de projet.

Elle peut également être admise sous condition en :

- Secteur UAp pour répondre à des activités de services navals ou nautiques (location ou entretien de bateaux, etc.) participant de la vitalité d'un port de plaisance.
- Zone UE pour permettre la reconversion de bâtiments désaffectés, si le projet concourt à maintenir le caractère de centralité, par une offre complémentaire aux services publics.
- Secteur UPP, pour ne pas écarter une mixité fonctionnelle sans que ne nuise à la qualité paysagère et résidentielle de ces secteurs sensibles.
- Zone AU destinée à répondre avant tout à l'objectif de production de logements, mais sans écarter a-priori une mixité fonctionnelle compatible avec l'habitat, pouvant être prise en compte dans les aménagements dès lors que le projet reste compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – Cf. pièce n°3) et à la condition d'être secondaires et associées à une construction de logement et de ne pas compromettre le caractère résidentiel de la zone.

Cette sous destination est interdite en :

- Secteur UAc pour conserver la vocation strictement commerciale des zones et sites concernés.
- Secteurs UAa et UAi, écartés des pôles de proximité et de fait, pour ne pas nuire à la dynamique des centres-villes et centre-bourgs reposant sur la concentration, la diversité et l'émulation de leurs services et commerces de proximité et services, la rencontre des clientèles.
- Zone UE, UG, US, UT, AUE et AUT, destinés à des programmes spécifiques.
- Zone A et secteur Aa pour préserver les espaces agricoles.
- Zones N et NR pour préserver les espaces et paysages naturels, en particulier les sites, milieux et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral.

Un projet d'hébergement hôtelier et touristique

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre, selon l'article 3 de l'arrêté 2016, « les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial ». Le guide 2017 précise qu'elle « s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : 1. les résidences de tourisme, 2. les villages résidentiels de tourisme ;3. les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs ».

Les zones urbaines à vocation mixte des centres-villes et centre-bourgs (UP hors UPP, UV) sont appropriées à ce type de projet ainsi que :

- Les zones UT et AUT sur Fécamp spécifiquement destinés à développer l'offre hôtelière et touristique pour répondre à une offre d'hébergement associé au parc de loisirs et susceptibles également de répondre aux besoins des visiteurs et intervenants des établissements d'enseignement et de santé voisins.
- Exceptionnellement et limitativement en zone N pour répondre au cas spécifique de l'hôtel-restaurant « la Ferme de la Chapelle » (inclus dans le site classé du Cap Fagnet).
- Pour un projet d'hébergement hôtelier et touristique de plein air, les secteurs NCc, délimités à titre exceptionnel, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et sous conditions pour limiter les impacts sur les espaces ruraux comme le prévoit l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

A signaler toutefois la restriction d'aménagements concernant Le camping « Club du Soleil de la Porte Océane », sur Yport, commune soumise aux dispositions issues de la Loi Littoral et en particulier celles des articles L121-8 et L121-14 du code de l'urbanisme : en discontinuité des zones

urbanisées d'Yport, ce site ne peut accueillir d'urbanisation. Un de ces secteurs est, au moment de la rédaction de ce rapport, à réhabiliter (Valmont).

- Pour un projet d'hébergement touristique insolite sur les étangs de Colleville et Valmont, classés NCt et délimités à titre exceptionnel, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), sous conditions pour limiter les impacts sur les espaces ruraux comme le prévoit l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Le porteur de projet devra être en mesure de relayer l'information du risque d'inondations et d'assurer la mise en sécurité de sa clientèle. Les installations devront rester démontables, pour une restauration du site naturel en cas de cessation d'activité.

Cette sous-destination est interdite :

- En zones UA, AUA et A pour maintenir des conditions optimales d'exercice pour les activités économiques,
- En secteur UPp pour préserver le cadre urbain et paysager, considérant que ce type de programme est incompatible avec la capacité d'accueil de ces sites sensibles,
- En zones et secteurs UE, UG, US, pour maintenir la vocation publique et sociale de ces espaces,
- En secteurs Ns, NCj et zone NR pour préserver les milieux, sites et paysages naturels, ainsi qu'en secteur Acj pour préserver la vocation d'espace à la fois vivrier et ludique et la qualité des sols.

Un projet de cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre, selon l'article 3 de l'arrêté 2016, « toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale ». Le guide 2017 précise qu'elle « s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection ».

En déclinaison de l'orientation de « renforcer le rayonnement de Fécamp pour accompagner le développement de la communauté d'agglomération » inscrite au PADD, cette sous-destination est interdite en dehors de la zone UP (hors secteur UPp pour préserver le cadre urbain et paysager) et du secteur UV (hors secteurs UVb, écartés du cœur d'agglomération).

Un projet de local ou de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre, selon l'article 4 de l'arrêté 2016, les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Le guide 2017 précise qu'elle recouvre « toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics ».

Les zones UE et AUE, UP (hors secteur UPp pour préserver le cadre urbain et paysager et éviter d'excentrer les administrations par rapport aux centres urbains), UV sont appropriées à accueillir ce type de projet ainsi que, dans des cas particuliers (administrations maritimes et portuaires, syndicats assurant un service industriel), les secteurs UAp et UAi.

Cette sous-destination est interdite en :

- Secteurs UAa, UAc, UT, AUT, en cohérence avec leurs vocations respectives et pour privilégier la capacité d'accueil d'établissements économiques sur ces espaces,
- Secteurs UG, Ns et NCj, ACj pour préserver les sols naturels et répondre aux rôles sociaux donnés à ces espaces,
- Zone N et NR pour préserver les milieux, sites et paysages naturels.

Un projet de local technique ou industriel des administrations publiques et assimilées

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre, selon l'article 4 de l'arrêté 2016, les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Le guide 2017 précise qu'elle « recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques ».

Cette sous-destination est interdite en :

- Secteur UAc pour maintenir et affirmer la fonction commerciale de ces secteurs, considérant en outre que la sous-destination n'est pas interdite dans les espaces voisins,
- Secteur UPp, zones UR et AU pour préserver le cadre urbain et paysager, la vocation résidentielle de ces espaces,
- Zone US, UT et AUT pour préserver leurs vocations,
- Zones AC et NC, destinés à des projets spécifiques,

Elle est admise sous condition en :

- Zone UG, pour ne pas compromettre la fonction de site d'accueil des gens du voyage,
- Secteurs Aa et Na (incluant notamment l'ancien hôtel d'entreprises de l'Epinay) pour permettre, en cas de cessation de l'activité en place, de répondre à un besoin de local pour les collectivités, sans artificialisation nouvelle de sols agricoles ou de milieux naturels.
- Zones A, N et NR pour ne pas compromettre les objectifs de protection des espaces tout en tenant compte des besoins des services publics et urbains, en particulier en matière d'assainissement des eaux usées et de consommation électrique.

Un projet d'établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre, selon l'article 4 de l'arrêté 2016, les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Le guide 2017 précise qu'elle « recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ».

Les zones UP, UV, UE et AUE sont appropriés à accueillir ce type de projet.

Cette sous-destination est exceptionnellement admise en zone UAi, pour répondre à des besoins spécifiques des actifs travaillant sur la zone économique (crèche, ...).

Elle est interdite dans les autres zones et secteurs pour préserver leurs fonctions et vocations et limiter les atteintes aux espaces agricoles et naturels.

Un projet de salle d'art ou de salle de spectacle

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre, selon l'article 4 de l'arrêté 2016, les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Le guide 2017 précise qu'elle « recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif ».

En déclinaison de l'orientation de « renforcer le rayonnement de Fécamp pour accompagner le développement de la communauté d'agglomération » inscrite au PADD, cette sous-destination est interdite en dehors des zones UP et UV (hors secteur UPp pour préserver le cadre urbain et paysager). Elle est interdite en zone UE considérant les fonctions et l'occupation actuelle des sites, et en zone AUE, considérant l'éloignement au centre d'agglomération et aux services de transports en commun.

Un projet d'équipement sportif

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre, selon l'article 4 de l'arrêté 2016, les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Le guide 2017 précise qu'elle recouvre « les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ... »

La zone US est appropriée pour accueillir ce type de projet ainsi que les zones UE et AUE, UP (hors secteur UPp pour préserver le cadre urbain et paysager) et UV. Les zones UT et AUT admettent également cette sous-destination au regard de leurs complémentarités et associations à des sites sportifs existants ou en projet (golf).

Cette sous-destination est admise sous en condition en :

- Zone UAp, pour les sports nautiques nécessitant la proximité de la mer,
- Secteurs Ns (uniquement des installations) et NCs (constructions) après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et sous conditions pour limiter les impacts sur les espaces forestiers et ruraux comme le prévoit l'article L151-13 du code de l'urbanisme, dans le cadre de projets de mise en valeur :
 - Du bois communal de Saint-Jacques, en zone urbaine de Fécamp, pour une activité d'accrobranches et de loisirs de plein air (Woody Park), à l'interface de la ville et des lycées de Fécamp,
 - Du parc boisé du lieu-dit « La Forêt », au sud des Loges, également pour une activité d'accrobranches et de loisirs de plein air (Etretat Aventures),
 - Du coteau sud de Colleville et de requalification des anciens bassins de l'activité sucrière,
 - De l'espace des étangs de Colleville, pour des activités de plein air et de découverte de la vallée, à l'interface du bourg et de ses équipements sportifs, du camping des Calètes et de l'activité de pêche de loisirs et en relation avec la Véloroute et les secteurs d'hébergement insolite existant ou en projet, sur Colleville et Valmont.
 - D'un terrain à Yport, dans le cadre d'un projet de création d'une aire de loisirs et d'un parcours sportif.

Elle est interdite dans les autres zones et secteurs pour limiter la consommation des espaces affectés à certaines fonctions (économiques, sociales, résidentielles) et protéger les espaces agricoles et naturelles.

Un autre projet d'équipement recevant du public

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre, selon l'article 4 de l'arrêté 2016, les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage. Le guide précise qu'elle recouvre « les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage ». Elle englobe dans le présent règlement les salles d'exposition et les petits terrains multisport (« citystade »).

Les zones UE et AUE, UP (hors UPP pour préserver le cadre urbain et paysager et au vu du voisinage des quartiers centraux) et UV sont appropriées pour accueillir ce type de projet.

Cette sous destination est admise sous condition en

- Zone UG, en cohérence avec l'usage de site d'accueil pour les gens du voyage.
- Zones UR pour admettre une mixité de fonctions compatibles avec le caractère résidentiel,
- Zones UT et AUT pour répondre à des besoins associatifs et de quartier,

Elle est interdite en :

- Zones UA et AUA pour conserver des conditions optimales pour les activités économiques,
- Zone A pour préserver les espaces agricoles et des conditions d'exercice optimales pour les activités agricoles,
- Zones AC et NC destinées à des projets spécifiques,
- Zones N et NR pour préserver les espaces et paysages naturels.

Un projet de construction industrielle

La sous-destination « industrie » recouvre, selon l'article 5 de l'arrêté 2016, « les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ». Le guide 2017 précise qu'elle recouvre « les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 ».

Les zones UAi et AUA sont appropriées pour accueillir ce type de projet, ainsi que la zone UV (hors secteur UVb pour préserver le caractère villageois des centres-bourgs).

Cette sous destination est admise sous condition en :

- Secteur UAp, si l'activité nécessite la proximité de l'infrastructure portuaire, dans le cadre d'une diversification des activités économiques du Port de Fécamp.
- Secteurs Aa et Na, uniquement pour l'évolution des entreprises existantes (par extension ou construction d'annexes), à condition de ne pas nuire à l'activité agricole et de ne pas artificialiser des sols présentant une valeur agricole ou écologique.

Elle est interdite dans les autres zones et secteurs pour maîtriser les impacts sur l'environnement.

Un projet d'entrepôts

La sous-destination « entrepôt » recouvre, selon l'article 5 de l'arrêté 2016, les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Le guide 2017 précise qu'elle recouvre « les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données ».

Les zones UAa, UAi et AUA sont appropriées pour accueillir ce type de projet, ainsi que la zone UV (hors secteur UVb pour préserver le caractère villageois des centres-bourgs).

Cette sous destination est admise sous condition en :

- Secteur UAc, lorsque cela est nécessaire pour l'activité commerciale existante.
- Secteur UAp, pour répondre aux besoins des usages portuaires.

Elle est interdite dans les autres zones et secteurs dans un souci de gestion économe des espaces équipés ou destinés à répondre à l'objectif de production de logements, des espaces agricoles et naturels.

Un projet de bureau

La sous-destination « bureau » recouvre, selon l'article 5 de l'arrêté 2016, les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Le guide 2017 précise qu'elle recouvre « les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale ».

Les zones UP (hors secteur UPp) et UV sont appropriées pour accueillir ce type de projet.

Cette sous-destination est admise sous condition en :

- Secteur UAp pour ne pas écarter les activités tertiaires et les sièges des entreprises maritimes, navales et nautiques.
- Zones UR (hors secteur URV) et AU destinée à répondre avant tout à l'objectif de production de logements, mais sans écarter a-priori une mixité fonctionnelle compatible avec l'habitat.

Elle est interdite en :

- Secteur UAc, pour maintenir l'équilibre de l'appareil commercial du territoire,
- Zones UE et AUE pour privilégier les usages d'espaces publics et collectifs de ces secteurs,
- Zone UG pour ne pas compromettre la vocation d'accueil des gens du voyage,
- Secteur UPp pour préserver le cadre urbain et paysager,
- Secteur URv, pour rester compatible avec la vocation résidentielle, balnéaire et touristique de ces sites urbains,
- Zones US, UT et AUT pour ne pas compromettre la vocation d'espaces sportifs et touristiques de ces secteurs,
- Zones et secteurs agricoles et naturels pour préserver les espaces et paysages ruraux.

Un projet de centre de congrès et d'exposition

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre, selon l'article 5 de l'arrêté 2016, les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Le guide 2017 précise qu'elle recouvre « les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths... ».

En cohérence avec l'orientation de « renforcer le rayonnement de Fécamp pour accompagner le développement de la communauté d'agglomération » inscrite au PADD, cette sous-destination est interdite en dehors du secteur UPa, UV et AUA.

2. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION, DE HAUTEUR, D'EMPRISE ET DE DENSITE POUR LES EXTENSIONS ET ANNEXES DES HABITATIONS EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE (ARTICLES 1)

En cas de projet d'extension ou d'annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, l'article L151-12 du code de l'urbanisme fixe que le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier.

Les dispositions fixées sont :

- Communes aux zones A, AC, N et NC ;
- Sans objet en zone NR, les extensions et annexes n'étant pas admises.

A /AC / N / NC	Dispositions	Justifications
Zone d'implantation	Distance maximum de 40m entre les deux points les plus proches des façades de l'annexe et de l'habitation	Pour permettre d'adapter l'implantation aux contraintes du site sans que cela n'ait pour effet d'étaler ou de disperser excessivement les constructions.
Hauteur	Extension latérale : sans excéder la construction initiale Surélévation : R+1+c	Pour tenir compte des caractéristiques architecturales du bâtiment existant ou des hauteurs traditionnelles des habitations cachoises.
Emprise	Emprise existante >250m ² : +20% maximum Emprise existante <250m ² : 50m ² maximum	Pour permettre l'adaptation des petits logements et pour limiter les dimensions de la zone d'implantation
Densité	Extensions ou annexes <3 par logement existant	Pour admettre des programmes communs en cas de d'habitation isolée : - extension pour pièce de vie supplémentaire adaptée aux attentes modernes en termes de dimensions, d'ouvertures ou exigences sanitaires (adaptation des salles d'eau) ou sociales (adaptation au vieillissement ou à l'handicap) ou pour des espaces de service ; - construction d'un garage dissocié pour limiter l'impact sur l'architecture et la qualité de l'air intérieur de l'habitation ; - création d'un abri de jardin ou d'une piscine).

3. LA REGLE GRAPHIQUE D'EXTENSION LIMITEE DES CORPS DE FERME AGRICOLE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

En déclinaison des articles L121-8 (extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées) et L121-13 (extension limitée dans les espaces proches du rivage) du code de l'urbanisme, le règlement du PLUi détermine sur le document graphique (zonage) comme le permettent les articles L151-17 et R151-11 du code de l'urbanisme des secteurs d'implantation pour les bâtiments agricoles dans les espaces proches du rivage de manière à respecter le principe d'extension limitée.

Cette délimitation s'appuie sur les limites physiques (talus) et celles des parcelles occupées par le bâti agricole. Elle croise les préoccupations de préservation du patrimoine architectural (église) et pittoresque (pigeonnier, anciennes dépendances et habitation) avec les perspectives d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles. Elle ne s'appuie pas sur des distances de recul vis-à-vis des habitations habituellement occupées par des tiers, cette situation étant susceptible d'évolution au cours de la période d'opposabilité du règlement du PLUi et compte tenu de la possibilité permise par le dernier alinéa de l'article L111-3 du code rural et de la pêche (servitude).

Cf. également le paragraphe « Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage » du chapitre « Explication des choix et justifications au regard de la loi Littoral ».

4. LES DISPOSITIONS D'IMPLANTATION, DE HAUTEUR, D'EMPRISE ET DE DENSITE DES CONSTRUCTIONS EN ZONE AC (ARTICLE AC1) HORS SECTEUR ACC

AC de Gerville

Les limitations d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité sont fixées pour prendre en compte l'environnement (l'unité agricole au nord, les haies arborées en limite de la zone A et en limite de la voie, la hauteur des habitations voisines) et les capacités de divisions de la propriété (division de la parcelle bâtie + 2 lots supplémentaires).

5. LES DISPOSITIONS D'IMPLANTATION, DE HAUTEUR, D'EMPRISE ET DE DENSITE DES CONSTRUCTIONS EN SECTEURS ACC ET NCC (ARTICLES AC1 ET NC1)

Secteurs ACc et NCC	Dispositions	Justifications
Equipements et constructions répondant aux exigences de fonctionnement d'un terrain de camping (salles communes, sanitaires, ...)		
Implantation	Recul de 20m / voies et emprises publiques	Pour réduire leur impact visuel depuis l'espace public et permettre le cas échéant des dispositifs de masque (plantations, talus plantés...)
Hauteur	Ne pas excéder la hauteur des constructions rurales traditionnelles avoisinantes et d'éviter tout effet d'édifice signal dans le site naturel	Pour les confondre avec les volumes bâtis traditionnels
Emprise	Emprise < 5% du terrain de camping	Pour limiter l'artificialisation des sols et optimiser les possibilités de retour à l'état naturel
Densité	≤ 5 bâtiments par terrain	Considérant les dimensions des terrains de camping, pour permettre de répondre aux besoins d'accueil des campeurs et de montée en gamme des établissements.

Logement nécessaire à la surveillance et au gardiennage du camping en activité s'ils sont liés fonctionnellement au terrain de camping		
Implantation	Au plus près de l'accès à la voie publique, sans toutefois compromettre les plantations à conserver ou à prévoir à l'entrée du site	Pour assurer la surveillance et la sécurité de l'établissement tout en assurant l'insertion du bâti dans l'environnement bâti
Hauteur	ne pas excéder la hauteur des constructions rurales traditionnelles avoisinantes et d'éviter tout effet d'édifice signal dans le site naturel	Pour les confondre avec les volumes bâtis traditionnels
Emprise	Emprise < 150m ²	Seuil repris du décret n° 2016-1738 du 14 décembre 2016 considérant qu'au-delà de cette emprise, les dimensions sont telles qu'elles justifient du recours à un architecte pour assurer leur intégration au site
Densité	1 logement par camping	Pour assurer la présence d'un gardien et le maintien du lien fonctionnel avec l'activité de camping.

Les dispositions particulières au camping du Bois des Quarantes Acres sur Yport et au camping des Pommiers sur Saint-Léonard sont l'une des déclinaisons des dispositions de la loi Littoral : en discontinuité de la zone urbanisée, l'urbanisation du site est interdite en application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme. Une extension dans la limite de 40m² et de la hauteur du bâti initial est cependant admise pour répondre le cas échéant à un besoin d'adaptation des équipements sanitaires et d'accueil, considérant que cette extension limitée ne s'entend pas comme une urbanisation nouvelle mais comme un aménagement léger tel que défini au 4° de l'article R121-5 du code de l'urbanisme.

6. LES DISPOSITIONS D'IMPLANTATION, DE HAUTEUR, D'EMPRISE ET DE DENSITE DES CONSTRUCTIONS EN SECTEURS ACJ ET NCJ (ARTICLES AC1 ET NC1)

Secteurs ACJ et NCJ	Dispositions	Justifications
Abris de jardin et équipement de service collectif		
Implantation	5m par rapport : - Aux voies publiques - Aux limites séparatives avec les autres zones	Pour réduire l'impact visuel des volumes bâtis depuis les voies publiques et l'espace rural et réserver le cas échéant une largeur pour la réalisation d'une lisière plantée
Hauteur	H ≤ 3m50 au faîtage	Pour rester dans la volumétrie normative des abris de jardin
Emprise	<15% de l'unité dédiée à la pratique du jardinage	Pour minimiser l'impact sur les sols cultivables
Densité	1 équipement de service collectif par unité	Pour répondre au besoin de gestion collective ou associative.

7. LES DISPOSITIONS D'IMPLANTATION, DE HAUTEUR, D'EMPRISE ET DE DENSITE DES CONSTRUCTIONS EN ZONE NC (ARTICLE NC1) HORS SECTEUR NCC

Hors secteurs NCc et NCj (cf. précédemment), la zone NC est divisée en 2 autres types de secteurs : NCs correspondant à des sites sportifs et ludiques, NCt correspondant à des sites de gîtes.

Secteur NCs	Dispositions	Justifications
Constructions, installations et aménagements dédiés à la pratique d'activités sportives et ludiques		
Implantation	A proximité des autres constructions existantes	Pour limiter le mitage de l'espace naturel
Hauteur	H ≤ 6m à l'égout	Pour ne pas dépasser les hauteurs des constructions proches
Emprise	<15% de l'unité dédiée à la pratique d'activités sportives ou ludiques	Pour minimiser l'impact sur les sols forestiers ou les prairies du lit majeur de la Valmont
Densité	1 équipement de service collectif par unité	Pour répondre au besoin de gestion collective ou associative.

Secteur NCt	Dispositions	Justifications
Constructions légères à destination d'hébergement hôtelier et touristique, à vocation saisonnière		
Implantation	sur une plateforme flottante, implantées sur un plan d'eau permettant un tirant d'eau d'au moins 2 mètres de profondeur, disposant de dispositifs de fixation à la berge capable de palier à une montée des eaux supérieure à la côte d'inondation centennale	Pour prendre en compte : -le risque inondation et la protection des personnes -l'écologie des étangs et les habitats de la faune aquatique
Hauteur	D'être constituée d'une structure bois d'une hauteur inférieure à 3m mesurée de la plateforme au faîtage	Pour assurer l'insertion paysagère des constructions et correspondre à l'esprit « cabane »
Emprise	De ne pas dépasser une emprise de plateforme de 55m ²	Pour correspondre à l'esprit « cabane »
Densité	De ne pas dépasser une emprise de 1% de la surface du plan d'eau.	Pour correspondre au caractère d'hébergement exceptionnel au sein d'un espace naturel et rester compatible avec le produit touristique recherché, complémentaire à l'offre existante en matière d'hébergement hôtelière et touristique

8. LES DISPOSITIONS EN ZONE NR (ARTICLE NR1)

Les dispositions sont reprises de l'article R121-5 du code de l'urbanisme définissant les aménagements légers pouvant être implantés dans les espaces et milieux remarquables à l'exception :

- (3°) de l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, sans objet dans le cas du littoral fécampois ;
- (4° a)) des aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, sans objet dans le cas du littoral fécampois en raison des conditions venteuses et des risques naturels de sa côte ;
- (4° b)) dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques, sans objet sur le territoire de Fécamp Caux Littoral.

Sur la partie maritime (indiqué « m »), les dispositions sont fixées pour préserver l'affectation à l'utilité publique et l'équilibre entre aménagement et préservation des zones côtières et pour prendre en considération le développement économique et social de l'aire marine au large de Fécamp Caux Littoral.

9. LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE (ARTICLES 2)

Deux types de disposition sont prévues :

1 – Le changement de destination des rez-de-chaussée ou bâtiments commerçants : cette disposition est fixée à la fois en zone UP concernant les centres-villes de Fécamp, Valmont, Yport, Saint-Pierre-en-Port et Sassetot-le-Mauconduit et en zone UV concernant les centre-bourgs, en déclinaison de l'orientation de « consolider le maillage de commerces et de services au profit de la qualité de vie » inscrite au PADD (cf. pièce n°2). Sur Fécamp en particulier, cette disposition est en concordance avec le plan « Action Cœur de Ville » de Fécamp et l'axe « Economie et commerce ».

2 - Une majoration des règles de hauteurs pour les opérations comportant au minimum 15% de logements locatifs sociaux : cette disposition est prévue en zone UV (hors secteur UVb) sur Fécamp et Saint-Léonard ainsi qu'en zones UR et AU, pour encourager la mixité dans le parc de logements et en déclinaison de l'orientation de « déployer une offre de logements équilibrée et répondant à la diversité des besoins » inscrite au PADD. Cette majoration n'est pas reprise en zone UP et en secteur UVb pour conserver le caractère patrimonial des paysages urbains et des centre-bourgs.

3 COMMENT PRENDRE EN COMPTE MON ENVIRONNEMENT ? _____

Avertissement : Le règlement du PLUi de Fécamp Caux Littoral annule et remplace 5 Plans d'Occupation des Sols (valides au plus tard jusqu'au 31 décembre 2019) et 20 Plans Locaux d'Urbanisme dont 1 seul rédigé suivant la nouvelle structuration préconisée. Les justifications suivantes ne portent donc pas sur les évolutions réglementaires entre les documents communaux et le nouveau règlement intercommunal mais concernent les dispositions nouvelles applicables à l'échelle des nouvelles zones du règlement du PLU intercommunal, dans un souci de clarifier les raisons à la limitation du droit d'usage des propriétés.

1. Volumétrie et implantation des constructions (articles 3)

Une disposition transversale à l'ensemble des zones

En déclinaison des orientations paysagères et écologiques du PADD (cf. pièce n°2 – Chapitre 3), un recul de 5m des constructions est exigé par rapport aux espaces boisés et alignements identifiés au titre des articles L113-1 ou R151-23 du code de l'urbanisme pour ne pas compromettre l'ancrage et le système racinaire des plus hauts arbres et permettre la préservation des lisières forestières, reconnues pour leur forte biodiversité. Une exception est admise pour le développement de 3 corps de ferme situées en continuité des zones urbanisées et dans les espaces proches du rivage, considérant l'enjeu d'équilibre entre la protection des paysages littoraux et le développement économique.

La disposition n'est pas reprise aux articles 3 des zones UG, UT, AUT et NR car il n'y a pas été identifié d'espaces ou d'alignements boisés à protéger.

La disposition est adaptée aux deux cas des campings sous boisement (camping du Club du Soleil de la Porte Océane et camping de Valmont) pour permettre de conserver des boisements équivalents à ceux existants.

En zones urbaines et à urbaniser destinées aux activités économiques (UA, AUA)

Dispositions (cf. pièce n°5)	Justifications
Par rapport aux voies et emprises publiques	
Distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sauf dispositions particulières indiquées aux alinéas suivants	Pour conserver des espaces de transition en dehors des espaces de circulation, pouvant être traité en espace de manœuvre pour les véhicules de l'entreprise, de livraisons ou des visiteurs, ou d'espace paysager qualitatif pour la présentation de l'entreprise ou son insertion dans le paysage urbain.
Dans le secteur UAI de Saint-Léonard / Epreville...	Dispositions conservées des documents antérieurs pour répondre aux exigences initiales de sécurité routière, de réduction des nuisances, d'urbanisme, de paysage et d'architecture fixées pour l'aménagement de la zone, en particulier vis-à-vis de la RD925, voie classée à grande circulation.
Dans le secteur UAc de Saint-Léonard...	Dispositions conservées des documents antérieurs pour répondre aux exigences initiales de sécurité routière, de réduction des nuisances, d'urbanisme, de paysage et d'architecture fixées pour l'aménagement de la zone, en particulier vis-à-vis de la RD925, voie classée à grande circulation.
Dans le secteur UAp...	Disposition conservée du PLU de Fécamp pour conserver l'ouverture des paysages de la RD925, axe servant aux convois expéditions portuaires. La disposition relative aux rues H. Dunant et St Nicolas n'est pas reprise compte tenu du périmètre du secteur de projet sans règlement, s'intercalant entre la zone UAp et les habitations concernées.

Dispositions (cf. pièce n°5)	Justifications
Dans la zone AUA...	Pour limiter l'impact paysager des bâtiments depuis l'ancienne voie ferrée projetée comme axe de circulation douce dans le schéma des déplacements touristiques et quotidiens inscrits au PADD. Pour harmoniser la règle de recul dans les zones UA et AUA vis-à-vis de la RD79 et pour ainsi maintenir la mixité des usages et développer les qualités paysagères de la voie, axe d'entrée de Saint-Léonard depuis la RD925 / axe interne du futur parc d'activités élargi.
Alternative pour les constructions nécessaires à la surveillance ou à l'accueil	Pour optimiser les espaces dédiées aux activités et répondre aux exigences de sécurité des sites portuaires.
Alternative pour les constructions existantes implantées à une distance inférieure	Pour permettre la poursuite de l'activité et limiter les perturbations sur les espaces fonctionnels des activités, sans augmenter le niveau d'incidence sur les voies et emprises publiques.
Par rapport aux limites séparatives	
h/2 >5m par rapport aux limites séparatives avec les autres zones	Pour conserver des espaces de transition avec les autres zones urbaines, les zones agricoles et naturelles, et limiter les risques et les nuisances sur les espaces environnants ; ces reculs pouvant être employés pour la gestion des eaux industrielles ou de ruissellements des sols artificialisés, pour l'insertion paysagère ou, le cas échéant, pour la circulation des engins.
Dans le secteur UA _i de Saint-Léonard/ Epreville...	Dispositions conservées des documents antérieurs pour limiter les nuisances vis-à-vis des habitations existantes, antérieures à l'aménagement du parc d'activités.
Règle alternative pour les constructions de moins de 12m ² d'emprise et de moins de 3m de hauteur...	Au regard de leur faible volumétrie et leur impact paysager mineur, pour permettre d'optimiser l'usage des espaces économiques.
Hauteur	
H<14m	Pour limiter l'impact sur les paysages urbains et du plateau.
Dans le secteur UA _i et la zone AUA de Saint-Léonard- Epreville	Dispositions conservées des documents antérieures et étendues à la zone AU en extension pour admettre des volumes industriels dans la zone spécifiquement dédiée, y compris des dispositions (cheminées, silos, etc.) exigées par les process industriels.
Alternative pour les constructions existantes d'une plus grande hauteur	Pour permettre l'adaptation et le réemploi des bâtiments, sans impact notable sur les paysages.

En zones destinées à des équipements d'intérêt collectif et de service public (UE, US, UG, AUE)

Dispositions (cf. pièce n°5)	Justifications
L'implantation et la volumétrie des constructions ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants	Pour à la fois ne pas limiter la fonctionnalité des espaces et bâtiments publics ou d'intérêt collectif, et tenir compte des qualités des sites environnants, qu'ils soient urbains, forestiers ou ouverts ; placés ou non dans une perspective d'intérêt ; situés ou pas dans les abords d'un monument ; écartés ou en bordure d'un axe touristique routier ou piétonnier ; etc.
En secteur UGr...	Pour limiter l'impact liés aux volumes des constructions dans un site de crête, en bordure d'un paysage ouvert, dominant la vallée ; l'impact lié à l'implantation étant de fait limité par le choix de la localisation et des dimensions du secteur au zonage.

En zone UT et AUT

Dispositions (cf. pièce n°5)	Justifications
L'implantation et la volumétrie des constructions ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.	Pour répondre, sur des espaces restreints, à la fois à des programmes nécessitant des hauteurs inhabituelles (ex. salle d'escalade indoor) et tenir compte des qualités des sites environnants, qu'ils s'agissant de bois matures, de hauts volumes bâtis (ex. Hôpital de Fécamp – R+3), d'un bourg marqué par des silos industriels (Colleville), d'un coteau à requalifier, de quartiers d'habitat pavillonnaires, etc.
Dans la zone AUT3, l'implantation des constructions sera déterminé dans l'objectif de préserver les lisières de la zone boisée contigüe	Pour protéger les boisements de la Côte Saint-Jacques, propriété de la ville de Fécamp ouvert au public, considéré comme l'un des boisements les plus significatifs du territoire communal littoral ainsi que pour protéger cet exemple d'écotone.

En zones mixtes (UP, UV, UR et AU)

Dispositions (cf. pièce n°5)	Justifications
En zone UP	
Toutes les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments... l'aspect de la rue ou de la place.	Pour tenir compte de l'environnement urbain reconnu d'intérêt patrimonial, support de l'attractivité touristique et résidentielle des centres anciens de Fécamp, Valmont, Yport, Saint-Pierre-en-Port, Sassetot-le-Mauconduit et Gerville.
Dans le secteur UP de Valmont ... 60% de la surface de l'unité foncière	Disposition conservée du document antérieur pour préserver les espaces de respiration du tissu urbain, conserver des espaces extérieurs – atout pour pérenniser l'occupation des logements donnant sur des rues étroites et fréquentées, conserver des espaces d'infiltration des eaux pluviales.
Dans le secteur UPp, la volumétrie et l'implantation ...	Pour préserver le caractère des lieux et le « dialogue » avec la mer, la covisibilité entre la mer et les espaces accessibles au public (chemin, rue, plage...), entre les quais, les coteaux en vis-à-vis, les crêtes et les sites concernés. La règle d'emprise (25%) est légèrement augmentée par rapport à celle fixée en zone UDa du PLU de Fécamp et en secteur Uhpr du PLU de Saint-Pierre-en-Port et similaire à celle du secteur Uc du PLU de Sassetot-le-Mauconduit (COS de 0,25) et permet d'encadrer l'extension de l'urbanisation dans ces secteurs paysagers sensibles.
Implantation par rapport aux voies et emprises...	Pour conserver ou compléter les alignements des immeubles existants, tout en tenant compte, dans des cas particuliers, des contraintes des sites ou des qualités de l'environnement, en particulier en secteur UPp où la conservation de « fenêtres » et de vues sur la ville basse, le port et la mer, depuis les espaces publics priment sur la constitution de paysages de rues (alignements continus).
Implantation par rapport aux limites séparatives...	Pour conserver ou compléter les continuités bâties formant le paysage traditionnel des rues des villes anciennes et favoriser, le cas échéant, les divisions ultérieures et la densification des espaces urbains. Le recul minimal est repris de la réglementation des vues droites du code civil, visant à assurer l'intimité de chacun et à ne pas empêcher ultérieurement des ouvertures et la mutation d'espaces intérieurs en logements. Pour tenir compte des qualités de l'environnement (présence d'un élément paysager ou d'un immeuble d'intérêt patrimonial, vues en secteur UPp) qui risqueraient de disparaître, d'être amputées ou supprimées du paysage urbain public, une implantation différente peut être accordée ou exigée.

Dispositions (cf. pièce n°5)	Justifications
Hauteur des constructions...	Pour conserver les lignes de toitures et des gabarits harmonieux avec le paysage ancien. La règle qualitative est complétée d'une règle métrique, en l'absence de données apportées au dossier de demande d'autorisation, sur les constructions voisines, en particulier sur les coupes des constructions projetées. Ces règles métriques sont reprises ou inspirées des règlements des documents antérieurs, fixées en cohérence avec les particularités des sites urbains.
En zone UV	
Toutes les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments... l'aspect de la rue ou de la place.	Pour tenir compte des compositions urbaines : • Des extensions de l'agglomération de Fécamp résultant en grande majorité d'opérations organisées ou de compositions des perspectives des pénétrantes vers le centre ancien, • Des centre-bourg (UVb) dont les espaces publics résultent traditionnellement des espaces ouverts à la circulation collective conservés entre les bâtiments, cours privés, dont la composition parcellaire résulte d'une histoire villageoise et dont la composition architecturale résulte de la recherche de confort (ensoleillement, protection aux vents, etc.). qu'il convient de comprendre pour réaliser un projet de densification ou de renouvellement urbain harmonieux
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ...	Pour poursuivre les compositions des centre-ville traditionnels, des paysages des rues et places, sans toutefois refuser les « accidents » qui embellissent et enrichissent les parcours urbains, qui singularisent harmonieusement les espaces urbains.
Implantation par rapport aux limites séparatives ...	Pour conserver ou compléter les continuités bâties formant le paysage traditionnel des rues des villes anciennes et favoriser, le cas échéant, les divisions ultérieures et la densification des espaces urbains, sans que cela ne porte atteinte à des éléments à caractère patrimonial. La réponse peut être apportée l'immeuble d'habitation lui-même ou par local de service (garage, local vélos, etc.), un logement annexe, un local professionnel...
Hauteur...	Pour conserver ou établir le gabarit des paysages urbains anciens (centre-bourgs) ou en cours de renouvellement (extensions de l'agglomération de Fécamp), en y ouvrant la possibilité de créer, comme traditionnellement, des repères urbains correspondant aux édifices de la collectivité. Rappel : une majoration de la règle de hauteur est admise pour les opérations comportant plus de 15% de logements locatifs sociaux – cf. article UV2
En zone UR	
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques...	Pour tenir compte à la fois des anciennes structures rurales conservées et des opérations de lotissements organisées, qui composent majoritairement le tissu classé en zone UR. Un recul de 5m est déterminé pour rechercher à conserver des paysages ruraux, équilibrant les motifs bâtis (portails, clôtures...) et végétaux (talus végétaux, haies, plantations...). Un recul inférieur est admis en concordance avec celui des édifices voisins, considérant que cela ne porte pas de forts impacts au caractère de la rue. Toutefois, si cela devait compromettre la sécurité routière, le permis peut être refusé sur la base de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, comme rappelé dans les dispositions générales du règlement.

Dispositions (cf. pièce n°5)	Justifications
Implantation par rapport aux limites séparatives ...	Pour conserver des espaces de transition avec les zones agricoles et naturelles, et assurer la limitation des impacts liés à l'urbanisation (gestion des eaux pluviales, insertion paysagère, recomposition d'une lisière écologique, etc.). Pour réduire les surfaces consommées sur les espaces naturels et agricoles, sans compromettre la qualité des espaces habités (intérieurs ou extérieurs) des propriétés voisines.
Hauteur... R+2 ou R+1+c	Pour conserver le caractère rural et majoritairement pavillonnaire des sites et préserver l'intégration des constructions nouvelles dans les paysages du plateau agricole ou depuis les coteaux des vallées. Rappel : hors secteur URv, une majoration de la règle de hauteur (1 niveau supplémentaire) est admise pour les opérations comportant plus de 15% de logements locatifs sociaux – cf. article UV2
Emprise au sol	Pour maintenir des espaces d'infiltration des eaux pluviales et des espaces de « respiration » participant de l'attrait de ces quartiers résidentiels. L'emprise maximum est réduite à 20% en secteur URv pour tenir compte de la sensibilité paysagère des valleuses, des qualités écologiques des espaces verts des propriétés bâties participant de la trame verte et bleue du territoire littoral et plus particulièrement du risque lié aux ruissellements des eaux en provenance du plateau.
En zone AU Rappel : les zones AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles obligatoires, opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité (cf. pièce 3), pour assurer l'insertion des opérations dans son environnement, la protection des éléments d'intérêt patrimonial, la maîtrise de l'urbanisation, l'atteinte des objectifs de production de logements.	
Recul de 5m par rapport aux limites séparatives avec une zone agricole, forestière ou naturelle.	Pour conserver des espaces de transition avec les zones agricoles et naturelles, et assurer la limitation des impacts liés à l'urbanisation (gestion des eaux pluviales, insertion paysagère, recomposition d'une lisière écologique, etc.).
Recul entre deux habitations	En concordance avec les règles minimales issues de la réglementation des vues et jours du Code Civil, pour assurer l'intimité de chacun.
Hauteur... R+1+c	Pour tenir compte des anciennes structures rurales conservées et des opérations de lotissements organisées, qui composent l'environnement des zones AU retenues. Rappel : une majoration de la règle de hauteur (1 niveau supplémentaire) est admise pour les opérations comportant plus de 15% de logements locatifs sociaux – cf. article UR2
Emprise au sol	Pour limiter les impacts liés à l'artificialisation des sols (perte d'habitats naturels, augmentation des eaux de ruissellement, réduction des capacités de filtration des eaux pluviales, ...)

En zone agricole (A)

Dispositions (cf. pièce n°5)	Justifications
Volumétrie	Pour demeurer dans l'esprit des volumes anciens et limiter l'impact visuel des constructions nouvelles.
Implantation par rapport à des éléments paysagers	En déclinaison des orientations du PADD de « conserver un plateau majestueux », pour réduire les impacts paysagers des nouvelles constructions
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Pour préserver les paysages depuis les grands axes d'entrée et de découverte du territoire, en déclinaison de l'orientation du PADD de « conserver un plateau majestueux » et en particulier de « maintenir la cohérence des grands paysages de plateau ». Pour conserver des espaces de transition en dehors des espaces de circulation pouvant être traité en espace de manœuvre pour les véhicules de l'entreprise, de livraisons ou des visiteurs, ou d'espace paysager qualitatif pour la présentation de l'entreprise ou son insertion dans le paysage. Pour préserver le cadre des chemins touristiques, sans toutefois compromettre la poursuite de l'activité agricole (participant à la gestion des paysages ruraux).
Hauteur	Pour préserver les paysages du plateau agricole, conserver comme repères majeurs les alignements de hêtre (pouvant atteindre jusqu'à 15-20m de haut) et privilégier l'adjonction de volumes à la création d'édifices exceptionnellement hauts.

En secteurs constructibles des zones agricole (AC) et naturelle (NC)

Des dispositions d'implantation, de hauteur et d'emprise sont fixées aux articles 1 en réponse aux obligations fixées par l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Dispositions (cf. pièce n°5)	Justifications
Implantation par rapport à des éléments paysagers	Pour orienter vers le bio climatisme des constructions et la réduction des consommations énergétiques.
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Pour limiter l'impact des constructions pour les usagers de la voie et préserver des espaces en capacité de conserver ou d'accueillir le traitement paysager traditionnel des rives des voies en zone rurale (talus plantés d'arbres de hauts jets / « fossés cauchois »)
Hauteur	Pour assurer l'insertion des nouveaux volumes dans leur environnement bâti et paysager.

En zones naturelles (N et NR)

Dispositions (cf. pièce n°5)	Justifications
N et NR	
Volumétrie	Pour demeurer dans l'esprit des volumes anciens et limiter l'impact visuel des ajouts (N : extension et annexes, .../ NR : postes, sanitaires.)

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 4)

Dispositions communes

Sont communes à l'ensemble des zones les volontés de maîtriser :

- L'effet chromatique des constructions dans le paysage :
L'interdiction des couleurs claires (limitée au blanc dans les zones urbaines et à urbaniser), vives et criardes pour éviter les contrastes visuels et favoriser l'insertion des nouveaux volumes dans les paysages urbains et ruraux.
L'usage exclusif et excessif du blanc est expressément interdit en zones urbaines et à urbaniser considérant qu'il ne fait pas partie des teintes des enduits traditionnels du Pays de Caux et

renvoie vers des références méditerranéennes ou aux réalisations passées du Mouvement Moderne.

Dans les zones A et N, des précisions sont apportées, reprenant des recommandations édictées en Seine-Maritime par le CAUE en collaboration avec la Chambre d'Agriculture, pour les bâtiments agricoles, étendus aux bâtiments d'activité par souci d'harmonisation.

Cette limitation n'est pas reprise dans les mêmes termes en zone NR ; la couleur blanche est en effet régulièrement utilisée pour les équipements démontables balnéaires ou les éoliennes, par référence historique ou pour limiter les risques de collisions.

- L'impact visuel des nouveaux dispositifs ajoutés aux constructions tels que panneaux solaires, récupérateurs d'eau de pluie, etc.) : ils sont à encourager mais pas sans souci de l'esthétique général de la construction et du voisinage. Cette préoccupation est élargie aux ouvrages et éléments techniques (antennes, caissons de volets roulants, climatiseurs, câbles...) en zones UP, UV et UR, correspondant aux espaces régulièrement fréquentés par les habitants, visiteurs et touristes – en particulier les vallées urbanisées offrant depuis les crêtes ou les coteaux des points de vue élevés et larges sur les zones urbanisées.
- L'achèvement des travaux de ravalement des façades et des clôtures pour éviter un effet abandonné et dépréciateur sur le voisinage.
- L'aspect des clôtures : réalisées sur le domaine privé de porteurs de projet, elles constituent néanmoins un motif de la rue, du quartier, du hameau ou de l'entrée de ville, de l'espace public qu'elles qualifient.

Cette préoccupation est particulièrement forte en limite séparative avec les zones agricoles et naturelles, rejoignant celle des continuités écologiques. Il est ainsi exigé des clôtures composées de haies d'essence(s) locale(s), pour reconstituer une lisière des zones urbanisées d'aspect traditionnel ainsi que comme habitat naturel de la faune commune du territoire. En cas de nécessité de doubler la haie par un grillage, le choix de teintes est encadré pour éviter des signaux colorés susceptibles de minimiser la perception de l'environnement naturel.

En zone UP

La zone UP regroupe les secteurs urbains d'intérêt patrimonial (dont la ville ancienne de Fécamp concernée par les dispositions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable). Ils présentent une large gamme d'architectures d'époques diverses. Plutôt que de tenter de fixer des règles visant à reconstituer un état d'origine au risque de compromettre les capacités d'adaptation des constructions à leurs usages actuels ou d'emploi de matériaux répondant à l'enjeu de développement durable, il est fixé un objectif qualitatif : « prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat ». L'atteinte de cet objectif sera vérifiée sur la base du dossier graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement (pièce jointe PCMI6 du récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire) comprenant des photographies de qualité et en nombre suffisants pour apprécier l'ambiance générale du contexte du projet ainsi que les éléments et détails architecturaux, les détails des matériaux et traitement de surface (enduits, encadrements, volets et menuiseries, couverture, clôtures, portails, murs, plantations). Ces éléments pourront ainsi servir de base de discussion à la qualité attendue du projet.

Le secteur UPp correspond à des sites urbains de forte sensibilité paysagère, du fait de leur situation en coteau en covisibilité avec les rivages et la mer. Il y est ainsi fixé les objectifs d'adaptation à la topographie, de prise en compte des caractéristiques boisées et paysagères, des vues depuis les coteaux en vis-à-vis ou depuis la ville ancienne. L'atteinte de ces objectifs sera vérifiée sur la base d'un dossier graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement devant comprendre des prises de vues photographiques depuis les espaces publics (plage, port, quais, rues et chemins des coteaux) et des photos montages.

L'article UP4 détaille les dispositions concernant :

- Les modifications des constructions existantes, en s'inspirant des dispositions mises en œuvre dans le Site Patrimonial Remarquable de Fécamp, prenant en compte la diversité des architectures et des époques de construction, notamment la période balnéaire du XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècle. Il est entendu que le bâti ancien doit, pour être conservé, s'adapter aux nouveaux usages et que des matériaux modernes ont selon les cas de meilleurs résultats en matière d'isolation thermique ou de durabilité ; néanmoins ces évolutions ne doivent pas totalement supprimer les détails des architectures anciennes, les références architecturales aux styles de l'époque de construction, l'harmonie générale des quartiers anciens. La liste indiquée doit permettre de cibler les points d'attention. Des informations sur l'histoire du bâtiment et des photographies des détails architecturaux sont attendues dans le dossier de demande d'autorisation.

- Les façades commerciales qui participent tout autant de l'image de l'établissement que de l'image de l'espace public et du quartier. Ces dispositions sont l'une des déclinaisons des orientations du PADD (cf. pièce n°2) en matière de commerce et d'attractivité, se conjuguant en particulier sur Fécamp avec l'opération « Cœur de Ville ».
- Les constructions nouvelles dans ces secteurs au riche passé urbain. Elles ne visent ni à interdire les architectures et les conceptions contemporaines ni à « pasticher » l'ancien ; au contraire, elles recherchent à promouvoir une architecture de l'époque actuelle en évitant les excès de teinte, de composition et de style, en recherchant une intégration subtile du projet individuel à l'ensemble urbain historique en constante évolution.
- Les clôtures qui peuvent « raconter » tout autant l'histoire de la ville que les constructions auxquelles elles sont ou ont pu être rattachées. Elles sont des « détails » architecturaux à préserver autant que possible.
En matière de hauteur, les règles sont reprises des documents antérieurs de Fécamp, Valmont, Saint-Pierre-en-Port et Sassetot-le-Mauconduit pour poursuivre les efforts d'harmonisation sur ces secteurs urbains aux caractères propres.
- La qualité attendue des clôtures en secteur UPb, tant sur rue que sur limites séparatives, en tant qu'élément visible dans les paysages perçus depuis les espaces publics ou les coteaux en vis-à-vis. En effet, ces quartiers restent marqués par un quadrillage végétal, plus ou moins soutenu, résultant du maintien des haies de clôtures, des abords végétalisés des constructions, des jardins et des parcs autour des villas et pavillons. Ces dispositions visent à maintenir un équilibre entre les motifs naturels et les motifs bâtis des paysages des coteaux, en transition entre la ville ancienne dense et les espaces naturels remarquables du littoral.

En zone UV

Cette zone rassemble des secteurs de grande diversité fonctionnelle et architecturale, considérés comme des lieux d'intensité urbaine et de proximité. Les dispositions particulières fixées concernent :

- L'aspect des toitures en ouvrant le choix entre les toitures à versants (>30° correspondant à la pente minimale des couvertures traditionnelles), les toits-terrasses, les toitures végétalisées, les toitures à la Mansart, ... ainsi que des toitures innovantes pour accompagner le renouvellement de ces quartiers et signaler les espaces (ré) investis du XXI^{ème} siècle (abords de la ville, pôles de proximité).
- Le traitement des façades, des toitures et des clôtures : comme en zone UP, l'atteinte de cet objectif sera vérifiée sur la base du dossier graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement (pièce jointe PCMI6 du récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire) comprenant des photographies de qualité et en nombre suffisants pour apprécier l'ambiance générale du contexte du projet ainsi que les éléments et détails architecturaux, les détails des matériaux et traitement de surface de la rue et du quartier. Ces éléments pourront ainsi servir de base de discussion à la qualité attendue du projet.
L'article UV4 précise toutefois dès à présent l'interdiction des clôtures d'aspect plaques ciment ou béton et de tôles ondulés, entendues comme insuffisamment qualitatives, connotées comme des expédients pour masquer des dépôts divers. Il précise l'attente quant à l'insertion des coffrets techniques, élément récurrent de l'espace public participant de la qualité des paysages de l'espace public.
- La hauteur des clôtures pour ne pas fermer les paysages des rues, garder la perception des espaces verts en cœur d'îlot ou à l'arrière des fronts bâtis, maintenir depuis les espaces ruraux une dominante naturelle.

En zone UR

Cette zone correspond à des extensions pavillonnaires englobant des constructions anciennes, en périphérie des villes et des bourgs. Les dispositions particulières fixées concernent :

- Le traitement des façades, des toitures et des clôtures : comme en zone UP, l'atteinte de cet objectif sera vérifiée sur la base du dossier graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement (pièce jointe PCMI6 du récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire) comprenant des photographies de qualité et en nombre suffisants pour apprécier l'ambiance générale du contexte du projet ainsi que les éléments et détails architecturaux, les détails des matériaux et traitement de surface des immeubles de la rue et du quartier. Ces éléments pourront ainsi servir de base de discussion à la qualité attendue du projet.
- Le traitement des façades en particulier en ciblant Les évolutions des constructions existantes pour obtenir une cohérence dans la composition générale de la façade et une préservation des détails architecturaux au minimum sur les dimensions, proportions et profils des ouvertures,

considérés comme le marqueur visible de l'époque de construction et un indispensable de l'équilibre général des pleins et vides de la façade.

Une grande liberté est laissée dès lors que le choix est maîtrisé, de qualité et s'intègre au site.

- L'aspect des toitures en encadrant le choix entre les toitures à versants (>30° correspondant à la pente minimale des couvertures traditionnelles), les toits-terrasses, les toitures végétalisées. Il n'est pas prévu d'autre choix pour conserver une harmonie avec les constructions anciennes et les opérations récentes, considérant en outre les possibilités ouvertes en zone UV.
- L'aspect des clôtures pour demeurer dans le vocabulaire des clôtures cachoises rurales c'est-à-dire avec une présence de végétation (graminées, espèces horticoles, arbustes d'essences locales, arbres) que ne masquent pas les dispositifs artificiels qui conservent un aspect campagnard et transparent et en conservant les repères de l'ancienne campagne tels que les murs en terre banchée ou en appareil brique-silex. Ces dispositions ne visent pas à interdire de nouvelles créations (autres dispositifs de qualité à claire-voie / murs en matériau minéral naturel) mais à garder l'esprit « campagnard » des lieux, sans toutefois pasticher des dispositifs anciens en utilisant des enduits imitant de faux appareillage...
- La hauteur des clôtures : la collectivité est confrontée à un phénomène de hausse des clôtures susceptible de dégrader la qualité générale des rues et chemins. Pour limiter les excès, une règle métrique est fixée mais s'accompagne d'une disposition renvoyant aux gabarits du voisinage car il importe avant tout de participer à la qualité de son environnement, à son amélioration.

En zone AU

Cette zone correspond aux futures extensions des agglomérations. Deux points de vigilance repris du règlement des zones UR restent détaillés à l'article AU4 :

- L'aspect des toitures pour intégrer les extensions urbaines dans les grands paysages en particulier en lisière des paysages agricoles ouverts : l'objectif est de s'ouvrir à l'architecture contemporaine dans le respect de l'identité locale et des profils traditionnels des villes et villages cachois.
- L'aspect et les hauteurs des clôtures pour les motifs exposés ci-dessus.

En zones A, AC et N

Les dispositions particulières y concernant :

- Les travaux et aménagements sur des constructions d'architecture traditionnelle qu'ils s'agissent de maisons de maître, maisons de fermiers ou d'ouvriers, étables, écuries, granges, charreteries, pigeonniers ou autres bâtiments. L'objectif est
 - Tout autant d'éviter leurs ruines que la perte irrémédiable des traits et formes esthétiques spécifiques de l'architecture cachoise.
 - De rénover sans dénaturer.

Chaque pétitionnaire peut utilement consulter les albums du CAUE sur l'identité du paysage cachois et plus particulièrement l'album n°3 sur les bâtiments et solliciter le conseil du CAUE sur des travaux qu'il souhaite entreprendre.

- Le traitement des clôtures pour conserver et mettre en valeur les ouvrages techniques ou paysagers qui contribuent à la qualité esthétique des campagnes cachoises

En zone NC et secteurs ACc et ACj

Cette zone regroupe des secteurs de campings, de jardins collectifs, de cabanes touristiques sur des étangs et de sports de plein air (pêche, accrobranche, tennis...). Les dispositions particulières concernent :

- Le caractère déplaçables ou démontables des constructions et installations (en dehors de celles nécessaires à l'accueil des usagers du site) pour permettre – en cas de cessation d'activité – un retour à l'état naturel des sites.
- L'aspect des façades et des clôtures. En plus des couleurs claires, vives et criardes, sont interdites les surfaces brillantes et réfléchissantes et les aspects précaires (sans traitement soigné et maîtrisé). Les dispositions visent à insérer les constructions, installations et clôtures à un environnement naturel.

En zone NR (hors secteur NRm)

Cette zone correspond à des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du littoral où seuls des aménagements légers sont admis.

La première disposition (« Les projets de nature à remettre en cause ou dénaturer l'identité singulière des lieux dans lesquels ils s'inscrivent sont interdits ») s'entend comme une disposition « chapeau » recouvrant tous les types de travaux, du plus ponctuel (ravalement ou remplacement de menuiseries) au plus important (construction de sanitaires ou de poste de secours) en passant par les travaux de réfection des constructions existantes ou les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnu par un classement ou situé en site classé ou inscrit.

Les dispositions visent à limiter l'impact des interventions dans le paysage du littoral, support de l'attractivité touristique du territoire de Fécamp Caux Littoral.

3.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENT ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES 5)

Zone	Justifications des dispositions
UA / AUA	Pour limiter l'impact visuel des projets vis-à-vis des paysages ruraux et du voisinage résidentiel. Pour limiter les incidences de l'artificialisation des sols et maintenir des espaces favorables à la microfaune et la flore locales. La disposition n'est pas applicable en secteur UAp correspondant à des emprises artificielles. En coordination avec le POA Mobilité, pour développer les modes alternatives à la voiture individuelle et le recours aux modes doux ou de transports en commun. Pour favoriser le recours aux énergies renouvelables. Pour limiter les incidences de l'artificialisation des sols sur les ruissellements et risques associés et maintenir au mieux des sols infiltrants Pour limiter l'impact visuel des dépôts et stockages hétéroclites, facteur de dépréciation des paysages urbains et ruraux. <u>Dans le secteur UAi de Saint-Léonard-Epreville</u>, les dispositions sont issues de l'autorisation initiale inscrite dans les documents d'urbanisme antérieurs et sont reconduites pour conserver un cadre qualitatif à l'entrée sud de l'agglomération, en déclinaison de l'orientation « d'inscrire les zones d'activités économiques dans les grandes logiques paysagères du plateau de Caux » (cf. chapitre 3 du PADD). En zone AUA, les dispositions sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – cf. pièce n°3) qui précisent et complètent les mesures protection des éléments de paysage et protection/ reconstitution des lisières paysagères.
UE / UT / AUE / AUT	Pour limiter les incidences de l'artificialisation des sols et maintenir des espaces favorables à la microfaune et la flore locales ainsi qu'à l'infiltration des eaux pluviales. En coordination avec le POA Mobilité, pour développer les modes alternatives à la voiture individuelle et le recours aux modes doux ou de transports en commun. Pour favoriser le recours aux énergies renouvelables.
AUT	Pour assurer une transition paysagère de qualité entre la partie sud de la zone et la zone agricole, créant un premier plan depuis la rocade aux vues lointaines sur la ville et la mer.
UG / US	Pour limiter les incidences de l'artificialisation des sols et maintenir des espaces favorables à la microfaune et la flore locales ainsi qu'à l'infiltration des eaux pluviales. En coordination avec le POA Mobilité, pour développer les modes alternatives à la voiture individuelle et le recours aux modes doux ou de transports en commun.
UP	Pour conserver les talus en tant que qu'élément structurel des dispositifs de gestion du risque lié aux ruissellements et de la trame verte et bleue en ville. Pour favoriser le maintien et la reconstitution de la trame verte et bleue en ville. Pour interdire des essences à croissance rapide et de faible qualité écologique (ombre et acification des sols) et paysagère (feuillage persistant, sans variation chromatique et saisonnière). Pour maintenir ou reconstituer une frange paysagère des zones urbaines avec les paysages ruraux et naturels, des continuités écologiques pour la faune et la flore locales, tout particulièrement sur les paysages coteaux des villes d'Yport, de Fécamp et de Saint-Pierre-en-Port, particulièrement sensibles vis-à-vis des sites et paysages remarquables et caractéristiques du littoral.

Zone	Justifications des dispositions
UV / UR	Pour conserver les talus, mares et fossés en tant que qu'éléments structurels des dispositifs de gestion du risque lié aux ruissellements et de la trame verte et bleue en ville. Pour limiter les incidences de l'artificialisation des sols et maintenir des espaces favorables à la microfaune et la flore locales ainsi qu'à l'infiltration des eaux pluviales. Pour interdire des essences à croissance rapide et de faible qualité écologique (ombre et acidification des sols) et paysagère (feuillage persistant, sans variation chromatique et saisonnière). Pour maintenir ou reconstituer une frange paysagère des zones urbaines avec les paysages ruraux et naturels, des continuités écologiques pour la faune et la flore locales en déclinaison de l'orientation du PADD (cf. chapitre 3 du PADD).
AU	Pour les mêmes justifications qu'en zones UV et UR. Ces dispositions règlementaires sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – cf. pièce n°3) qui précisent et complètent les mesures protection des éléments de paysage et protection/ reconstitution des lisières paysagères.
A / AC / N / NC	En déclinaison des orientations paysagères et écologiques du PADD (cf. pièce n°2 / chapitre 3), pour conserver et le cas échéant re-crée des clos-masures typiques du Plateau de Caux. Ces prescriptions sont complémentaires de l'identification au plan de zonage d'alignements et de haies à protéger soit au titre de l'article L113-1 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. En secteurs ACj et NCj, la disposition supplémentaire vise à limiter l'artificialisation des sols et à maintenir des espaces favorables à la microfaune et la flore locales ainsi qu'à l'infiltration des eaux pluviales.
NR	Pour rester en harmonie avec le caractère rural des abords de falaises ou des coteaux forestiers. Pour généraliser la condition fixée au 1° de l'article R121-5 du code de l'urbanisme et ne pas dénaturer le caractère naturel des sites.

4. COMMENT ME RACCORDER AUX VOIES, EQUIPEMENTS ET RESEAUX PUBLICS

4.1 STATIONNEMENT (ARTICLES 6)

Les dispositions en matière de stationnement sont similaires à l'ensemble des zones (excepté en zone NR), en fonction des destinations des constructions admises dans la zone concernée. Elles visent à :

- Répondre aux besoins de stationnement des véhicules en dehors des espaces publics, pour ne pas les saturer et éviter d'y augmenter les risques routiers ;
- Favoriser l'usage du vélo en déclinaison des orientations en matière d'énergie et de transports inscrites au PADD et en complément du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) « Mobilité » ;
- Favoriser les solutions mutualisées de stationnement ;
- Limiter l'exposition des personnes aux risques d'affaissement de terrain.

Des dérogations sont prévues lors :

- De la reconstruction à l'identique après sinistre ou lors de travaux de ravalement, d'amélioration, de réfection et de mise aux normes pour ne pas bloquer les opérations de relogement ou d'amélioration des immeubles et les conséquences sociales pour les résidents.
- Lors d'un changement de destination pour favoriser l'emploi des immeubles existants, en déclinaison de l'objectif de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.
- En secteur UPa correspondant au centre-ville de Fécamp considérant la proximité des services et l'offre en transports en commun.
- En secteur UT de Réneville pour limiter l'impact des aménagements sur le parc paysager.
- En zone NR pour limiter les atteintes aux espaces naturels.

En zones à urbaniser, les dispositions sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – cf. pièce n°3) pouvant, dans certains cas, localiser les aires de stationnement à aménager.

4.2 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (ARTICLES 7)

Les dispositions visent à :

- Éviter les recours auprès de la collectivité pour pallier l'insuffisance des accès aux logements à la suite d'opération privée ;
- Limiter les risques pour les résidents en matière de sécurité et d'hygiène publique ;
- Limiter les risques pour les usagers des véloroutes, chemins et circuits de randonnée ;
- Limiter l'exposition des personnes aux risques naturels ;
- Limiter les risques routiers pour les résidents, les employés, les livreurs et les usagers en transit.

Des dispositions particulières sont fixées en :

- Zone UR pour permettre au minimum la création d'une voie en sens unique permettant le croisement d'un véhicule et d'un piéton ou d'un cycliste ;
- Zone UR et AU pour éviter la gêne des véhicules à l'arrêt devant les portails pour la circulation des autres usagers de l'espace public.

En zones à urbaniser, les dispositions sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – cf. pièce n°3) déterminant dans certains cas le tracé et les caractéristiques des voies à créer ou à aménager.

4.3 DESSERTE PAR LES RESEAUX (ARTICLES 8)

Dispositions	Justification
Adduction en eau potable	Pour répondre aux conditions sanitaire et d'hygiène des résidents et employés. Pour contrôler la qualité des eaux potables distribuées dans les réseaux publics.
Gestion et assainissement des eaux usées	Pour préserver la qualité de l'environnement et limiter les risques de pollutions, maintenir des conditions sanitaires et d'hygiène satisfaisantes Pour éviter les dysfonctionnements des stations d'épuration des eaux usées
Gestion et assainissement des eaux pluviales	Pour éviter les dysfonctionnements des réseaux publics de collecte des eaux usées et des stations d'épuration des eaux usées. Pour rappel des dispositions de la loi n°2006-1772 du 30 décembre sur l'eau et les milieux aquatiques. Pour préserver la qualité de l'environnement et limiter les risques de pollutions. Pour réduire la pression sur la ressource en eau potable.
Alimentation en électricité	Pour répondre aux besoins énergétiques des résidents (présents ou futurs). Pour réduire le recours aux réseaux publics et favoriser le recours à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, micro-éoliennes, pompe à chaleur géothermique)



JUSTIFICATION DE LA COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AVEC LES OAP

A l'exception des deux OAP secteurs d'aménagement sans règlement, un règlement accompagne les OAP :

- Pour les zones à urbaniser à vocation mixte, compatible avec l'habitat : AU
- Pour les zones à urbaniser à vocation d'activités : AUA
- Pour les zones à urbaniser destinée aux équipements d'intérêt collectif et de service public : AUE
- Pour les zones à urbaniser à vocation hôtelière et touristique : AUT

Le règlement détaille de manière complémentaire à l'OAP les destinations et sous-destinations compatibles avec la vocation de ces zones, les conditions d'implantation des constructions (recul par rapport à une lisière agricole, forestière ou naturelle et par rapport aux alignements boisés), les critères qualitatifs pour les constructions et les règles de stationnement. Les conditions de desserte par les réseaux et les voies sont également détaillées de manière complémentaire.

A contrario, les OAP apportent de manière complémentaire au règlement des indications qualitatives quant au contexte, l'organisation spatiale attendue, les attendus de prise en compte d'éléments architecturaux et paysagers et le programme attendu. Les pièces graphiques des OAP traduisent spatialement les principales orientations.

Les deux pièces, OAP et règlement, ne peuvent donc être lues indépendamment l'une de l'autre.

Dans la continuité des ambitions affirmées dans le PADD, le territoire a souhaité doter le PLUI d'une OAP Trame Verte et Bleue. Cette dernière vient de manière complémentaire à l'ensemble des dispositifs réglementaires que sont (liste non exhaustive) : les zones N, NR, NRm, les espaces boisés classés à protéger (article L113-1 du CU), les éléments de paysage ou de patrimoine à protéger (articles L151-19 et L151-23 du CU), repérage au plan de zonage des clos masures, ... Autant l'ensemble des dispositifs précités apportent une protection ou une information sur un secteur ou un linéaire géographique donné, autant l'OAP Trame Verte et Bleue apporte la compréhension globale, le lien entre tous ces éléments individuels et fixe la stratégie paysagère et écologique du territoire. Par ailleurs, elle vient préciser les attendus en ce qui concerne les clos masures.



JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Sur les 33 communes de la communauté d'agglomération Fécamp Caux Littoral, seules 5 disposent d'un POS opposable (au plus tard jusqu'au 31 décembre 2019), 1 d'une carte communale et 15 d'un PLU (cf. chapitre I-B du Tome 1 du rapport de présentation).

Sont examinées dans un premier temps les justifications de l'évolution entre zones des documents antérieurs et zones du PLUi puis dans un second temps les justifications des délimitations des zones du PLUi sur les communes sans document d'urbanisme soit les 12 communes suivantes : Contremoulins, Eletot, Gerponville, Limpville, Riville, Sainte-Hélène-Bondeville, Sorquainville, Thérouldeville, Theuville-aux-Maillots, Thiergeville, Thiétreville, Toussaint

1 - JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS DES ZONES ENTRE LES POS ET LE PLUI

1.1 FROBERVILLE

La commune de Froberville dispose d'un POS approuvé suite à une modification n°3 en décembre 2007. Son règlement comporte 5 zones : une zone urbaine UE à vocation mixte, une zone naturelle pour l'urbanisation future NA, une zone naturelle dite NB faiblement desservie par des équipements dans laquelle quelques constructions pouvaient être admises, une zone naturelle dite NC à protéger en raison de la valeur agricole des terres, une zone naturelle dite ND à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Le zonage du POS définit une seule zone UE correspondant à l'agglomération de Froberville, en excluant une grande propriété, le parc public et les propriétés de part et d'autre de la rue du Petit Pont, « poumon campagnard » au cœur du bourg, classés ND au POS. Le PLUi reprend la délimitation de la zone UE pour définir les délimitations de ses zones U excepté :

- Rue du Château, les parcelles OA 373 et OA 775 pour partie, reclassées en zone N, pour ne pas à long terme compromettre le développement maîtrisé et économe de l'urbanisation : le fond de la parcelle OA775 pourrait être ultérieurement séparée par division et intégrée à une opération d'ensemble dont un accès est à conserver sur la rue du Château.
- Entre la rue du Château et la rue d'Etretat, parcelles OA 370, OA886, OA887, OA651 et le pavillon de la parcelle OA652, intégrées à la zone AU, pour obtenir un aménagement cohérent et maîtrisé de la zone d'extension du bourg en articulation avec les zones d'équipements publics et ainsi constituer une nouvelle place publique (cf. pièce 3).
- Rue de la Mare Blonde, les parcelles OA1210 et OA1185, reclassées en zone A, pour éviter d'accroître le nombre d'habitations dans le voisinage des deux exploitations agricoles en activité, et les risques de nuisances mutuelles.
- Rue de la Mare Blonde, les parcelles ZE80 et ZE 11 en partie, reclassées en zone A, pour préserver la vocation agricole des pièces concernées.
- Au lieu-dit La Cave, la parcelle ZB151 (partie ouest), reclassée en zone N, considérant l'insuffisance de l'accès.
- Au lieu-dit La Cave, la parcelle ZB6, reclassée en zone A, considérant l'absence d'accès.
- Au centre-bourg, rue du Souvenir, la parcelle OA301, reclassée en zone N, considérant l'insuffisance de l'accès et pour ne pas compromettre à long terme les capacités d'urbanisation du reste de l'unité au nord de l'ancienne voie ferrée.

Le PLUi étend la zone urbaine :

- Au sud de l'église, sur la parcelle OA990, correspondant au parc public, précédemment en zone ND, reclassée dans la nouvelle zone UE.
- Rue du Petit Pont, aux parcelles bâties (OA989, OA1102, OA1228).
- Allée des Châtaigniers, pour englober la Résidence du Clos des Châtaigniers et le site du projet d'extension de la résidence en cours vers l'est (OA1279), précédemment en zone 1NA.

- Allée du Haras, Rue de la Maissonnette et Allée Michel Levasseur, pour englober les lotissements achevés, précédemment classés 1NA.
- Chemin des Abattoirs pour englober les propriétés bâties, précédemment classées A mais non rattachées à l'activité agricole.

Le PLUi distingue dans la zone urbaine 4 types de zones : la zone UE identifiant désormais les sites d'équipements et de services publics à conserver et à développer, le secteur UAa correspondant au garage de la rue d'Etretat (pour assurer la poursuite de l'activité et pour éviter toute mutation vers une fonction résidentielle qui subirait des nuisances sonores liées au trafic de la RD 940 à grande circulation), la zone UVb correspondant au tissu dense de centre-bourg, la zone UR correspondant aux extensions pavillonnaires du bourg.

En cohérence avec l'objectif d'une utilisation économe des espaces agricoles, avec les objectifs d'accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé et de production de logements indiqués au PADD (pièce 2) et avec le programme défini dans les OAP (pièce 3), le zonage du PLUi prévoit :

- Le reclassement de la parcelle ZB29 (1,44ha), correspondant à la dernière unité encore classée 1NA au POS, en zone A, compte tenu de l'importance économique qu'elle revêt pour l'agriculteur qui l'exploite.
- Une zone AU définit au nord du bourg, entre la rue d'Etretat (RD940) et la rue du Château, sur un secteur précédemment classé au POS en zones UE (cf. ci-dessus) et NC.

Le zonage du POS définissait 4 lieux en zone NB : Montpertuis, Les Marquets, Hanneville et Les Pommiers. En cohérence avec l'objectif de confortation et d'extension des centre-bourgs équipés du PADD (cf. pièce 2), ces lieux ne sont plus distingués par un classement à part de celui du plateau agricole.

L'espace rural de Froberville se répartit au POS entre la zone NC, majoritaire, des pastilles ND correspondant au repérage des zones de risque « cavités » et deux zones ND (le vallon de la route d'Yport /RD104 et le vallon d'Hainneville). Au PLUi, les secteurs répertoriés pour un risque « cavité » sont mis à jour et identifiés au zonage par un trame spécifique (cf. chapitre IV-I du présent tome 3 du rapport de présentation) ; les pastilles ND du POS sont ainsi reclassés en zone A du PLUi qui englobe la zone NC du POS.

Excepté les pastilles de risque « cavités » et le « cœur campagnard » du bourg, le zonage du POS prévoit deux grandes zones ND : le vallon de la route d'Yport et le vallon d'Hainneville. Les bois de ces deux vallons, composantes des boisements de la vallée d'Yport, sont reclassés en zone NR en cohérence avec l'objectif de protection de la trame verte et bleue du territoire inscrit au PADD (cf. pièce 2) et en particulier des continuités écologiques entre le littoral et le plateau agricole. Les parcelles agricoles de ces deux vallons sont reclassées en zone A.

En limite nord de la commune, la zone agricole (NC au POS, A au PLUi) subit a contrario une réduction pour inclure les parcelles composantes du parc du château des Hogues dans le même règlement N.

A l'extrémité est du territoire communal, à l'angle de l'ancienne voie ferrée et de la route d'Epreville (RD79), les parcelles ZD52 et ZD53, précédemment classées NC, sont incluses dans le projet d'extension du parc d'activités des Hautes Falaises (zone AUA), reconnu comme zone économique stratégique au SCoT, en cohérence avec les orientations en matière économique du PADD (cf. pièce n°2). Cette extension concerne également le territoire de la commune voisine de Saint-Léonard.

1.2 LES LOGES

La commune des Loges dispose d'un POS élaboré en 1997 et modifié en 2008. Son règlement comporte 5 zones : une zone urbaine UE à vocation mixte, une zone naturelle ouverte à l'urbanisation NA sous forme d'opérations d'ensemble, une zone naturelle dite NB faiblement desservie par des équipements dans laquelle quelques constructions pouvaient être admises, une zone naturelle dite NC à protéger en raison de la valeur agricole des terres, une zone naturelle dite ND à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Le zonage du POS englobe l'agglomération actuelle des Loges dans les zones UE, NA et NB selon le niveau d'équipements et l'occupation de 1997. Le PLUi reprend en zone urbaine la zone UE du POS en :

- S'appuyant au lieudit rue d'Ecosse sur les limites des parcelles bâties à l'exception de la parcelle OC50 pour éviter une division aboutissant à la création d'un lot ne disposant pas d'un accès suffisant par le nord.
- Incluant l'habitation cadastrée AB17 et ses abords, précédemment en zone NC, sa fonction ne se rattachant pas à l'activité agricole.

- Incluant les bâtiments de l'ancien corps de ferme au nord-ouest de l'église, leur vocation ne se rattachant plus à l'activité agricole ; la partie en pré de la parcelle AB 346 est cependant maintenue en zone naturelle au vu de sa taille et en accord avec l'orientation du PADD (cf. pièce 2) d'accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé.
- Excluant la propriété à l'ouest du giratoire de la gare (parcelles AB113 et AB114) identifiée dans le diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture comme un site d'activité agricole, reclassée de ce fait en zone A.
- Englobant les parcelles résidentielles entre l'ancienne gare et la route de Fécamp, précédemment classées NB.
- Conservant la limite est de l'agglomération pour éviter un étalement urbain préjudiciable le long de la RD940, pour préserver la qualité de l'entrée de ville et limiter les risques de conflits avec l'activité agricole au lieu-dit La Petite Rue.
- N'englobant pas les parcelles agricoles ou d'habitat diffus, précédemment classées UE ou NB sur la Grande Rue (RD72), reclassées en zone A, en déclinaison de l'orientation du PADD d'accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé (cf. pièce 2).
- S'appuyant sur les limites des parcelles bâties de la rue de la salle des fêtes ; le POS définit un secteur ND pour la protection d'un bosquet d'arbres ; le reclassement en zone urbaine au PLUi s'accompagne d'outils de protection du boisement (éléments de paysage à préserver au titre de l'art. L151-23 du code de l'urbanisme).
- Excluant la parcelle AB44, rue d'Ecosse, en jardin compte tenu des apports d'eaux de ruissellement compromettant sa constructibilité.
- N'englobant pas le camping « L'Aiguille creuse », classé comme les autres campings du territoire en secteur NCc et comme le prévoit l'article L121-9 du code de l'urbanisme.
- Excluant les parcelles OC303, OC384 et OC386, reclassés en zone N et identifiés comme secteur non aedificandi sur le constat qu'il s'agit de site en creux en zone endoréique.
- Excluant le clos mesure cadastré OC338, rue d'Ecosse, pour préserver ses caractéristiques patrimoniales et paysagères.

Le PLUi distingue désormais dans la zone urbaine :

- La zone UE identifiant les sites d'équipements et de services publics à conserver et à développer (école, mairie, salle des fêtes) en y incluant le site de l'ancienne gare, où la collectivité (commune, communauté d'agglomération et Département) a pour projet de développer un « nœud » dans les mobilités touristiques, en lien avec l'Opération Grand Site et en déclinaison de l'orientation du PADD (cf. pièce n°2) d'« améliorer les mobilités du quotidien et les liaisons avec l'extérieur ».
- Le secteur UVb correspondant au bâti et commerces de proximité du centre-bourg,
- La zone UR correspondant aux extensions pavillonnaires du bourg,
- La zone US correspondant au stade, excentré, rue de la Ferme du Moulin.

Le zonage du POS prévoit 4 zones NA :

- La Résidence des Charmilles, totalement lotie et ainsi reclassée en zone urbaine,
- La parcelle AB370, rue de la Gare, reclassée en zone N et identifiée comme un clos-masure remarquable, pour préserver ses caractéristiques patrimoniales,
- La partie nord de la pièce agricole cadastrée AB300, route de Gonneville-la-Mallet (RD74), reclassée en totale en zone AU afin de répondre aux objectifs de production de logements inscrit au PADD (cf. pièce 2) ; l'inscription de la totalité de la parcelle en zone AU, y compris la partie sud concernée par un risque d'inondation par ruissellement, vise à inclure son traitement (en bassin paysager de gestion des eaux pluviales) dans l'aménagement d'ensemble de la parcelle, par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – cf. pièce n°3) en cohérence avec l'orientation de préservation et de mise en valeur de la « ceinture paysagère » du bourg des Loges. Cernées, les parcelles résidentielles AB298 et AB299 sont basculées en zone UR en cohérence avec leur occupation, leur niveau d'équipement et l'absence de risque naturel.
- Le secteur compris entre la route de Gonneville-la-Mallet et l'impasse du gymnase, utilisé comme Champ de foire et aire des fêtes et manifestations communales : le PLUi confirme ce secteur comme zone ouverte à l'urbanisation mais resserre sa vocation aux espaces et programmes d'équipements publics (AUE) ; sont exclues en partie nord les parcelles AB 66, AB67, AB 420, AB421, reclassées en zone N, compte tenu de leur topographie en creux et de leur rôle dans la gestion des eaux de ruissellement, limitant de ce fait leur constructibilité.

- La parcelle ZK 16 en partie (pour l'équivalent de 4ha), à l'ouest du camping : cette zone n'a pas fait l'objet de projet d'aménagement ou d'acquisition par la collectivité ; le PLUi la reclasse en zone naturelle considérant que le secteur précédent répond aux besoins de production de logements et en déclinaison de l'objectif d'accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé, inscrits au PADD (cf. pièce 2).

En zone rurale, le POS inscrit 7 zones NB : Le Jardinnet (2 secteurs), La Grande Rue (2 secteurs), La Petite Rue (2 secteurs), La Plaine des Loges. En cohérence avec l'objectif de confortation et d'extension des centre-bourgs équipés du PADD (cf. pièce 2), ces lieux ne sont plus distingués par un classement à part de celui du plateau agricole (La Grande Rue, La Petite Rue, La Plaine des Loges) ou de la ceinture paysagère du bourg (Le Jardinnet), à l'exception de l'activité économique située Plaine des Loges. Ce site d'activité artisanale est classé en secteur Aa dont le règlement admet le maintien et l'évolution des bâtiments d'activité, en déclinaison de l'objectif de diversité des fonctions rurales inscrit à l'article L110-1 du code de l'urbanisme.

Le POS inscrit en zone ND le secteur compris entre le cimetière, le camping et le Manoir des Loges, au sud de la zone d'extension du bourg (précédemment NA, classée AU au PLUi) pour préserver le caractère des paysages et limiter les risques liés aux ruissellements tout particulièrement en bordure de la route de Gonnevill-la-Mallet. Cette protection par un classement en zone N est étendue au PLUi aux espaces jardinés, de vergers, de prés, et de pâture, depuis Le Jardinnet au sud jusqu'à l'ancienne voie ferrée au nord, afin de préserver les paysages des circuits de promenade, en particulier ceux du circuit touristique de l'ancienne voie ferrée entre la gare des Loges et Etretat. Dans la perspective d'un développement des parcours touristiques vers l'est de la gare des Loges, sur le tracé de l'ancienne voie ferrée, les prés et vergers en entrée est de l'agglomération sont classés de même en zone N au PLUi. La protection est levée exceptionnellement pour l'entreprise de menuiserie au carrefour du cimetière, reclassée de même que l'entreprise de la Plaine des Loges en secteur Aa. Dans cette « ceinture verte », sont singularisés les espaces de jardins en secteur NCj dont le règlement admet la construction d'abris de jardins sans qu'ils ne soient des annexes d'habitation, pour conforter l'orientation de « ceinture verte ».

Le reste du territoire est classé au POS en zone NC et reclassé en zone A, pour protéger la valeur économique et paysagère du plateau agricole hormis :

- Les zones forestières du Bois des Loges, en limite sud de la commune, précédemment classées ND : ces zones forestières, composantes des boisements de la grande valleeuse d'Etretat sont reclassées au PLUi en zone N en cohérence avec l'objectif de protection de la trame verte et bleue du territoire inscrit au PADD (cf. pièce 2) et en particulier des continuités écologiques entre le littoral et le plateau agricole. A l'extrémité sud-est du territoire, séparé par l'urbanisation de Mont Rôti et la RD72 des boisements de la grande valleeuse, le bois du Mont Rôti est classé en zone N.
- La zone littorale, en limite nord de la commune, classées NDI, en déclinaison des dispositions de la loi Littoral : les falaises, zones forestières et les fortes pentes de la valleeuse d'Etigues sont reclassées en zone NR en cohérence avec l'objectif de protection de la trame verte et bleue ; les pièces agricoles du plateau sont quant à elles reclassées en zone A en cohérence avec leur qualité agronomique. A l'extrémité sud de la valleeuse, la parcelle ZA11 accueillant la station d'épuration est classée en zone N.

1.3 SENNEVILLE-SUR-FÉCAMP

La commune de Senneville-sur-Fécamp dispose d'un POS élaboré en 1974, révisé successivement en 1985 puis 2002. Son règlement comporte 4 zones : une zone urbaine UE à vocation mixte, une zone naturelle ouverte à l'urbanisation NA ouverte sous forme d'opérations d'ensemble, une zone naturelle NC à protéger en raison de la valeur agricole des terres, une zone naturelle ND à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Le zonage du POS définit trois zones UE :

- La plus large correspondant à l'agglomération de Senneville-sur-Fécamp étendue à Hableville.
- La seconde correspondant au projet d'extension de zone d'équipements public de Beaumesnil à l'est du bourg : le zonage du PLUi classe en zone UE (destinée aux équipements publics) le site existant de la salle et du stade municipale (précédemment en zone NC) mais, en l'absence de concrétisation du projet ayant justifié le classement en zone urbaine (projet de camping

municipal) et de la fonction agricole des terrains, l'ancienne zone UE est reclassée en zone agricole (A).

- La troisième pour les habitations au lieu-dit Val Aux Ormes : la discontinuité avec l'agglomération, leur nombre limité et le caractère rural dominant justifie un reclassement en zone naturelle au PLUi.

Le zonage du PLUi définit la zone urbaine en reprenant le périmètre de la zone UE du POS en :

- Excluant les propriétés résidentielles au nord de la route de la Chapelle, de part et d'autre de l'exploitation agricole et pour certaines situées entre celle-ci et un site secondaire, afin de limiter la densification de l'urbanisation et les risques de conflits avec l'activité agricole, ainsi que pour limiter l'extension de l'agglomération vers les falaises, dans l'esprit des dispositions de la loi Littoral.
- Excluant les propriétés bâties sur les coteaux du Val de la Mer, reclassées en zone N, pour limiter l'artificialisation et l'urbanisation de ce site sensible à la fois en terme de paysage et de risque naturel, et préserver son rôle dans les continuités écologiques entre le littoral et le plateau.
- Intégrant les lotissements achevés de l'impasse Gallo-Romaine et de la résidence du Clos des Blés, au sud du bourg.
- Intégrant les parcelles OA 1136 à 1147, au sud du Clos des Pommiers, correspondant à des fonds de jardin et à des aménagements paysagers associés à l'agglomération.
- Excluant sur Hableville la parcelle OB210, nue, pour éviter l'étalement de l'urbanisation le long des chemins ruraux, vers la zone agricole et conserver une transition paysagère avec les cultures.
- Excluant de la parcelle ZD2 (pour partie), à l'angle de la route de Cany (RD925) et de la rue de Briqueterie : en l'absence de projet d'aménagement, la parcelle est reclassée en zone A pour préserver l'intégrité de la pièce agricole et les paysages de la voie à grande circulation.
- Excluant la partie est de la parcelle ZB15, à l'angle des rues des Barettes et du Val aux Ormes, reclassée en zone A pour préserver l'intégrité de la pièce agricole.

Le PLUi distingue dans la zone urbaine : la zone UE correspondant à la mairie et à l'église ainsi qu'équipements publics (salle polyvalente et stade) de Beaumesnil ; la zone UAa correspondant aux deux garages présents en bordure de la RD925, à la fois pour assurer la poursuite de l'activité et pour éviter toute mutation vers une fonction résidentielle qui subirait des nuisances sonores liées au trafic de la RD 925 (voie à grande circulation) ; la zone UR correspondant aux extensions pavillonnaires dans lesquelles les anciennes habitations sont « noyées ».

Le PLUi confirme en zone AU la partie non aménagée de la zone NA du POS (1,7ha), entre les lotissements achevés de l'impasse Gallo-Romaine et de la résidence du Clos des Blés, au sud du bourg.

Le reste du territoire est classé au POS en zone NC, reclassé en zone A au PLUi, pour protéger la valeur économique et paysagère du plateau agricole hormis :

- L'ancien site de la décharge de Fécamp/Senneville-sur-Fécamp, classé en secteur NDLa et NDLi pour lequel des aménagements pour le contrôle des risques de pollutions et au besoin des opérations de dépollution doivent être admis par le règlement d'urbanisme ; pour ces raisons, un classement en zone N (dont le règlement admet des aménagements pour la restauration des milieux) est retenu au PLUi.
- Le Val de la Mer, précédemment en zone ND et reclassé en zone NR à l'exception des habitations régulièrement autorisées, classées en zone N, en traduction des orientations de prise en compte des risques littoraux et liés aux ruissellements ainsi que de protection de la trame verte et bleue inscrites au PADD (cf. pièce 2).
- La frange littorale, reclassée en zone NR, en application des dispositions de la loi Littoral et compte tenu des risques littoraux en particulier celui d'effondrement des falaises. La limite entre zone agricole (NC au POS / A au PLUi) et naturelle (NDL au POS et NR au PLUi) diffère pour prendre en compte les limites de la zone Natura 2000 et s'appuyer sur les limites des pièces agricoles, au bénéfice globalement de la zone agricole. Il convient de rappeler que ce classement en zone A est cohérent avec la valeur agricole des terrains mais ne préjuge en rien des autorisations de construction agricole qui restent régies par les dispositions de la loi Littoral (codifiées aux articles L121-1 et suivants et R121-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les boisements du vallon du Thorp, au sud de Hableville, reclassés en zone N, en déclinaison des orientations de protection de la ceinture des coteaux boisés de l'agglomération de Fécamp et de protection de la trame verte et bleue inscrite au PADD.

- La mare et le bosquet humide au sud de Hableville, reclassés en zone N, en tant qu'éléments ponctuels de la trame verte et bleue à protéger.
- Les pentes boisées de part et d'autre de la RD73, marquant la transition entre le paysage ouvert du plateau et la descente dans le coteau boisé et vers la ville.
- Les parcelles marquées par des alignements d'arbres de qualité à l'entrée du bourg.

1.4 VATTETOT-SUR-MER

La commune de Vattetot-sur-Mer dispose d'un POS approuvé en 1990 sur lequel une modification simplifiée a été approuvée en 2010. Son règlement comporte 5 zones : une zone urbaine UE à vocation mixte, une zone naturelle ouverte à l'urbanisation dite NA ouverte sous forme d'opérations d'ensemble, une zone naturelle dite NB faiblement desservie par des équipements dans laquelle quelques constructions pouvaient être admises, une zone naturelle dite NC à protéger en raison de la valeur agricole des terres, une zone naturelle dite ND à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Le zonage du POS définit une zone UE correspondant à l'agglomération de Vattetot-sur-Mer depuis le carrefour des routes d'Yport (RD211) et du Gros Chêne jusqu'à la frange bâtie au nord du chemin de l'Etoile. Le PLUi définit la zone urbaine en :

- Incluant, Chemin d'Etigues, au nord du bourg, les parcelles bâties d'habitations et, pour la parcelle OA746 l'habitation, son allée et ses abords compte tenu de la dimension de la parcelle. La délimitation est vue au plus restreint et exclut les parcelles non bâties dans le respect du principe d'extension limitée de l'urbanisation issu de la Loi Littoral en direction de la mer.
- Incluant, route d'Yport, la parcelle bâtie d'une habitation OA526, se rattachant au bourg.
- Incluant le lotissement communal réalisé Chemin de la Prunerolle (précédemment en zone NA) hors les espaces verts servant aux cheminements doux et à la gestion des eaux pluviales à l'entrée du lotissement (reclassé en N).
- Incluant, ausud-est du chemin de la Prunerolle, les parcelles bâties, se rattachant désormais à la zone agglomérée et équipée du bourg.
- Excluant, Chemin de l'Etoile, les parcelles OA533 et OA534 concernées par un risque de cavités avéré.
- Incluant les propriétés bâties à l'ouest du Chemin de l'Etoile, se rattachant à la zone agglomérée et équipée du bourg.
- Excluant le centre équestre « Les Centaures » (entre la RD211 et la route du Gros Chêne), reclassé en A.
- Incluant les propriétés bâties au sud du carrefour des routes d'Yport (RD211) et du Gros Chêne, de part et d'autre de la route du Bout de Vattetot ainsi que la parcelle nue OB299, se rattachant à la zone agglomérée et équipée du bourg.
- Reclassant la parcelle OA592 (1,06ha) en zone AU soumis à des OAP (cf. pièce 3) en déclinaison de l'orientation d'accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé inscrite au PADD (cf. pièce 2) et en considération du risque en matière de sécurité routière liée à l'insuffisance de la visibilité pour les usagers de la RD211 et des futurs résidents.
- Excluant la pâture de la parcelle OA852, route d'Yport (RD211), considérant sa fonction et ses dimensions (>3000m²) au regard des objectifs de protection des espaces agricole et d'accueil de constructions de logements fixés au PADD, justifiant d'un classement en A.

Le zonage du PLUi distingue dans la zone urbaine la zone UE correspondant aux équipements publics marquant la centralité du bourg (mairie-école, église, salle des fêtes, terrains de sport, gîtes communaux, etc.).

En complément de l'ancienne zone urbaine UE, le zonage du POS définit deux zones NB (Brandeville et Le Bout de Vattetot) et une zone NA, joignant le bourg et Brandeville. Considérant leur niveau d'équipement et de desserte, le PLUi classe en zone UR les propriétés bâties d'habitation de Brandeville, à l'est du bourg, et du Bout de Vattetot, au sud du bourg. Il y inclue la partie haute, nue de l'unité formée par les parcelles OB314 et OB315, chemin de la Côte Fafine, en compatibilité avec l'orientation de « densification ponctuelle des hameaux constitués » inscrite au PADD (cf. pièce 2). Des coupures d'urbanisation sont toutefois maintenues en zone A entre les 3 entités urbaines, dans le respect de l'article L121-22 du code de l'urbanisme issu de la Loi Littoral.

Le PLUi prévoit une redéfinition des zones à urbaniser sous forme d'opérations (NA au POS, AU au PLUi) :

- A l'est du lotissement communal, la dernière tranche du projet d'aménagement (4 lots) est maintenue en zone AU dans le souci de l'équilibre budgétaire de la collectivité, maître d'ouvrage.
- Les espaces libres constituant la coupure d'urbanisation entre le bourg et Brandeville sont reclassés en zone A.
- Les parcelles OA761 et OA762 concernées par un risque de cavités, ne sont pas maintenues en zone à vocation d'urbanisation.
- La parcelle OA742 (0,98ha), à l'angle de la rue du Gros Chêne et de l'Allée du Pas Pressé, cernée par l'urbanisation, précédemment en zone NC, est retenue par le PLUi comme secteur d'accueil de l'urbanisation maîtrisée.
- La parcelle OA592 (1,06ha), précédemment classée UE, reclassée en zone AU, comme justifié ci-dessus.

Le reste du territoire est classé au POS en zone NC, reclassé en zone A au PLUi, pour protéger la valeur économique et paysagère du plateau agricole hormis :

- La valleeuse de Vaucottes précédemment en zone ND et reclassé en zone NR au PLUi à l'exception des habitations régulièrement autorisées et des zones non boisées (en particulier les aménagements pour la lutte contre les inondations), classées en zone N, en traduction des orientations de prise en compte des risques littoraux et liés aux ruissellements ainsi que de protection de la trame verte et bleue inscrites au PADD (cf. pièce 2). Des évolutions dans la limite entre zone agricole et zone naturelle peuvent être constatées et sont justifiées par l'emploi des nouveaux Systèmes d'Information Géographique, permettant de l'affiner.
Au carrefour de la RD211 et de la route de la plage, les parcelles OA170 et OA171, actuellement en bois, sont exceptionnellement maintenues en zone N, en cohérence avec l'emplacement réservé n°4 fixé au POS et maintenu au PLUi, destiné à l'aménagement d'une aire paysagée de stationnement.
- La frange littorale, classée NC au POS, reclassée en zone NR suivant la limite de la zone Natura 2000, pour protéger les milieux naturels littoraux, en déclinaison des dispositions de l'article L121-23 issues de la loi Littoral.

1.5 YPORT

La commune d'Yport dispose d'un POS approuvé suite à sa deuxième modification en 2000. Son règlement comporte 3 zones urbaines et 3 zones naturelles : la zone UB, zone urbaine centrale dense à vocation mixte ; la zone UD, zone urbaine de moyenne densité, à vocation mixte ; la zone UE, zone urbaine à faible densité, à vocation résidentielle ; la zone NA, zone d'urbanisation future réalisée en opération d'ensemble ; la zone NB zone peu ou non équipée de caractère rural ; la zone NC zone de protection agricole ; la zone ND, zone de protection de site.

Le zonage du POS englobe l'agglomération actuelle d'Yport dans les zones UB, UD, UE et NA selon l'état des tissus urbains et de l'urbanisation antérieure à 2000. Le PLUi refonde le zonage de la zone urbaine en :

- Reclassant en zone NR les fortes pentes naturelles du versant nord de la valleeuse participant à l'écrin paysager de la cité balnéaire : le fond/haut des propriétés à l'ouest de la rue Emmanuel Foy (en prenant pour référence le mur arrière de la salle Alain Mutel), les parcelles AC413, AC474, AC472, AC471, AC951, en frange nord de la ville ; les parcelles AC531, AC1134 (partie orientale, boisée), AC544 (partie nord) et AC1105 (partie nord) en frange nord-est de la ville.
- Reclassant en zone N le cimetière, y compris la parcelle AC548, afin de prendre en compte les besoins d'adaptation du service public d'inhumation des corps.
- Incluant en zone UR la totalité de l'unité de propriété bâtie au nord du chemin Paz, notamment la parcelle AD109, annexe de l'habitation de la parcelle AD176 ; ce reclassement s'accompagne d'une protection des bois en frange de la route départementale.
- Excluant les parcelles boisées au sud de la ville (parcelles 689, 693, 694, 696, 926, 927 section AC) et l'habitation isolée (parcelles 686 à 689 – section AC)
- Incluant les anciens corps de ferme au sud de la rue Jean Feuilloley et l'espace en vis-à-vis, participant à la structuration de l'entrée de la ville, précédemment en zone NB au POS.
- Incluant le lotissement de la Belle Etoile et l'urbanisation du chemin de La Mare aux Loups, précédemment en zone NA, désormais achevés.

- Excluant les parcelles boisées ou en prairies à l'ouest de la ville, en bordure du chemin des Amoureux, considérant leur rôle dans la qualité des paysages ceinturant la ville ancienne.
- Excluant les parcelles 932, 1021 et 1078, au nord de la rue Jean Helie, reclassés en zone NR du fait de la proximité de la falaise et du risque associé, en déclinaison de l'objectif de limiter l'extension d'urbanisation dans les espaces proches du rivage en application de l'article L121-13 du code de l'urbanisme et du SCoT des Hautes Falaises.

Le PLUi distingue dans la zone urbaine en faisant évoluer les limites antérieures entre zone UB, UD et UE du POS pour mieux correspondre aux orientations de protection du caractère la ville ancienne, des paysages des coteaux et d'accueil de population par densification des secteurs équipés des agglomérations, inscrits au PADD (cf. pièce 2) :

- La zone UP, correspondant à la ville dense ancienne, d'intérêt patrimonial ;
- La zone UPP, correspondant aux grandes propriétés bourgeoises, dont le bâti et les parcs participent à l'agrément des paysages de la ville ancienne ainsi qu'aux continuités écologiques dans l'agglomération yportaise ; sont également inclus dans ce règlement les immeubles en second rang de la rue Emmanuel Foy, au nord, pour préserver l'équilibre des éléments naturels et bâtis du paysage pittoresque d'Yport, notamment des coteaux visibles depuis plusieurs endroits.
- La zone UV, correspondant aux extensions modernes de la ville, incluant en particulier les secteurs de projets des écoles, de la Friche Marguerite (avenue Marguerite) et de la rue Jean Feuilloley, ainsi que le casino d'Yport ;
- La zone UR, correspondant aux extensions récentes de la ville vers l'est, de part et d'autre de la rue Henry Simon (RD104).

Le POS prévoit deux zones NA. D'une part, les lotissements de la Belle Etoile et de la Mare aux Loups, achevés et de fait reclassés en zone urbaine au PLU. D'autre part, la partie nord du plateau agricole dit la Ferme des Sapins : compte tenu des orientations de protection des espaces agricoles et des capacités d'accueil en densification d'Yport, l'orientation d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur agricole n'est pas reconduite ; les parcelles boisées en ceinture de la ville sont reclassées en zone naturelle tandis que les parcelles cultivées sont reclassées en zone agricole.

Le zonage du POS classe uniquement en zone ND la totalité du site rural à l'est de la ville et de la RD 104 ainsi que la frange littorale nord-ouest (en prévoyant une largeur d'environ 200m depuis la falaise). Le PLUi protège la frange littorale par un classement en zone NR en s'appuyant au nord-est sur la limite du site Natura 2000, reclassant en zone A les terres agricoles du plateau, et au nord-ouest sur le chemin Jean Hélie, support du tracé de Grande Randonnée (GR21). Le PLUi protège le Bois des Quarante Acres et le Bois de la Vierge, précédemment en zone N, considérant leur caractère de milieux boisés remarquables d'Yport, commune littorale. Le PLUi prévoit néanmoins un règlement plus adapté pour 3 sites existants : le camping Club du Soleil de la Porte Océane (parcelle AB109, créé au début des années 70, antérieurement à la loi Littoral), classée NCc comme les autres campings du territoire ; l'habitation isolée (parcelle AD158 en partie) et le site du captage d'Yport (parcelle AD132 en partie), classés N.

En continuité de l'agglomération, le PLUi classe en secteur NCc : le camping Le Rivage et le camping municipal La Chênaie, dans le respect des articles L121-9 du code de l'urbanisme.

L'ancien port d'échouage sur grève devenus espaces aménagés de la plage (parking du casino, terre-plein maçonné, espaces de jeux et de détente, espaces verts) sont reclassés en zone N pour affirmer l'orientation de limiter cet espace contact entre la ville et la mer aux occupations publiques et de prendre en compte le risque de submersion marine.

2 - JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS DES ZONES ENTRE LA CARTE COMMUNALE D'ECRETTEVILLE-SUR-MER ET LE PLUI

La commune d'Ecretteville dispose d'une carte communale approuvée en octobre 2007, définissant les zones dans lesquelles des constructions sont admises, pouvant être assimilées à des zones U du PLUi.

Le PLUi distingue :

- La zone urbaine destinée aux équipements et services publics dite UE, correspondant à l'ensemble formé par la mairie et la salle des fêtes (précédemment en zone constructible de la carte) et par l'église (hors zone constructible de la carte communale).

- La zone urbaine, à vocation mixte, principalement destinée à une occupation résidentielle - dite UR - qui reprend la délimitation de la zone constructible de la carte communale en :
 - Excluant la propriété bâtie, isolée à l'extrémité nord de la rue du Prieuré, ne pouvant être englobée au bassin d'assainissement collectif du bourg en raison de la distance et de la topographie rendant prohibitifs l'extension du réseau et le raccordement de la propriété.
 - Excluant la partie nord de la parcelle OA333, faisant partie de l'unité du site utilisé pour l'activité agricole, comme signalé au diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture, et dont l'urbanisation serait susceptible de nuire à l'accessibilité et à la poursuite de l'activité du site.
 - Incluant, au nord de l'allée des Tisserands, la parcelle OA319, occupée par une habitation se rattachant au bourg.
 - Reclassant en zone AU, au sud de l'allée des Tisserands, l'unité foncière constituée par les parcelles OA306 et OA312, actuellement occupée par d'anciens hangars en tôles, sans qualité patrimoniale, en déclinaison de l'orientation d' « accueillir la production de logements dans un cadre maîtrisé » inscrit au PADD (cf. pièce n°2 du dossier) et en lien avec les OAP (cf. pièce n°3)
 - Reclassant en zone N le bosquet de la parcelle OA162, à l'est du bourg, pour conserver une frange paysagère entre ce dernier et la zone agricole.
 - Excluant les parcelles nues au sud-est du bourg, considérant le risque lié à la présence de cavités.
 - Limitant la zone urbaine au sud du bourg, en excluant de la zone pouvant être densifiée les deux grandes propriétés au sud du bourg, pour préserver le caractère de l'entrée de bourg, en cohérence avec leur identification comme clos mesures à préserver.
 - Excluant la partie est de la parcelle ZA14, allée des Prés, pour protéger l'intégrité de la pièce agricole, en cohérence avec les capacités d'accueil de logements inscrites au PADD et offertes dans les zones UR et AU.
- La zone à urbaniser dite AU, comme justifié ci-dessus.
- La zone agricole dite A, correspondant aux unités agricoles du plateau et englobant le site bâti conservant une fonction agricole au nord-est du bourg, les deux clos-masures à l'entrée sud du bourg et l'habitation isolée au nord, traduisant l'orientation de préserver la fonction et les paysages du plateau agricole, inscrit au PADD (cf. pièce 2).
- La zone naturelle dite NR correspondant aux boisements des deux vallons encadrant la commune, composantes de la vallée de Saint-Pierre-en-Port en cohérence avec l'objectif de protection de la trame verte et bleue du territoire inscrit au PADD (cf. pièce 2) et en particulier des continuités écologiques entre le littoral et le plateau agricole.
- La zone naturelle dite N qui distingue un bassin de gestion des eaux pluviales (parcelle OA204) et une unité sylvicole (parcelle OA208) ne répondant pas à la définition du règlement des espaces remarquables s'appliquant aux zones NR, ainsi que les pâtures des fonds de vallons, participant à la biodiversité et au caractère bucolique des parcours de la vallée.

3 - JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS DES ZONES ENTRE LES PLU ET LE PLUI

3.1 ANCRETTEVILLE-SUR-MER

La commune d'Ancretteville-sur-Mer dispose d'un PLU approuvé en février 2010. Le règlement comporte 5 zones : la zone urbaine à vocation mixte, de moyenne densité, à densifier, dite Ua ; la zone urbaine à vocation mixte, de moyenne densité, dans laquelle quelques constructions peuvent être autorisées, dite Ub ; la zone à urbaniser à court terme, à vocation d'habitat, dite AUa ; la zone agricole dite A ; la zone naturelle N à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, comprenant un secteur Np correspondant à « *des ensembles homogènes par la qualité du bâti et de l'environnement ; ils constituent les éléments patrimoniaux remarquables de la commune* ».

Le zonage du PLU identifie 3 ensembles en zone urbaine (Ua ou Ub) : le bourg d'Ancretteville-sur-Mer et Ecombarville (2 sites). En déclinaison de l'orientation d' « accueil de logements dans un cadre maîtrisé » du PADD (cf. pièce n°2 du dossier) et en particulier de ne densifier que les hameaux constitués, le PLUi ne reconduit pas la zone urbaine sur l'unité nord d'Ecombarville (parcelles 547, 557 et 558 – section OA). Le zonage du PLUi réduit la zone urbaine d'Ecombarville :

- Dans sa partie nord-ouest compte tenu des contraintes d'accessibilité et du rôle joué dans la biodiversité du plateau agricole par les parcs et jardins des propriétés, et reclasse les propriétés en zone naturelle (dont le règlement admet les extensions et les annexes des habitations existantes).
- Dans sa partie ouest en supprimant la zone à urbaniser afin de préserver le caractère des lieux et en particulier les abords du Château d'Ecombarville, et d'assurer la sécurité des usages de la RD33.
- Dans sa partie sud compte tenu des risques routiers liés à la proximité du carrefour des RD68 et 33 et l'orientation d'éviter d'étendre l'urbanisation le long des voies départementales touristiques.

Sur le bourg d'Ancretteville-sur-Mer, le zonage du PLU inscrit :

- Les parcelles bordant les rues principales d'Asketill, de la Mairie et des Dalles en zone Ua. Le zonage du PLUi distingue la zone des équipements et services publics en zone UE (mairie, église, gîtes communaux, ...) et reprend la délimitation antérieure pour la nouvelle zone UR à l'exception :
 - Des parcelles OA332 et OA333, au carrefour de la rue de la mairie et du chemin des Dalles, correspondant à une mare et à un espace paysager à préserver, également concerné par un risque cavité.
 - De la partie est de la parcelle OA593 pour la faire relever du même règlement que l'ensemble de l'unité de propriété de l'ancien corps de ferme comprise entre la route de Sassetot et la rue de la Mairie (cf. ci-dessous).
 - Des grandes propriétés à l'ouest du bourg (parcelle OA581 ; parcelles 265-548-549 section OA) considérant l'intérêt de leurs parcs et prés pour la biodiversité dans le bourg et sur le plateau et compte tenu de leur fonction dans la gestion des eaux de ruissellements.
- 3 unités en zone Ub, limitant ainsi leur densification : l'ancien clos-masure au nord-est du bourg, l'ancien corps de ferme entre la route de Sassetot et la rue de la Mairie et la propriété bourgeoise marquant par son parc et son clos l'entrée sud de l'agglomération. Le zonage du PLUi les reclasse en zone N (dont le règlement admet les extensions et les annexes des habitations existantes), dans l'esprit du projet antérieur d'y limiter les transformations et selon la possibilité désormais offerte par l'article L151-12 créé par l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la modernisation du code de l'urbanisme.
- La grande propriété bourgeoise au nord-ouest du bourg en zone Np, reclassée au PLUi en zone N comme les grandes propriétés mentionnées ci-dessus, qui participent - par la qualité de leurs parcs, prairies et clos - à la diffusion de la biodiversité et à la trame verte et bleue du territoire, en cohérence avec l'objectif inscrit dans le PADD (cf. pièce n°2).

Le zonage du PLU prévoit 2 zones AU, respectivement d'1,07ha à l'ouest et de 3,71ha à l'est, représentant une capacité d'accueil surdimensionnée au regard de l'ambition initiale de la commune et de l'objectif d'accueil maîtrisé de nouveaux logements inscrit dans le PADD du PLUi (cf. pièce n°2). Ce classement était initialement justifié non par la volonté d'une croissance démographique mais par l'ambition de délimiter l'enveloppe maximale de l'agglomération à terme et d'inscrire les orientations de restauration/ re-création d'un large environnement paysager au bourg (« ceinture paysagère »), dans l'esprit des paysages historiques des villages de la plaine cauchoise (constitués de divers espaces vivriers, jardinés, cultivés, plantés et enclos). Dans le cadre des réflexions générales pour l'élaboration du PLUi et de l'objectif de ne traduire que le projet d'extension envisagé dans une perspective de moyen terme (6 à 10 ans), une seule zone AU est retenue, correspondant à la parcelle communale ZD89, à l'ouest du bourg. L'esprit du projet initial est conservé dans la rédaction des OAP concernant le secteur d'Ancretteville-sur-Mer (cf. pièce n°3).

Le reste du territoire est classé en zone A au PLU et au PLUi, en traduction de l'orientation de protection des espaces agricoles, hormis :

- Les pentes boisées du vallon, composantes aval de la valleeuse de Saint-Pierre-en-Port, classées N au PLU, reclassées NR au PLUi en cohérence avec l'objectif de protection de la trame verte et bleue du territoire inscrit au PADD (cf. pièce 2) et en particulier des continuités écologiques entre le littoral et le plateau agricole.

- Le bois et ses abords au nord-ouest de la rue de la Mairie, classé N : seul le bois cadastré ZD9 est maintenu en zone N, en tant qu'élément support de biodiversité dans l'espace rural du territoire et en raison du rôle dans la gestion des eaux de ruissellements.
- L'entrée nord-ouest du bourg, classé N : le classement en N est maintenu pour préserver les paysages de l'entrée d'agglomération et la transition avec les espaces agricoles, à l'exception de la parcelle ZD13, faisant partie de la même unité agricole que la parcelle voisine classée A, sans que cela ne remette en cause l'orientation de la « ceinture paysagère ».
- Certaines des parcelles composantes aval de la valleeuse des Grandes Dalles, classées N au PLU : le PLUi distingue :
 - Les boisements marquant le vallon au nord-est séparant Ancretteville-sur-Mer de l'urbanisation du Hêtre (sur Sassetot-le-Mauconduit) en zone NR, en cohérence avec l'objectif de protection de l'ensemble boisé de la valleeuse des Grandes Dalles, de la trame verte et bleue du territoire inscrit au PADD (cf. pièce 2) et en particulier des continuités écologiques entre le littoral et le plateau agricole.
 - Les parcelles agricoles pentues, ponctuées de bosquets et de landes, sur le vallon du nord, en cohérence avec l'objectif de protection de la trame verte et bleue du territoire inscrit au PADD (cf. pièce 2) et en particulier des continuités écologiques entre le littoral et le plateau agricole.

3.2 ANGERVILLE-LA-MARTEL

La commune d'Angerville-la-Martel dispose d'un PLU approuvé en août 2013 à la suite de la modification n°1. Son règlement comporte 4 zones : la zone urbaine U divisée en 4 secteurs selon la vocation (UE, à vocation économique ; UL, à vocation d'équipements et de Loisirs ; UA et UB, à vocation mixte) et les contraintes en matière de gestion des eaux pluviales (une aptitude moindre en secteur UB qu'en UA) ; la zone à urbaniser AU également divisée en 4 secteurs en miroir de ceux de la zone urbaine (AUE, AUL, AUA, AUB) ; la zone naturelle N comprenant 3 secteurs (NHA et NHB se distinguant par les contraintes de gestion des eaux pluviales) ; NP correspondant aux sites à vocation patrimoniale) ; la zone agricole A.

Sur le bourg d'Angerville-la-Martel, le zonage du PLU inscrit l'église, l'école, le plateau scolaire et sportifs, le cimetière en secteur UL, et la partie sud de la parcelle ZI62, entre l'actuel terrain de football et le lotissement « La Résidence des Capucines », en secteur AUL (0,48ha). Le zonage du PLUi bascule les bâtiments et terrains publics en zone UE, désormais définie comme zone à vocation d'Equipements public et de services publics, à l'exception de la partie non aménagée à l'est du stade (0,48ha). Il étend la zone à urbaniser à vocation d'équipements (AUL au PLU / AUE au PLUi) en incluant la partie non aménagée à l'est du stade et sur une plus large partie de la parcelle ZI62 (+1,73ha). Cela est justifié par les contraintes opposées à la commune dans son projet de mise aux normes et de montée en catégorie supérieure du terrain de football (contrainte d'éclairage et de proximité de la RD33) et du projet d'amélioration et d'extension des salles associatives de la parcelle ZI51, impliquant un glissement du terrain plus à l'écart de la RD33.

Les secteurs urbains limitrophes du secteur central d'équipements, diversement classés au PLU en zone UA, UB et UL, sont reclassés en un unique secteur UVb, reprenant l'orientation de mixité des fonctions (présence de 3 entreprises - de construction, de couverture et de transports) compatible avec la centralité, et dont le règlement permet d'encadrer les interventions sur le bâti ancien de caractère et la gestion des eaux pluviales. Le lotissement ancien de la Résidence des Capucines, précédemment classé UB, et le lotissement récemment achevé de la Résidence des Capucines, précédemment classé AUB, sont reclassés en zone UR du PLUi, excepté la portion non aménagée, cadastrée ZI61.

Pour répondre à l'orientation d' « accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé » inscrit au PADD du PLUi (cf. pièce n°2) et sur une ré-appréciation de la qualité patrimoniale de la propriété située au nord-est du bourg, le zonage du PLUi reclasse cette dernière, avec la parcelle ZI61, en zone AU. Les OAP de la zone AU (cf. pièce n°3) préserve les éléments paysagers de qualité du site (mare, clos arboré en limite de la zone agricole).

Au sud de la rue de l'église, séparant les deux unités villageoises du bourg – l'urbanisation de rue de l'église et « La Rue d'Angerville » -, est présent, sur la partie sommitale du territoire, le grand clos de l'ancien manoir presbytéral d'Angerville, désormais découpé en plusieurs propriétés, à vocation agricole ou résidentielle. Son haut mur marque le paysage urbain et assure toujours la lisibilité et l'unité du domaine. Le PLU actuel identifie la parcelle du manoir en zone NP ainsi que la parcelle comprenant un pavillon récent à l'est du clos tandis que le reste du clos est classé en zone agricole. Dans l'orientation de marquer l'unité historique du domaine et de concilier les nouvelles implantations avec les éléments

patrimoniaux du site et de préserver l'activité agricole un classement mixte en zone A et N au PLUi est retenu.

Au sud du bourg, l'ensemble aggloméré de « La Rue d'Angerville » est diversement classé au PLU en zone UA, UB, NP (correspondant au clos-masure de la route de la Briqueterie) et AUA (correspondant au lotissement de la rue des Chaumiers, achevé). Il est reclassé au PLUi en un unique secteur UR dont les dispositions réglementaires sont adaptées à l'ancienneté du bâti et selon les contraintes de gestion des eaux pluviales et s'accompagnent de prescriptions pour la préservation des éléments de clos-masures.

Outre son bourg, Angerville-la-Martel comprend 4 autres zones agglomérées : Daubeuf (au nord-est), Limerville (au nord), Ypreville (au nord-ouest) et Miquetot (au sud-ouest), écartés des uns des autres et du bourg d'une distance équivalente de 1,2 kilomètre environ. Cette concordance des écarts qui se lit également sur le reste du plateau nord du territoire (partagé par les communes de Colleville, Sainte-Hélène-Bondeville, Ecretteville-sur-Mer, **Ancretteville**-sur-Mer, Thérouldeville et Theuville-aux-Maillots) appuie l'hypothèse d'établissements aux origines historiques similaires, hiérarchisés à partir de la fin du XVIIIème siècle et du XIXème siècle par la création des communes et des écoles laïques. Dans tous les cas, elle appuie la position adoptée au PLUi de conserver un traitement similaire entre la première agglomération communale (Angerville-la-Martel centralisant les équipements communaux) et les agglomérations secondaires de la commune c'est-à-dire en retenant un classement en zone urbaine des parties équipées et susceptibles de densification de ces dernières, sans préjudice des espaces agricoles, des réseaux publics et des paysages du plateau, en cohérence avec les orientations du PADD.

Daubeuf est une agglomération née de clos-masures implantés de part et d'autre d'un vallon en tête de bassin de la vallée des Grandes Dalles, au croisement des routes anciennes de Daubeuf et des Cols Verts / du Haut et Loin, avant l'établissement au XVIIIe de la route nationale 25 reliant Le Havre à Lille (déclassée en RD925 en 1970), puis de la RD17, encadrant l'actuelle agglomération au nord et à l'est. Cette position en bordure d'un des carrefours des grandes voies de transit est en partie à l'origine de l'implantation d'une jardinerie ainsi que du développement de l'habitat. Au zonage du PLU, l'ensemble aggloméré est diversement classé en zone UE (jardinerie) UA, UB, et complété par une zone AUA à l'est de la RD17. Le zonage du PLUi fusionne, sans extension du périmètre, les zones UA et UB en zone UR, en excluant néanmoins les parcelles fortement impactées par les ruissellements d'eau, reclassées en zone N. Il maintient la zone urbaine d'activité (UE au PLU / UAa au PLUi) et affecte ce règlement à l'entreprise artisanale installée route des Colverts, dans l'objectif de maintenir la diversité des fonctions rurales. La zone AUA est supprimée du fait de la présence d'une activité agricole et de l'absence d'un projet d'aménagement ou d'une acquisition de la collectivité.

Limerville est une agglomération de site et de composition similaires à ceux de Daubeuf sans que la RD33 (route de Limerville), traversant l'agglomération, n'atteigne le rôle et le transit de la RD17. Au zonage du PLU, l'ensemble aggloméré est diversement classé en zone UE (menuiserie) UA, UB, NP, et complété par une zone AUE au carrefour de la RD925 et de la RD33. Le zonage du PLUi fusionne les zones UA et UB en zone UR en :

- Excluant toutefois les parcelles impactées par le ruissellement des eaux en bordure de la RD925 (parcelles OB103, OB 104 et OB282 pour sa partie nord), reclassées en zone N.
- Incluant la parcelle ZC34, constituant les abords d'une habitation et faisant partie de la même unité, sans rattachement à l'activité agricole.
- Incluant la parcelle OB339, précédemment classé NP, qui ne participe pas de la composition d'intérêt patrimonial du clos mesure voisin.
- Incluant la parcelle OB354, bâtie d'une habitation, ce que ne révélait pas le cadastre utilisé comme support du PLU.
- Réduisant la zone urbaine, route des Piverts, pour préserver la fonction agricole, limiter les risques de conflits entre usages agricoles et résidentiels.

Les secteurs NP de Limerville du PLU sont tous reclassés dans la zone A, considérant l'absence de compositions comparables à ceux de Daubeuf, du manoir presbytéral d'Angerville-la-Martel ou encore du Château d'Ecombarville (au nord, sur Ancretteville-sur-Mer). La zone artisanale AUE, aménagée, est reclassée en zone d'activités artisanales UAa au PLUi.

Sur Ypreville, le PLU classe l'urbanisation existante diversement en zone UE (coopérative agricole), UA, UB et NP et prévoit une vaste zone AUB (3,5ha) au sud de la route des Batteuses, reliant le noyau ancien d'Ypreville autour de la Tour Lanterne et le long de la route des Batteuses (sur Angerville-la-Martel) et la rue des Forges (sur Sainte-Hélène-Bondeville), à l'écart des voies départementales. Le zonage du PLUi refonde les zones UA et UB en zone UR en :

- Incluant, route des Batteuses et impasse du Manège, 3 propriétés bâties précédemment classées NP, et dont le caractère (parcelles OD398, OD446 et 447, OD401).
- Excluant, route des Batteuses, les parcelles OD102 et OD396, du fait de leur proximité et de leur lien avec l'entreprise agricole voisine, reclassées en zone A.
- Reclassant en zone A le précédent secteur UB au voisinage immédiat de l'exploitation agricole et de la coopérative agricole, afin de privilégier les entreprises rurales et limiter les risques de conflits.
- Reclassant en zone A les clos-masures précédemment en zone NP, écartés du centre d'Ypreville et voisinant les terres agricoles et pour privilégier en premier lieu le changement de destination du bâti ancien ;
- Incluant le clos mesure cadastré OD389, jointif du noyau dense d'Ypreville,.

Le zonage du PLUi reclasse le site de la coopérative agricole, précédemment en zone UE, en secteur Aa, comme d'autres coopératives du territoire rural de Fécamp Caux Littoral, maintenant les capacités d'extension et de construction d'annexes des bâtiments d'activité.

Le zonage du PLUi supprime le classement en zone à urbaniser des terrains agricoles au sud de la route des Batteuses, mais maintient le classement en zone AU de la parcelle OD374 dont la nature (pré), les dimensions (0,63ha) et l'environnement bâti ne lui confère plus une vocation agricole, en déclinaison de l'orientation d' « accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé » inscrit au PADD du PLUi (cf. pièce n°2).

A Miquetot, le zonage du PLUi refonde en zone UR les anciens secteurs UA, UB, NP et AUA (lotissement en cours d'aménagement) du zonage du PLU en restreignant la limite de la zone constructible sur les parcelles OC770 et OC771, routes des Mates, pour limiter les risques de nuisances vis-à-vis de l'activité agricole préexistante. Au sud de Miquetot (parcelle ZK67), la limite de la zone UA est révisée en concordance avec l'insuffisance du chemin d'exploitation et l'absence de réseau public.

Le reste du territoire communal est classé en zone A au PLU et au PLUi, en traduction de l'orientation de préservation des espaces agricoles, hormis :

- Quelques parcelles de bois, composantes du massif boisé des coteaux de la vallée de la Valmont, classés N ainsi que le bois à l'ouest du bourg, précédemment mentionné. Ce repérage est complété par le bosquet cadastré ZI41, isolé dans la plaine agricole à l'est, pour son rôle dans la biodiversité du plateau.
- 4 secteurs NH isolés en zone rurale, reclassés dans la zone A dont le nouveau règlement admet l'adaptation, l'extension et les annexes des habitations existantes, dans le respect de l'article L151-12 créé par l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la modernisation du code de l'urbanisme.

3.3 COLLEVILLE

La commune de Colleville dispose d'un PLU approuvé le 18 décembre 2015. C'est, avec les PLU de Saint-Pierre-en-Port et de Valmont, l'un des trois PLU les plus récents. Ils adoptent ainsi les dispositions introduites par l'ordonnance du 23 septembre 2015 relatives aux habitations et aux secteurs de taille et de capacités en zones agricole et naturelle et déclinent en compte en particulier les orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Son règlement prévoit 12 zones et secteurs : secteur urbain aggloméré (Ua), de hameau (Uh), économique (Ue), de golf (Ug), de tourisme (Ut), de jardins familiaux (Uj), de loisirs (Ul) ; zone à urbaniser agglomérée (AUa) ; zone naturelle stricte (N) et secteurs de loisirs (NI) et de golf (Ng) ; la zone agricole stricte (A).

Compte tenu de l'élaboration récente du zonage du règlement d'urbanisme de Colleville, les changements concernent en premier lieu l'appellation des zones dans le souci d'harmoniser les dispositions réglementaires à l'échelle du PLUi de Fécamp Caux Littoral.

Sur le secteur rural du territoire de Colleville, les modifications au zonage concernent :

- Le domaine du Château d'Hougerville, précédemment partagé entre la zone N et la zone A, reclassé en zone N correspondant aux compositions d'intérêt patrimonial, en cohérence avec l'orientation de mise en valeur du patrimoine des châteaux, inscrite au PADD du PLUi (cf. pièce n°2).

- Les clairières agricoles dans le massif forestier au nord de la commune, pour certaines situées sur les axes de ruissellement ainsi que les bosquets et landes en frange du massif, précédemment classés A, reclassés en zone N, pour mieux prendre en compte leur rôle dans la biodiversité du massif forestier et dans la gestion des eaux de ruissellements.
- Les bassins de gestion des eaux pluviales au sud de la commune, précédemment classés en zone A, reclassés en zone N, en l'absence de qualité agricole des sols.
- Les prairies du fond de vallée de la Valmont, à l'extrémité est du territoire, précédemment en zone A, reclassées en zone N, en cohérence avec les orientations du PADD du PLUi (cf. pièce n°2) de protection de la trame verte et bleue, de préservation des paysages de la vallée traversée par la Véloroute du Lin et de prise en compte des risques naturels, à l'exception :
 - De la pisciculture, route de Valmont, au sud-est de Vattecrist, maintenu exceptionnellement en zone A du fait de sa nature d'activité agricole nécessitant la proximité de la rivière,
 - Des entreprises commerciales de Vattecrist, précédemment classées UA et reclassées en secteur Na, pour permettre la poursuite de l'activité existante ou une restauration des milieux naturels.

Au nord-est de la commune, « La Perruque », précédemment classée Uh, et reclassée en zone UR considérant son caractère d'espace urbanisé. Le périmètre n'est pas modifié à l'exception d'un ajustement aux limites des parcelles bâties depuis l'approbation du PLU (anciennement parcelle OB70, lotie) pour reclasser l'accès à la pièce agricole (OB510) en zone agricole.

En amont du bourg, le zonage du PLU identifie 3 secteurs existants particuliers :

- Le camping des Calètes, précédemment en secteur Ut, reclassé en secteur NCc comme les autres campings du territoire.
- La zone de loisirs de pêche, précédemment en secteur NI, reclassé en secteur NCs, par souci d'harmonisation des règlements à l'échelle du territoire de Fécamp Caux Littoral ; le périmètre est étendu pour englober une ancienne habitation destinée à accueillir une activité complémentaire de réunion et de restauration.
- Le stade et la salle polyvalente, précédemment en zone UI, reclassé en zone US, par souci d'harmonisation des règlements à l'échelle du territoire de Fécamp Caux Littoral. Ce règlement et la réduction du périmètre sont justifiées par la prise en compte du risque d'inondation ainsi que de la capacité des terrains de football à infiltrer les eaux de ruissellement. En effet, en cas de fort abats d'eau sur le coteau sud, le terrain communal est en capacité de gérer la surverse du bassin de lutte contre les inondations, situé au sud.

Entre le bourg et ces trois sites, la commune est propriétaire des terrains et étangs communaux, encadrés par le GR211 au sud, la RD150 au nord et la nouvelle Véloroute du Lin. Dans le projet de développer le tourisme du territoire, l'accessibilité du public aux espaces naturels du territoire, des espaces de pratique de sports et de loisirs de plein air ainsi que pour développer l'interconnexion entre les sites voisins et ceux de la vallée, le PLUi classe les terrains communaux en secteur Ns, pour autoriser des aménagements et installations favorisant la gestion, l'entretien et les usages ludiques et sportives de plein air. Dans la perspective de l'ouverture de la Véloroute, le PLU prévoyait en extension du bourg un secteur UI pour valoriser le point d'entrée à l'espace des étangs ; le PLUi confirme cette partie constructible de la propriété communale par un classement en zone NCs.

Dans le secteur urbain de Colleville, plusieurs modifications sont liées à l'évolution de l'ancien site de la Sucrerie Agricole de Colleville, absorbée en 2002 par la SAFBA et dont seuls les deux silos de stockage au cœur de l'agglomération restent en activité. Les anciens bâtiments de l'entreprise et le plateau de stockage ont été acquis par l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Valmont pour permettre la reconversion du site. Au sud de la rivière, les anciens bassins de décantation et les remblais de l'entreprise ont été inscrit dans le Contrat de pays 2007- 2013 et par délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2008 pour la création d'un golf. Ces diverses restructurations se traduisent au zonage du PLU par les secteurs Ue, Ug et Ng. En l'absence de concrétisation du projet de golf et dans le souci toujours maintenu de favoriser la restauration des sites et paysages de Colleville et de la vallée de la Valmont, axe touristique inscrit au PADD, le PLUi modifie le règlement et le zonage :

- Des silos sucriers en les reclassant en zone UV, permettant la poursuite des activités industrielles présentes dans la vallée de La Valmont (comme sur la partie aval sur Fécamp) ; ce choix décline l'orientation de requalification des paysages et agglomérations de la vallée de la Valmont (cf. chapitre 1.3 -« Une vallée ressource et fédératrice pour structurer le territoire autour de l'axe

Valmont- Fécamp » du PADD) tout en prenant en compte la diversité des fonctions urbaines et rurales.

- Des bâtiments d'habitation en bordure de la rivière, reclassés en zone UR.
- Des parcelles OA212 et OA213, en rive gauche, comprenant un étang et une activité touristique de gîtes (Au Fil de l'Eau – cabanes flottantes), reclassées en zone Nct.
- Des autres terrains en rive gauche : le secteur Ng (22ha hors secteur Nct) est reclassé en secteur Ns pour permettre les aménagements du terrain de pratique du golf ou des aménagements alternatifs à vocation sportive ou ludique.
- De la zone Ug au PLU, reclassée en zone UT pour permettre les constructions d'accueil des pratiquants du golf ou des constructions alternatives à vocation touristique.

Dans le projet de développer et diversifier le tourisme du territoire, le PLUi modifie le règlement et le zonage en aval du bourg en classant un second site d'étangs, précédemment en zone N, en secteur Nct.

Sur le reste du secteur urbain, le zonage du PLUi définit la zone urbaine en reprenant le secteur Ua du PLU excepté en quatre lieux, en :

- Réduisant le périmètre en faveur de la zone N à l'entrée est du bourg, pour préserver les éléments de paysage et les zones humides en entrée d'agglomération
- Reclassant en zone N la parcelle OB353, à l'est du bourg, correspond à une zone humide et à un étang, et la parcelle OA1052 au sud-ouest du bourg, en zone humide, en déclinaison de l'orientation de protection de la trame verte et bleue inscrite au PADD (cf. pièce n°2) et en compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).
- Incluant l'habitation cadastrée OA1089, route du Torp, précédemment classée N, en cohérence avec le règlement des propriétés bâties voisines
- Incluant la zone à urbaniser AUa au PLU, chemin du Parc, au nord-ouest du bourg, dont l'autorisation d'aménagement a été accordée en 2018.

Le zonage du PLUi différencie les secteurs de la zone urbaine de Colleville suivant la typologie des tissus adoptée à l'échelle de la communauté d'agglomération Fécamp Caux Littoral : UE pour les bâtiments et espaces d'équipements publics (mairie, école, bibliothèque, église, etc.), UVb pour les tissus bâtis mixtes, UR correspondant aux extensions à dominante résidentielle.

Afin de répondre à l'orientation de production de logements inscrit au PADD du PLUi sur Colleville, le terrain communal employé en jardins collectifs (Nj au PLU), rue Cauchoise, au sud-est du bourg, est reclassé en zone à urbaniser (AU au PLUi), en complément des capacités d'accueil des zones urbaines.

3.4 CRIQUEBEUF-EN-CAUX

La commune de Criquebeuf-en-Caux dispose d'un PLU approuvé en décembre 2009. Son règlement prévoit : 1 zone urbaine U comprenant 2 secteurs (UL à vocation d'équipements et de loisirs, UPR urbain proche du rivage), 1 zone à urbaniser AU et 1 zone 2AU à urbaniser à long terme, 1 zone naturelle N comprenant 2 secteurs (NH hameau, NM maritime), 1 zone agricole A comprenant 1 secteur APR (espaces proches du rivage).

Le secteur UL du PLU, correspondant à la salle des fêtes, aux ateliers municipaux et à l'église est remplacé par la zone UE du PLUi, en l'étendant à la mairie, au jardin public et à l'école, précédemment classés U.

La zone U du PLU est remplacée par la zone UR du PLUi, en :

- Excluant l'unité constituée par les parcelles OA 485 et OA486, à l'angle de la rue Baron et du Chemin des Ramendeuses, en extension de l'agglomération, en covisibilité avec la mer grâce à la Cavée Rouge et au proche voisinage d'une exploitation pratiquant l'élevage, considérant enfin que les besoins de production de logements définis au PADD peuvent être satisfaits au cœur de l'agglomération.
- Excluant le clos-masure à l'est de la rue du Chêne, reclassé en zone A pour tenir compte du maintien de l'activité dans les bâtiments agricoles (site secondaire) et, en cas d'abandon des bâtiments par l'activité, de privilégier le changement de destination du bâti patrimonial.
- Excluant la parcelle OA 426, reclassé en zone A, car le bâtiment reste utilisé par l'exploitant ayant déplacé son site au sud du bourg.
- Incluant la zone AU1, lotie et urbanisée.

- Reclassant en zone AU la propriété permettant de désenclaver les parcelles OA 147 et OA148, classées au PLU en zone 2AU et confirmées au PLUi comme le secteur d'accueil de nouvelles habitations.

Le secteur UPR du PLU correspond à un ancien clos mesure loti, ayant perdu toutes ses caractéristiques, complété de pavillons implantés le long de la voie. Dans le respect des dispositions de l'article L121-13 du code de l'urbanisme, le zonage du PLUi reclassé ce groupe d'habitations en zone A dont le règlement limite l'extension de l'urbanisation aux seules extensions et annexes des habitations dans des conditions assurant leur insertion dans le paysage, comme le permet l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Le secteur US du PLU correspondant aux terrains de tennis municipaux, est maintenu en zone US du PLUi : ce règlement restrictif, interdisant les logements, permet d'assurer un espace de transition avec l'activité agricole au nord et de limiter les risques de conflits mutuels.

Le zonage du PLU inscrit 3 « pastilles » NH correspondant à des habitations isolées en zone A. Le zonage du PLUi les reclassé dans le régime général du règlement de la zone agricole, qui admet, comme le permet l'article L151-12 du code de l'urbanisme, les extensions et annexes dans des conditions assurant leur insertion dans le paysager et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Le zonage du PLU inscrit les espaces agricoles au nord du chemin des Ramendeuses en secteur APR. Le zonage du PLUi ne distingue pas de secteur traduisant les espaces proches du rivage et reclassé ce secteur en zone A. Ce changement de nom de zone ne s'entend toutefois pas sur une non application des dispositions de la Loi Littoral, qui continuent bien s'appliquer sur les espaces proches du rivage (cf. articles L121-13 à L121-15 du code de l'urbanisme), comme rappelé dans les dispositions générales du règlement.

La zone N du PLU est remplacée par la zone NR du PLUi, dont le périmètre est modifié pour :

- S'appuyer sur les limites de la zone Natura 2000, sur la frange littorale.
- Exclure la pièce cultivée en dehors de la zone Natura 2000, à l'ouest de la Cavée Rouge, ainsi que les parties occidentales des parcelles agricoles ZA6 et ZA16, en limite d'Yport, classés en N au PLU et reclassés en zone A au PLUi, en cohérence avec l'orientation de préservation des espaces agricoles.
- Inclure la parcelle boisée ZA 31, au sud du bourg, composante de l'ensemble forestier de la vallée d'Yport, en cohérence avec l'objectif de protection de la trame verte et bleue du territoire inscrit au PADD (cf. pièce 2) et en particulier des continuités écologiques entre le littoral et le plateau agricole.

3.5 EPREVILLE

La commune d'Epreville dispose d'un PLU approuvé en avril 2012, ayant fait l'objet d'une modification avec mise à disposition approuvée en décembre 2013. Son règlement prévoit : 1 zone urbaine divisée en 5 secteurs (Ua correspondant au cœur ancien ; Ub, aux constructions plus récentes ; UP, urbain patrimonial ; UL à vocation de loisirs et d'équipements ; UE urbain économique) ; 1 zone à urbaniser comprenant 3 secteurs (AUB à vocation d'habitat ; AUL à vocation de loisirs et d'équipements ; AUE à vocation économique) ; 1 zone naturelle stricte ; 1 zone agricole comprenant 2 secteurs (AP patrimonial et AH de hameau). A noter au plan de zonage du PLU sur les secteurs d'équipements du bourg, étiquetés par erreur UE au lieu de UL*.

Le zonage du PLU définit 2 ensembles agglomérés :

- Au nord, le Parc d'Activités des Hautes Falaises, classé UE, accompagnée de la zone AUE s'étendant à l'est de la RD925. Le zonage du PLUi reprend le périmètre la zone UE et la renomme UA. Il reclassé en zone agricole les terres cultivées précédemment classées AUE, en déclinaison de l'orientation du PADD du PLUi de privilégier le développement de la zone d'activités vers l'est (cf. communes de Froberville et de Saint-Léonard).
- Au centre de la commune, le bourg classé en secteurs UL*, UA, UB, UP.

Le PLUi reclassé en zone UE les secteurs UL* du PLU ainsi que la mairie (précédemment classée en secteur UA) et une partie du secteur AUL occupée par le nouvel établissement scolaire (parcelle OA1412). Dans la suite du projet de PLU, le PLUi confirme les zones AUL au sud du stade, les propriétés communales ne disposant plus de capacités d'accueil de nouveaux équipements.

Les secteurs UA, UB et UP sont supprimés et remplacés par les zones UVb et UR du règlement du PLUi, suivant le périmètre des zones urbaines antérieures en :

- Excluant en totalité du corps de ferme en activité cadastré OA1247, hameau de Guernesey.

- Incluant sur le territoire de Tourville-les-Ifs, les parcelles bâties et la parcelle ZK52 correspondant à un ancien parc en friche, au lieu-dit Guernesey.
- Incluant l'ancienne parcelle OA1532, classée en zone AU, à l'ouest de la rue aux Cailles, en cours de construction en 2018-2019.
- Incluant les parcelles OA1421, 1423 et 327, au sud-est de l'église, précédemment classées en zone AU, en cours d'aménagement en 2018-2019.
- Incluant les parcelles pavillonnaires en continuité du bourg, hameau de Ramboc, précédemment classées en secteur AH, supprimé (cf. ci-après), compte tenu de leur similarité urbaine et de leur continuité avec les propriétés voisines au nord, classées en zone urbaine.
- Excluant la propriété cadastrée OA1357 – OA 412, hameau de Granchamp, concernée par plusieurs indices de cavités souterraines limitant de fait sa constructibilité, et la parcelle communale OA1359, servant comme poste de relevage et point de traitement des eaux pluviales.

La délimitation du secteur UVb du PLUi englobe les propriétés de part et d'autre de la RD 925, attractives pour les fonctions artisanales et commerciales, ainsi que le tissu des principales rues du centre-bourg (rue de la mairie, rue de l'église, route d'Auberville-la-Renault, rue Victor Hugo), offrant une proximité immédiate aux différents équipements et services du bourg. Ce périmètre correspond approximativement à un carré de 400x400m, dimensions très favorables aux circulations piétonnes et à la constitution d'une station multimodale de transport (arrêt de cars et bus, aire de covoiturage, station d'alimentation des véhicules électriques, stationnements vélomoteurs et vélos).

Dans la suite du projet de PLU, le PLUi confirme la zone à urbaniser à vocation d'habitat (AUB au PLU / AU au PLUi) au sud-est de l'église, dans la continuité de la première opération engagée, en ajustant toutefois la limite sud en coordination avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), au bénéfice de l'espace agricole.

Le périmètre urbain du PLU maintient au nord de la rue aux Cailles, une enclave agricole (parcelle OA1402 – 9260m²) au regard de l'offre suffisante des zones à urbaniser. Au vu de l'avancement des aménagements des zones AU du PLU et des orientations en matière de production de logements inscrites au PADD du PLUi (cf. pièce n°2), le zonage du PLUi reclasse cette parcelle en zone AU afin d'« accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé ».

Le reste du territoire est classé au PLU en zone agricole A hormis :

- 24 « pastilles », ne relevant pas ou plus de l'activité agricole, distinguées par un classement en secteur AH et AP, en fonction de leur qualité patrimoniale. Ces dispositions respectaient la législation applicable en 2012, depuis modifiée par l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la modernisation du code de l'urbanisme. De ce fait, ces « pastilles » sont supprimées et rebasculées dans le régime général de la zone A dont le règlement admet désormais les extensions et annexes des habitations, dans le respect de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.
- Au nord de la commune, les parcelles boisées formant l'extrémité sud du Bois de **Bosclon**, participant à la biodiversité et à la trame verte et bleue du territoire, en tant que continuité forestière, classées N au PLU comme au PLUi.

3.6 FECAMP

La commune de Fécamp dispose d'un PLU approuvé le 28 janvier 2014, ayant fait l'objet d'une modification approuvée le 3 juillet 2018. Ce PLU fait suite à un POS initialement approuvé en octobre 1982, successivement révisé en 1990 et en 2002, modifié et mis à jour (1991, 1992, 2005). La commune de Fécamp est également couverte par règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (annexé au présent dossier). Le règlement du PLU comprend :

- 5 zones et 10 secteurs urbains (UA urbaine centrale, UAa et UAz à vocation commerciale, UB urbaine à forte densité, UBa correspond au secteur du boulevard de la République, UBb pour l'accueil des gens du voyage et UBz à vocation commerciale, UD urbaine de moyenne densité, UDa à préserver pour leur intérêt paysager, UDz à vocation commerciale, UP à vocation portuaire et touristique, UY à vocation économique et portuaire, UYa correspondant au port, UYb à vocation artisanale, UYz à vocation commerciale),
- 2 zones à urbaniser : AUR à vocation résidentielle, AUL à vocation de loisirs ;

- 1 zone agricole A et un secteur Ah d'habitat diffus ;
- 1 zone naturelle N comportant 5 secteurs (Nh, d'habitat diffus, Na pouvant accueillir des équipements de tourisme et de loisirs, NL, espaces naturels remarquables au titre de la loi Littoral, Nj, de jardins familiaux, Nb destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement de qualité).

L'analyse des évolutions du zonage débute de la partie centrale du territoire – le port – vers les périphéries.

La zone d'activités portuaires UYa au PLU devient la zone UAp au PLUi avec une adaptation de la délimitation au sud du Quai de Verdun pour intégrer aux mieux les espaces concernés par le projet de réaménagement du site de La Mâtüre (cf. pièce n°3) ainsi que sur la façade maritime pour y intégrer le chenal d'accès au port et ses abords.

Dans la continuité du projet de réhabilitation de la Presqu'île, engagé par la réhabilitation de la sécherie de la « Morue Normande » en musée des « Pêcheries de Fécamp » et compte tenu du lancement parallèle de plusieurs projets de réhabilitation urbaine sur les sites de la place de la Mâtüre, de la Gare, du boulevard de la République et de l'ancien Hôpital ainsi que des projets hôteliers, de déplacement du Casino, de construction d'un complexe culturel, de réhabilitation du site du Cinéma, de la friche « Bricomarché », etc., il est choisi de supprimer les UP et UBa pour les remplacer par un secteur d'aménagement avec OAP sans règlement, en :

- Incluant des unités de projet au sud du Boulevard de la République ;
- Excluant l'alignement des anciennes maisons de pêcheurs, de la rue Henri Dunant, reclassé en zone UPa, en lien avec l'orientation de maintenir le patrimoine architectural et urbain de la ville ancienne de Fécamp.

La zone UA et le secteur UAa au PLU (hors secteur de l'Intermarché, UAz) sont remplacés par le secteur UPa au PLUi en :

- Incluant l'alignement des anciennes maisons de pêcheurs de la rue Henri Dunant ;
- Incluant les parcelles bâties 283, 285 et 286 – section BO, chemin de la Corderie, considérant qu'elles ne participent pas à la composition paysagère boisée située à l'ouest (classée en secteur UPp au PLUi) ;
- Excluant la plage et les pelouses maritimes de la parcelle BO486, au sud du Casino, sites naturels remarquables du littoral et de ce fait reclassés en zone NR.

Les emprises des supermarchés et sites commerciaux en appui du centre-ville et au service des quartiers urbains périphériques du centre – précédemment classés UAz, UBz, UDz au PLU, sont reclassées en secteur UAc. Il est ajouté sur Fécamp un quatrième secteur à vocation commerciale, à l'angle de l'avenue du Président François Mitterrand et du Boulevard Nelson Mandela (RD486 – contournement est de Fécamp) : ce classement confirme le projet autorisé en 2018 d'implantations commerciales de proximité répondant au besoin du quartier d'habitat de la Roquette et du quartier des lycées et de l'hôpital.

Participant de l'attrait du littoral urbain fécampois, en contraste avec la ville portuaire dense au bas des coteaux qu'ils encadrent, en covisibilité avec la mer, quatre secteurs singularisés par leur topographie et leurs tissus urbains, sont distingués par un classement en secteur UPp :

- Au nord, la Côte de la Vierge : le secteur urbain patrimonial d'intérêt paysager englobe l'ensemble du coteau nord, précédemment en secteur UDa et en zone UD.
- Au sud, la Côte de Réneville : le secteur urbain patrimonial d'intérêt paysager englobe :
 - La précédente zone UD située à moins de 200m environ de la plage (entre le chemin des Chalets et la rue d'Yport)
 - Les villas et les parcs de « l'arête » du Val de Réneville, classées en secteur UDa au PLU hormis la parcelle BO448 dite « Villa Hortense » ou « « Bellevue-Le Coteau », classée en secteur Na au PLU et reclassée en zone UT au PLUi, destinée à un projet hôtelier comme prévu dans l'acte de cession du domaine communal.

L'urbanisation de ce secteur avec le camping de Réneville remonte au lotissement de Nesmond (du nom de l'investisseur ayant racheté des terres agricoles), selon le plan dressé en 1883 pour accueillir des chalets de style balnéaire, suivant les plans de l'architecte Charles Marette, dans la continuité des premiers établissements de bains de Fécamp des années 1860.

- Au sud-est, la Côte de la Route de Saint-Léonard, précédemment classée UD au PLU : ce secteur, situé sur « l'arête » entre le Val de Réneville et le Val de aux Clercs, englobe les propriétés bâties

ou nues dont les parcs et boisements participant au liseré boisé de la ville de Fécamp, bien perceptibles depuis la Côte de la Vierge, et à la diversité des ambiances urbaines et de la Nature en Ville.

Sur la Côte de Réneville, le camping municipal de Réneville (en Délégation de Service Public – DSP), précédemment en secteur Na au PLU, est classé en secteur NCc comme les autres campings du territoire. Son périmètre est réduit pour :

- Exclure la parcelle BO448 dite « Villa Hortense » ou « Bellevue-Le Coteau » ; celle-ci n'étant pas affectée à une fonction d'hébergement léger de loisirs. Elle est reclassée en zone UT avec des dispositions d'urbanisation limitée pour préserver le caractère patrimonial de la villa balnéaire et de son parc.
- Exclure les jardins familiaux (parcelle BO496), reclassés en secteur ACj, afin de ne pas affecter les équipements de gestion des eaux pluviales de la rue du Président René Coty et préserver les espaces concourant à la biodiversité, à la Nature en Ville.

Le reste de l'agglomération de Fécamp - précédemment classé UB, UD ou UYb au PLU - est classé en zone UV au PLUi, en déclinaison de l'orientation de favoriser la diversité des fonctions et formes urbaines ainsi que les opérations de renouvellement et de densification urbaine. Dérogent à ce classement des secteurs majoritairement pavillonnaires dont les conditions d'accessibilité et de desserte par les réseaux, leur caractéristique résidentielles et leur environnement naturel incitent à limiter la nature des occupations admises et ainsi les risques de conflits d'usage ou d'atteinte à l'environnement. Ils sont classés en zone UR.

Le périmètre des zones urbanisées est modifié pour :

- Exclure les pentes boisées ou maintenues en parcs et espaces verts, au sud de la route de Cany, pour préserver l'ambiance de la descente du plateau et de l'entrée en ville et limiter les incidences sur les continuités écologiques du coteau nord de Fécamp.
- Inclure la « pastille » Nh au nord-est de la route de Cany, bâtie, en continuité de la zone urbaine.
- Exclure la parcelle AI348, au nord-est de la rue du 2 septembre 1944, compte tenu du défaut d'accès sans risque en dehors de zone de cavités, reclassée en zone N.
- Exclure les jardins, sous la rue du 2 Septembre 1944, en l'absence d'accès suffisants pour une opération résidentielle, reclassés en zone N.
- Réduire l'étalement urbain le long de la vallée et de la RD150, à l'est, en déclinaison de l'orientation du PADD de travailler la mise en valeur de la vallée par séquences (cf. pièce n°2) : la fin de l'agglomération est matérialisée par le siège de la communauté d'agglomération, le musée du Chocolat et le clos de la jardinerie
- Exclure, en bordure de RD926, sur les parcelles AR125 et AR129, les pentes boisées participant à la qualification de l'entrée de ville et à la réduction des nuisances liées à la voie et à son trafic, reclassées en zone N.
- Exclure la parcelle AP106, enserrée entre la rivière, le contournement est et la RD28, compte tenu de la sensibilité environnementale (proximité du cours d'eau, nuisances routières) et paysagère du lieu (entrée de ville), reclassée en zone N.
- Exclure, rue Robert Le Diable, les parcelles AP112 et AW311, reclassées en zone AU, dans l'objectif d'un aménagement d'ensemble cohérent et économe des espaces agricoles et naturels, répondant pour partie au besoin de production de logements de Fécamp, inscrit au PADD (cf. pièce n°2).
- Tenir compte des limites parcellaires des bois de la Côte Saint Léger et du Val aux Clercs (secteur de Woody Park) et de la Côte du Ramponneau (secteur du cimetière) pour éviter tout recul de la lisière boisée et la réduction des habitats participant à la biodiversité au sein ou aux franges de l'agglomération.
- Inclure le bâtiment d'accueil du parc de loisirs, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny dans le règlement du parc (NCs au PLUi).

Au sein des zones urbanisées, outre le camping de Réneville, la « Villa Hortense » et les emprises commerciales ci-dessus mentionnées, sont distinguées :

- Le site de l'ancien club canin (parcelle BV 17, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny), destiné à accueillir des équipements publics et d'hébergement touristique, en lien à la fois avec la plaine

sportive des lycées et avec le parc de loisirs dont les qualités boisées, à préserver, justifient de trouver à proximité des lieux plus adaptées à des structures permanentes.

- L'aire d'accueil des gens du voyage, l'aire de grand rassemblement et le site du projet de résidentialisation, classés en zone UG et secteur UGr.
- Le stade de la rue du Val de Bucaille, classé US au PLUi pour maintenir la vocation d'espaces verts sportifs et la coupure paysagère entre le quartier du Ramponneau et le bourg de Saint-Léonard.

En extension de l'agglomération, le PLUi confirme les deux zones à urbaniser du PLU :

- La zone à vocation résidentielle au sud de la rue Gustave Couturier, entre le stade et le coteau boisé (AUR au PLU, AU au PLUi) : son périmètre est étendu pour englober les parcelles AP112 et AW311 (précédemment en zone UD ; 1,03ha) et les parcelles agricoles également aménagées en gradin (0,67ha), en coordination avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – cf. pièce n°3) ; la pointe ouest de la parcelle agricole est en parallèle reclassée en N pour préserver la lisière forestière du bois de Saint-Jacques.
- La zone à vocation d'équipements et d'hébergement touristique, entre le parc de loisirs et l'hôpital (chemin du Bois de Bosclon) : en continuité de l'ancien club canin (classé UT), cette propriété relevant du domaine privé de la collectivité, de 2,4ha, est pour partie occupée par un vaste bassin de gestion des eaux pluviales.

Dans le secteur rural, le PLU distingue :

- 1 secteur Aa, dans l'objectif d'accueillir des éoliennes : réalisées, les installations sont reclassées dans le régime général de la zone A pour préserver la fonction agricole des terres.
- 11 « pastilles » Ah : elles sont classées dans le règlement général de la zone qui les concerne (A ou N) qui admet, depuis l'ordonnance du 23 septembre 2015, les extensions et annexes des habitations existantes.
- 1 secteur Nb, dans l'objectif d'organiser le stationnement du public à l'écart des falaises et des monuments du Cap Fagnet : réalisé, le parking public est reclassé en zone N, dont le règlement admet la gestion des espaces publics artificiels.
- 10 « pastilles » Nh : elles sont classées dans le règlement général de la zone naturelle, qui admet depuis l'ordonnance du 23 septembre 2015, les extensions et annexes des habitations existantes, à l'exception de la propriété bâtie continue à la zone urbaine, route de Cany (reclassée UR – cf. précédemment). Ce classement concerne notamment le tennis-club du Nid Verdier, en discontinuité de l'agglomération, dont l'extension serait entendue comme contraire aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.
- 2 secteurs Nj, correspondant aux jardins familiaux situés route de Valmont (RD150), entre la jardinerie et l'école municipale de voile, et sur la route de Ganzeville (RD28) : cette vocation est confirmée par le classement en secteurs NCj/ACj au PLUi.
- 1 zone UYb isolée correspondant à la pépinière d'entreprises intercommunale de l'Epinay, en bordure de la RD 150 (à mi-distance des entrées des agglomérations de Fécamp et de Colleville) : ce site est reclassé en secteur Na pour maintenir la capacité d'accueil des bâtiments économiques existants.

Le PLU classe le reste du secteur rural en zone NL (espaces naturels remarquables au titre de la loi Littoral) et en zone agricole A. Des modifications sont apportées et justifiées pour les raisons suivantes :

- Reclassement en zone N, de la parcelle AC29, aux abords de la falaise, Val Saint-Nicolas : cette parcelle fait partie de l'ancien site de décharge, « à cheval » sur les communes de Fécamp et Senneville-sur-Fécamp, pour lequel des aménagements pour le contrôle des risques de pollutions et au besoin des opérations lourdes de dépollution doivent être admis par le règlement d'urbanisme, justifiant ainsi cette exception au classement en zone NR des abords des falaises.
- Reclassement en secteur AC du Clos-masure de La Pastourelle pour permettre le réemploi et la mise en valeur des bâtiments existants du site pour une fonction d'hébergement touristique et de réunions.
- Reclassement en zone N du bosquet cadastré ZA9, au lieu-dit Mare de Senneville, composante en « pas japonais » de la continuité écologique du plateau nord.
- Reclassement en zone NR des parcelles de landes, Côte Saint-Nicolas et Côte du Val aux Vaches.
- Reclassement en zone N des propriétés bâties sans lien avec l'activité agricole, en bordure de la RD925 (route de Cany).

- Reclassement en zone N de la propriété bâtie isolée entre la RD73 et le hameau des Plantis, du fait de son environnement forestier et de l'absence de lien avec l'activité agricole.
- Reclassement en zone N des pentes boisées des Waats (chemin du Torp), composantes de la continuité forestière des coteaux nord de la vallée de la Valmont et composantes essentielles des infrastructures naturelles de gestion des eaux pluviales et du risque de ruissellement en amont de l'agglomération.
- Reclassement en zone N des zones humides de la vallée de la Valmont, à l'exception du site agricole de l'Epinay, dont l'activité (cressonnière) dépend directement de sa proximité à la rivière.
- Reclassement en zone N des bosquets d'arbres de part et d'autre du contournement est de Fécamp (Boulevard Nelson Mandela - RD 486), composantes en « pas japonais » de la continuité forestière des coteaux sud de la vallée de la Valmont.
- Reclassement en zone N des parcelles boisées en continuité du Bois de Bosclon, composantes de la continuité forestière des coteaux de la vallée de la Valmont et composantes essentielles des infrastructures naturelles de gestion des eaux pluviales et du risque de ruissellement en amont de l'agglomération.
- Réduction des zones NL du PLU en faveur de la zone N forestière du PLUi à l'est du territoire communal : sont maintenus dans le classement protecteur des espaces remarquables au sens de la loi Littoral :
 - Les forêts et landes au nord de la ville et de la Valmont, jusqu'à la limite communale (Bois des Plantis, bois de la Côte de Launay, Bois du Goulet) ;
 - Le Bois de L'Epinay, au sud de La Valmont ;
 - Au sud-est de la commune, les bois ceinturant le site archéologique de la Côte du Canada (dont le classement en zone NR ferait obstacle au besoin de nouvelles fouilles) et la frange boisée au nord-est de la RD926 (rue de Rouen) reconnaissant également sa valeur paysagère dans le contexte d'entrées de ville ;
 - Au sud de la commune, uniquement le bois de la Côte Saint-Jacques, au nord de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny ; en effet le règlement n'est manifestement pas adapté à la situation de parc de loisirs (Woody Parc) du bois communal en Délégation de Service Public (DSP). Plus en amont, le bois de Bosclon est reclassé en zone N considérant que l'agglomération Fécamp- Saint-Léonard forme un obstacle définitif à une continuité directe avec les habitats naturels côtiers.

3.7 GANZEVILLE

La commune de Ganzeville dispose d'un PLU approuvé en janvier 2014. Son règlement comporte :

- 3 zones et 1 secteur urbains (UF correspondant au centre bourg, UG correspondant aux extensions du bourg, UGp correspondant au secteur sur le coteau ouest dont les caractéristiques paysagères sont à préserver, UH de hameau pouvant accueillir quelques constructions),
- 1 zone à urbaniser AU,
- 1 zone et 2 secteurs agricole (A, Ax – secteurs de taille et de capacités limités - et Ar délimitant des zones de risques liés à la présence d'indices de cavités souterraines),
- 2 zones et 1 secteur naturels (N1 correspondant aux zones naturelles à protéger, N2 correspondant à l'habitat diffus en zone naturelle et N1r délimitant les zones de risques liés à la présence d'indices de cavités souterraines).

Le zonage du PLU identifie le centre-bourg en zone UF. Le zonage du PLUi y distingue :

- Les équipements publics (mairie, église, école) en zone UE en cohérence avec la typologie adoptée à l'échelle de la communauté d'agglomération Fécamp Caux Littoral. Il y ajoute également la parcelle communale OA332 (précédemment classé UG), au sud-est du bourg, dans le coteau, destiné à être aménagé en espace public vert et de détente.
- Le secteur UVb, dans le même esprit que la zone UF, en ne reprenant néanmoins pas exactement le périmètre du précédent secteur :
 - Reclassement en zone UR des parcelles bâties au nord-est des chemins du Val aux Lièvres et du Presbytère, considérant l'insuffisance des voies de circulation, ne permettant pas d'y admettre des fonctions nécessitant le passage de véhicules lourds ou un trafic accru.

- Reclassement en zone N de la grande propriété de l'ancien moulin en zone inondable (parcelles OA177, 178 et 179) et de l'ancien grande propriété bourgeoise à l'arrière de l'église, pour préserver les paysages du bourg et de la vallée, et favoriser la remise en état du bâti ancien.
- Reclassement en zone N des parcelles et fonds de parcelle en jardins en bordure de la rivière, concernés par un risque d'inondation, préservant ainsi les paysages du sentier (piétonnier) de la Rivière.
- Intégration de la Commanderie des Templiers, à l'angle de la rue du Moulin et du Chemin des Templiers, immeuble caractérisant le centre-bourg de Ganzeville.

Le zonage du PLU classe en zone UG les extensions du bourg en distinguant le 2 secteurs UGp. Le zonage du PLUi s'appuie sur la délimitation de la zone UG stricte pour délimiter la zone UR, en :

- Modifiant, au nord-est du chemin du Val aux Lièvres, la limite avec la zone N sur la parcelle OA502 pour éviter un nouveau recul de la lisière forestière.
- Incluant les parcelles bâties au nord-est des chemins du Val Aux Lièvres et du Presbytère comme justifié ci-dessus.
- Reclassant en zone AU les bâtiments désaffectés à l'angle du chemin des Templiers et de la rue de la Tour.
- Reclassant en zone A la parcelle pavillonnaire à l'extrémité de la rue de la Tour, afin de ne pas compromettre l'activité agricole voisine.
- Reclassant en zone A, au nord du Sentier de la Rivière, les bâtiments au voisinage immédiat du site agricole en activité, reclassés en zone A, afin de limiter les risques de conflits mutuels.
- Reclassant dans le régime général de la zone A, le secteur UGp au nord-ouest de la rue du Moulin.

Le PLU prévoit, entre les deux secteurs UGp de la rue du Moulin, une zone N1. Le PLUi la reclasse en zone A pour privilégier l'activité des deux sites agricoles.

Le zonage du PLU prévoit deux zones AU :

- Au sud-ouest du bourg, dans le coteau, la zone AU est confirmée par le PLUi en cohérence avec les orientations de production de logements inscrits au PADD du PLUi (cf. pièce n°2). Son périmètre est élargi d'une épaisseur d'environ 23m pour tenir compte des contraintes d'aménagement liés à la présence d'ouvrages historiques de la seconde guerre mondiale, à la gestion des eaux pluviales du coteau et de la future opération et à la constitution d'une lisière végétale. Ces dispositions sont fixées en déclinaison des orientations paysagères fixées sur la vallée de la Ganzeville et aux abords des bourgs par le PADD du PLUi. Les contraintes mentionnée ci-dessus sont intégrées aux OAP du secteur d'aménagement (cf. pièce n°3).
- A l'ouest de la rue de la Tour, la zone AU est maintenue mais remaniée dans le cadre de l'OAP.

Dans la zone rurale, le zonage du PLU prévoit 3 zones de hameaux UH et 10 « pastilles » (4 secteurs Ax et 6 secteurs N2). Le zonage du PLUi ne retient, dans la définition du hameau, que le hameau de La Roquette, aggloméré autour du carrefour des voies publiques des Route de Tourville (RD73) et rues de la Porte en Pierre et de la Roquette, et directement accessible depuis la voie de contournement de l'agglomération (RD486) ; ce hameau est ainsi reclassé en zone UR. Sont également incluses dans la zone UR du quartier urbain de La Roquette de Fécamp, les 3 habitations précédemment classées Ax, en limite nord-ouest de la commune de Ganzeville. Les autres écarts ou habitations isolées – pour certaines concernées par le risque inondation – sont reclassés dans le régime général des règlements des zones A ou N qui admet, depuis l'ordonnance du 23 septembre 2015, les extensions et annexes des habitations existantes.

A l'exception du secteur N1 à l'est de la rue du Moulin, le zonage du PLUi conserve les zones N du PLU en y incluant les boisements du vallon à l'ouest de la RD 68 (route de Tourville), participant de l'attrait paysager du parcours entre la vallée et le plateau ainsi que de la trame verte et bleue à protéger.

3.8 GERVILLE

La commune de Gerville dispose d'un PLU approuvé le 23 janvier 2013 et modifié le 30 septembre 2014. Son règlement comporte : 1 zone U divisée en 5 secteurs (UT urbain traditionnel, UP urbain pavillonnaire, UH urbain de hameau, UE à vocation d'équipements et de loisirs, UA urbain d'activités), 1 zone AU, 1 zone et 3 secteurs naturels (N naturelle stricte, NH naturel de hameau, NCM Naturels de Clos Masures, NL naturel de loisirs)

Le zonage du PLUi :

- Reprend en zone UE les secteurs UE du PLU à l'exception des bassins de gestion et traitement des eaux à la sortie nord-ouest du bourg, rebasculées en zone A, considérant qu'il ne s'agit pas d'équipement participant de la centralité publique.
- Reprend en zone UPb les secteurs UT du PLU :
 - En excluant l'unité constituée par les parcelles OA651 et OA652, ne participant pas des front bâtis du vieux bourg.
 - En incluant l'habitation ancienne et son parc, au nord-ouest du carrefour de la rue de l'Orée du Bois et du chemin de la Ruette.
 - En excluant la bordure orientale de la rue de la Liberté, pour faire relever du même règlement l'ensemble des unités de propriétés.
 - Hormis la partie sud du secteur UT, rue des Lilas, ne participant pas au caractère du centre-bourg du fait de sa situation écartée à l'extrémité sud-est du bourg.
- Reprend en zone UR le secteur UT de la rue des Lilas et le secteur UP du PLU en :
 - Excluant la partie sud de la parcelle OA449, au nord-est du bourg, en l'absence d'un accès sur une voie publique en agglomération.
 - Excluant les unités bâties, route de Normandie (RD79) en sortie sud, pour ne pas aggraver les risques routiers et réduire les atteintes au paysage d'entrée d'agglomération.
 - Incluant le premier lot bâti de la zone AU, rue du Chant des Oiseaux.
 - Incluant la parcelle ZD27, rue du Chant des Oiseaux, ne relevant pas des espaces agricoles, comprenant un poste de relevage et servant au stationnement de midi ou visiteurs de la rue.

En extension du bourg, le zonage du PLU inscrit :

- Deux zones AU : l'une (rue du Chant des Oiseaux) dont l'urbanisation du premier rang a débuté ; l'autre au nord du bourg (parcelles ZC 50 et ZC18, entre la rue des Mésanges et la rue de la Liberté /RD79), actuellement occupée par une collection d'anciens véhicules appartenant à un particulier. Pour répondre aux orientations d' « accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé » du PADD (cf. pièce n°2), le PLUi maintient ces deux zones à urbaniser (AUP au PLU / AU au PLUi).
- Une zone destinée à l'accueil d'activités artisanales, maintenue au zonage du PLUi (UA au PLU / UAa au PLUi) par souci de répondre aux besoins des entreprises rurales du territoire et dans la perspective d'encourager la résorption du stock de véhicules anciens.

Implantés à l'écart de l'agglomération, Gerville compte 3 sites d'activités artisanales (respectivement sur la rue des Magnolias, rue du Chêne et chemin de la Hêtrée rattachée à l'urbanisation de La Hêtrée, sur Maniquerville), classés UA. En cohérence avec l'objectif de maintenir la diversité des fonctions rurales inscrit à l'article L101-2 du code de l'urbanisme, le zonage du PLUi y applique le règlement des secteurs Aa, en les délimitant aux sites actuels, sans extension sur la zone agricole, pour ne pas compromettre la vocation générale de l'espace agricole.

Dans la partie rurale du territoire, le zonage du PLU définit :

- 6 secteurs UH, 5 secteurs AH, 4 secteurs NH, 3 secteurs NCM. En cohérence avec l'orientation d' « accueillir en renforçant les lieux d'intensité du territoire » du PADD (cf. pièce n°2), dans l'objectif de protéger les espaces agricoles et au vu des nouvelles dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme créée à la suite de l'ordonnance du 23 septembre relative à la modernisation du code de l'urbanisme, l'ensemble de ces secteurs sont rebasculés dans le nouveau régime général de la zone agricole A, sauf, exceptionnellement, les 3 parcelles OA550, OA551 et OA552, enserrées dans l'urbanisation du hameau du Bihorel, pour permettre de finaliser le projet d'aménagement engagé au cours de l'élaboration du PLUi, justifiant leur reclassement en zone AC, comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- L'identification des clos-masures ne disparaît pas totalement ; le secteur NCM est remplacé par l'identification comme élément de paysage à préserver pour son intérêt culturel et écologique, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, suivant l'inventaire réalisé à l'échelle de la communauté d'agglomération de Fécamp Caux Littoral.
- 1 secteur NL au Parlement (rue des Saules), à l'extrémité ouest du territoire, correspondant à un petit camping : il est reclassé en secteur ACc, comme les autres campings du territoire de la communauté d'agglomération de Fécamp Caux Littoral, situés dans un environnement agricole.

Le PLU emploie son règlement de la zone naturelle N stricte uniquement pour l'ancien domaine du Château de Gerville. Détruit par un incendie durant la Seconde Guerre Mondiale, il ne reste du château que son parc, l'habitation du gardien, le portail d'entrée, les éléments bâtis et les alignements de son clos. Le centre du site est actuellement occupé par une exploitation agricole et un centre équestre dont les possibilités d'évolution sont annulées par le règlement en zone N et secteur NH du PLU. Dans l'orientation de préserver les éléments constitutifs du caractère du domaine historique de l'ancien Château de Gerville et les activités présentes assurant la mise en valeur du site, le PLUi reclasse le domaine en zone A.

3.9 MANIQUERVILLE

La commune de Maniquerville dispose d'un PLU approuvé le 1^{er} juillet 2009. Son règlement comporte : 1 zone urbaine U divisée en 4 secteurs (UA urbain aggloméré, UAp patrimonial, UE à vocation d'équipements, US urbain de services), 1 zone à urbaniser AU divisée en 2 types de secteurs (AUA dédié à l'habitat, AUE dédié aux équipements publics), 1 zone naturelle comprenant 1 secteur NJ (naturel de jardin), 1 zone agricole A.

Maniquerville a la particularité de ne pas posséder de centre-bourg traditionnel composé d'une église, d'une mairie-école du XIX^{ème} et d'un tissu dense d'habitations. Cette particularité est liée à l'importance historique et sociale du Château de Maniquerville et de l'annexion au XIX^{ème} à Gerville. Aussi, l'édifice culturel communal est l'ancienne chapelle du château ; l'actuelle mairie est une construction réalisée en 1998-1999 ; les équipements sportifs correspondent à ceux du parc du château et au city-stade implanté au sud de la chapelle. Maniquerville est également l'une des rares communes rurales, en zone littorale, à accueillir :

- Une résidence de vacances, installé dans l'ancien château et des hébergements construits dans les années 2000 au sud-est du château ;
- Un musée spécialisé « Ferme Normande – Musée Agricole », implanté dans le clos agricole en entrée d'agglomération, en bordure de la route des Falaises (RD11) ;
- Une résidence de retraite dépendante de l'Hôpital de Fécamp, fermée en 2003, entre le Château et l'église : l'immeuble désaffecté est destiné à accueillir des appartements résidentiels.

Ces spécificités justifient ainsi au zonage du PLU comme au zonage du PLUi l'inscription de 4 lieux en zone urbaine, respectivement du nord au sud : La Hêtrée, Maniquerville, Fondimare, Le Marché aux Raies.

Au nord, sur La Hêtrée, la zone UR du PLUi remplace la zone UA et la zone AUA (lotie) sans extension du périmètre. A contrario, la partie classée UA de la parcelle ZA14, est reclassée en zone A pour préserver l'usage de la pièce agricole.

Sur Maniquerville, les zones UA du PLU sont reclassées au zonage du PLUi en zone UR à l'exception de la mairie, classée UE. La zone UR est étendue pour englober :

- L'ancienne résidence de retraite, précédemment classée US au PLU, afin d'affirmer la destination résidentielle du site ;
- La propriété communale OA411, rue Henri Desprez, comprenant des logements communaux et sur laquelle la commune projette la construction de nouveaux logements locatifs.

Le clos-masure de la Ferme Normande, le clos-masure au sud de la rue Desprez et la grande propriété OA445, sentier prairial, sont reclassés en zone A et leurs éléments de paysage sont protégés par une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour préserver la qualité de la ceinture paysagère du bourg et du Château. Cette orientation est également déclinée par le maintien du classement en zone naturelle N du bois de la Chapelle et du bois au sud-est de Maniquerville (parcelles OA118 et OA217) et des alignements d'arbres de rue Thiboutot.

Précédemment partagés entre les zones US et N au zonage du PLU, la résidence vacances du Château et son parc sont reclassés en intégralité en zone N du PLUi « zone à dominante naturelle présentant des compositions d'intérêt patrimonial » afin que tout nouveau projet s'inscrive dans la composition

architecturale, paysagère et historique du site, en déclinaison de l'orientation de mettre en valeur le patrimoine des châteaux du territoire, inscrite au PADD (cf. pièce n°2).

Le zonage du PLU inscrit 2 zones AUA au sud du bourg et 1 zone AUE au sud-est du bourg. Compte tenu des impacts notables à la fois agricoles et paysagers de ces choix (sur la perspective du château, sur la qualité du clos-masure, sur l'entrée sud de Maniquerville, sur la coupure d'urbanisation entre Maniquerville et Fondimare) et considérant l'orientation d'accueil de nouveaux logements sans empiéter sur les espaces agricoles, ces 3 zones à urbaniser sont supprimées et reclassées en zone A au PLUi.

Sur Fondimare, le précédent secteur UA est reclassé, de même que sur Maniquerville et La Hêtrée, en zone UR. Le zonage du PLU prévoit une quatrième zone AU sur la partie nord de la pièce agricole ZB72. Compte tenu de l'impact notable sur l'agricole et de l'orientation d'accueillir de nouveaux logements sans empiéter sur les espaces agricoles, ainsi que de la présence d'un risque lié à un indice de cavité souterraine, cette zone à urbaniser est supprimée au PLUi. A l'est de la rue de l'Ancienne Mairie Ecole, la zone de jardins est maintenue dans sa vocation et sa délimitation (NJ au PLU/ ACj au PLUi). Au sud, l'unité bâti comprenant en son centre un verger, précédemment classé UAp, est reclassé en zone A du PLUi pour préserver les éléments de paysage (également identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme). Le nouveau règlement de la zone A admet l'extension et les annexes des habitations existantes, ne figeant pas totalement la modernisation de ces lieux de résidence.

Au sud, sur le Marché aux Raies, les secteurs UA et AUA (loties) sont reclassés, de même que sur Fondimare, Maniquerville et La Hêtrée, en zone UR. De même que sur Fondimare et Maniquerville, les clos-masures classés UAp sont reclassés en zone A du PLUi pour préserver les éléments de paysage (également identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme).

A l'extrémité sud du territoire, le zonage du PLU inscrit une zone US destiné aux services sur un ancien clos-masure, que la commune souhaitait acquérir et transformer. Ce projet n'étant plus d'actualité et compte tenu des multiples contraintes liées aux risques naturels couvrant les dépendances, le site est reclassé en zone A et identifié comme clos-masure au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Le reste du territoire est classé en zone A au PLU hormis le clos-masure isolé au nord-est du territoire, classé UAp. Le zonage du PLUi confirme le classement en zone agricole A de la plaine, supprime et remplace le secteur UAp par le classement en zone A et le repérage en éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, comme pour les autres clos-masure de la commune.

3.10 SAINT-LEONARD

La commune de Saint-Léonard dispose d'un PLU approuvé le 16 novembre 2011, ayant fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 25 septembre 2013 et d'une modification approuvée le 3 mars 2016. Son règlement comporte :

- 5 secteurs urbains (Ua à vocation d'habitat, de densité moyenne, Ub à vocation d'habitat, de densité moyenne, comportant de nombreuses constructions anciennes, Uc, correspondant à l'urbanisation de la vallée de Grainval, du Trou d'Enfer et de la Croix Bigot, Uy à vocation artisanale et industrielle, Ux à vocation principale de commerce),
- 3 secteurs à urbaniser (AUa à vocation d'habitat, AUb à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, AUy à vocation artisanale et industrielle),
- 4 secteurs agricoles (A strict, Aa admettant le changement de destination et l'agrandissement mesuré des constructions existantes, Ab admettant les aménagements de camping, Ac correspondant à un terrain utilisé par des services d'intérêt collectif),
- 7 secteurs naturels (Ns naturel strict, Nl espace remarquable du littoral, Nm maritime, Na et Nb admettant la réhabilitation et l'agrandissement mesuré des constructions, Nc où les aménagés liés à l'activité de soins du Château des Hogues sont autorisés, Nd terrains utilisés par des services d'intérêt collectif).

Saint-Léonard possède un territoire très singulier. Vaste, en forme grossière de « H » (d'une longueur est-ouest de 5,8km et d'épaisseur nord-sud de 3,6km se rétrécissant dans la partie centrale à 0,5km), il possède deux façades côtières séparées par les communes d'Yport et de Criquebeuf-en-Caux, et partage des limites communales avec 7 autres communes (Fécamp, Epreville, Froberville, Les Loges, Vattetot-sur-Mer, Yport et Criquebeuf-en-Caux). Sa principale tâche urbaine est en continuité de l'agglomération de Fécamp, en s'appuyant sur la RD925 (quartier du Chesnay) et sur la RD940 (route du Havre – bourg). Enfin, bien qu'étant la seconde commune en poids démographique du territoire, Saint-Léonard a la singularité de ne pas posséder de bourg historique ; sa centralité est matérialisée par la mairie et la nouvelle salle

multisports, au carrefour de la RD940 et des routes d'Epreville et de Grainval. Cette situation est à l'origine de l'opération de centre-bourg engagée par la collectivité en 2016 et labellisé ©EcoQuartier.

Son territoire peut se lire en 4 parties : Saint-Léonard et le secteur côtier nord-est, la zone du Parc d'Activités des Hautes Falaises, la zone forestière centrale, autour du Château des Hogues, et la zone agricole, naturelle et côtière à l'ouest.

Le zonage du PLU classe en zone UA et UB la principale tâche urbaine de Saint-Léonard. Le zonage du PLUi reprend la délimitation de la zone urbaine en :

- Excluant la parcelle AP193, au lieu-dit Val de Bucaille, à l'ouest de la route du Havre, compte tenu des contraintes de relief et d'accessibilité, qui se traduirait, en cas d'artificialisation et de construction, par un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ; la parcelle est reclassée dans le règlement de la zone non constructible contiguë, en zone A.
- Incluant le groupe d'habitations à l'extrémité de l'impasse du Vieux Puits, précédemment classé en secteur Aa, reclassé en zone UR, considérant son lien avec le quartier de l'église et en l'absence d'incidences en termes de consommation d'espaces agricoles.
- Excluant le stade Maurice Bataille, classé précédemment UA et intégré au périmètre d'opération de l'Ecoquartier.
- Incluant dans la zone UE de la mairie et de la salle multisports, la parcelle communale ZH146, précédemment classé en secteur Ns, aménagée en parking et en espaces verts publics, à l'ouest du carrefour de la mairie, ainsi que la parcelle communale ZH168, classée en zone A, située au sud-ouest du carrefour de la mairie, en pré, utilisé pour les manifestations festives communales. La commune projette d'y implanter les nouveaux ateliers municipaux, les anciens bloquant le projet d'extension du cimetière communal, à côté de l'église.
- Incluant la zone AUa, en cours d'aménagement, à l'ouest du quartier du Chesnay, ainsi que la propriété habitée située dans sa continuité (parcelle ZI259), précédemment classée Aa.

En limite du quartier de la Côte de Réneville, sur Fécamp, le zonage du PLUi classe la maison située à l'extrémité de la rue d'Yport (sur Fécamp) en secteur Upp, règlement adopté pour préserver le caractère du paysage et de l'architecture des anciennes villas balnéaires et de leurs parcs, implantées sur la ligne de crête au-dessus du casino (cf. chapitre relatif à la justification des évolutions entre les zonages du PLU et du PLUi sur Fécamp).

En limite du quartier du Ramponneau, le stade « à cheval » sur la limite communale est classé en zone urbaine à vocation sportive dite US, sans que cela ne remette en question l'orientation de conserver un espace de « respiration » entre les quartiers, traduite par le maintien en zone naturelle des prairies entre la RD940 et la rue du 8 mai 1945 (Ns au PLU/ N au PLUi).

Le zonage du PLUi distingue dans la partie agglomérée :

- En zone UE destinée aux équipements publics et espaces de centralité : l'église, le pôle mairie et, sur le quartier du Chesnay, la parcelle AK301, en traduction du projet d'implantation d'une salle commune de quartier.
- En zone UV le quartier du Chesnay, dans la continuité de la zone UV de Fécamp, considérant la similarité du tissu et de la mixité des fonctions présentes ; sa délimitation reprend celle du secteur Ub du PLU excepté rue du Champ des Oiseaux, dont les deux côtés sont englobés pour y appliquer un règlement identique .
- En secteur UVb, pour préserver une structure urbaine de hauteur traditionnelle des bourgs, en reprenant globalement la délimitation du secteur Ua du PLU, sur le « bourg », excepté :
 - A l'ouest, pour affirmer le caractère résidentiel de la rue du Roctel et éviter une extension d'urbanisation excessive sur cette petite ligne de crête perceptible depuis le chemin côtier de randonnée, justifiant un reclassement en zone UR.
 - A l'est pour englober les propriétés bâties de la rue Victor Coviaux, reliant les deux pôles d'équipements, afin d'encourager à une restructuration du tissu pavillonnaire, dans la logique du projet de l'opération du centre de Saint-Léonard.

Le PLU prévoit en plus de la zone AU mentionnée ci-dessus, 2 autres zones à urbaniser en continuité de l'agglomération :

- Rue du 8 mai 1945 : ce secteur n'ayant pas fait l'objet d'aménagement ou d'acquisition de la part de la collectivité depuis 2011, il est reclassé en zone agricole ;

- Sur la pièce agricole entre le pôle mairie et le stade, formant le cœur de l'îlot principal du bourg, cerné par l'urbanisation des rues Victor Coviaux, Léon Cauvin, du Roctel et de la route de Grainval. Acquis par la collectivité, ce secteur correspond avec le stade au périmètre à urbaniser du projet ©EcoQuartier. Considérant les engagements pris par la collectivité à la suite d'un riche processus de concertation avec les habitants, il a été choisi de ne pas fixer de prescriptions réglementaires opposables dans une stricte conformité pour faciliter la concrétisation opérationnelle au vu des orientations traduites dans les OAP (cf. pièce n°3).

En plus de l'agglomération, le PLU classe 3 zones urbanisées en secteur Uc, reclassées au PLUi en zone UR :

- La Croix Bigot, structuré autour du carrefour des routes d'Étretat et de la Croix Bigot et rues de la Briquetterie et des Clos-masures, en continuité de la zone commerciale « Les Voiles » : la délimitation antérieure du secteur Uc est reprise, excepté sur la parcelle ZE219, au sud, pour s'appuyer sur les limites des unités agricoles.
- Le Trou d'Enfer : la délimitation antérieure du secteur Uc est reprise, sans extension ; le PLUi inclut toutefois la salle de réunion des Témoins de Jéhovah et les habitations de la route de Grainval, en zone UVb, dans la continuité de la zone agglomérée du « bourg » en devenir.
- Grainval : la délimitation antérieure du secteur Uc est reprise, à l'exception :
 - Des parcelles boisées en pente AN118, AN130 à 131, situées à l'est du chemin des Falaises, constituant des éléments de biodiversité et de continuité écologique de la trame verte et bleue à préserver (cf. PADD – pièce n°2)
 - Du pré à l'ouest de la parcelle AN16, à proximité de la chapelle, pour éviter l'extension de l'urbanisation sur ce lieu sensible en termes de gestion du risque de ruissellements.

En sud-est de la commune :

- La zone commerciale « Les Voiliers », classée en secteur Ux au PLU, est reclassée en zone UAc au PLUi, sans modification de périmètre.
- Le Parc d'Activité des Hautes Falaises, classé Uy au PLU, est reclassé en zone UAI au PLUi, en incluant la zone à urbaniser AUya du PLU, aménagée, et le site de l'unité de méthanisation devant voir le jour en 2019 (précédemment en zone AUyb).
- Compte tenu des capacités insuffisantes de la zone d'activités, en cohérence avec le SCoT la définissant comme une zone économique stratégique à l'échelle du Pays des Hautes Falaises et avec l'orientation du PADD de l'étendre vers l'ouest, le zonage du PLUi prévoit une zone à urbaniser à vocation d'activité AUA, « à cheval » sur les communes de Saint-Léonard et de Froberville. Le précédent secteur AUyb est compris en totalité et la limite avec la zone A est révisée en cohérence avec les besoins fonciers économiques.

Sur le reste du territoire, le zonage du PLU inscrit :

- 47 « pastilles », classés Aa, Ab, Na, Nb : elles sont supprimées et les sites sont rebasculés dans le régime général du nouveau règlement de la zone A, qui admet désormais les extensions et annexes des habitations existantes, comme le prévoit l'article L151-12 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la modernisation du code de l'urbanisme.
- 1 « pastille » Ab correspondant au camping des Pommiers : le secteur est reclassé en secteur ACc de camping comme les autres campings du territoire et comme le prévoit l'article L121-9 du code de l'urbanisme, situés dans un environnement agricole.
- 1 « pastille » Nc correspondant au Château des Hogues et à son parc, reclassé en zone N au PLUi, en traduction de l'orientation de mise en valeur du patrimoine des châteaux du territoire, inscrite au PADD (cf. pièce n°2)
- 2 « pastilles » Nd correspondant à la station d'épuration des Hogues et à l'ancienne station située au carrefour des RD 104 et 279, reclassées en zone N, considérant leur environnement naturel ; ces dispositions réglementaires ne faisant pas obstacle à la construction d'équipements nécessaires au service public.
- 1 « pastille » Ac, entre La Croix Bigot et la zone commerciale « Les Voiliers », reclassée dans le régime général de la zone A, admettant les équipements nécessaires au service public, en traduction de l'orientation de conserver un espace de « respiration » entre l'espace résidentielle de la Croix Bigot et la zone industrielle ; une prescription de secteur non aedificandi y est établie.

Le zonage du PLU classe le reste du territoire en zone A hormis :

- Les zones forestières à l'est et au sud de Grainval, classées en zone naturelle (Ns au PLU / N au PLUi), préservées comme le prévoit le PADD du PLUi pour les composantes de la trame verte et bleue du territoire et continuités écologiques entre la zone littorale et le plateau agricole.
- L'espace public aménagé en espace de stationnement, espace vert public et aires de jeux, face à la mairie, mentionné ci-dessus, reclassé en zone UE au PLUi.
- L'espace de « respiration » entre le quartier de Ramponneau (sur Fécamp) et les quartiers de Saint-Léonard, mentionné ci-dessus, classé en zone naturelle (Ns au PLU / N au PLUi).
- L'ancienne friche à l'est du Chesnay, remblayé et présentant des sols instables, classé en zone naturelle inconstructible (Ns au PLU / N au PLUi).
- La clairière de la vallée du Bois de Bosclon, entre la voie ferrée en fond de vallon et l'urbanisation du Chesnay considérant les contraintes d'une/pour une implantation agricole et son rôle dans la biodiversité du vallon.
- La vallée du Bois de Boclon, en limite est de la commune : précédemment classé en secteur NI, le PLUi reclasse le site en zone N en l'étendant aux fortes pentes au contact du Chesnay, considérant sa valeur comme composante de la trame verte et bleue de la zone rétro littorale, située en amont de l'agglomération.
- La zone centrale du territoire, incluant les vallées boisées du Fond Pitron, des Hogues ainsi que des espaces agricoles, en amont de la valleeuse et des coteaux boisés de la ville d'Yport : le PLUi ne reprend pas la délimitation des espaces NI et distingue les espaces selon leurs caractéristiques : terres agricoles en A ; stations d'épuration, voiries, espaces aménagés de jeux, bassins de gestion des inondations, parcelles bâties isolées en N ; bois en zone NR, comme « espaces remarquables et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques » au sens de l'article L121-23 du code de de l'urbanisme.
- La valleeuse de Vaucottes, classée NI au PLU / NR au PLUi, en tant qu'« espaces remarquables et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques » au sens de l'article L121-23 du code de de l'urbanisme, à l'exception d'un bassin de gestion des inondations (au sud des Ferrières) et de 2 habitations isolées, reclassés en zone N.
- La frange littorale, constituée de falaises et de leurs abords, classée en secteur NI, reclassée NR au PLUi selon un périmètre modifié, s'appuyant sur la limite de la zone Natura 2000 soit en réduction au nord de la Ferme d'Argent, à l'ouest de Grainval et à l'est de Vaucottes, en faveur de la zone agricole, compte tenu de la valeur agronomique des terres concernées.

3.11 SAINT-PIERRE-EN-PORT

La commune de Saint-Pierre-en-Port dispose d'un PLU approuvé le 5 février 2016. C'est, avec les PLU de Colleville et de Valmont, l'un des trois PLU les plus récents. Son règlement prévoit : une zone urbaine divisée en 4 secteurs (Ua, centre ancien, Ur, résidentiel en périphérie, Uhpr, de hameau proche du rivage, Uc de camping), 1 zone à urbaniser AUR (résidentielle), une zone naturelle divisée en 4 secteurs (Nhd, d'habitat diffus, Nr correspondant aux espaces remarquables du littoral, Nm, maritime, Ne, d'équipements).

Le secteur Ua du PLU est reclassé dans le règlement de de la zone UP, en cohérence avec les orientations communes du PLU et du PLUi de préserver et mettre en valeur les compositions urbaines traditionnelles et patrimoniales. Le périmètre est modifié pour :

- Identifier les équipements centraux - la mairie, l'école et l'église – classés en zone UE, dans un souci de cohérence avec les dispositions règlementaires adoptées à l'échelle du territoire de Fécamp Caux Littoral.
- Inclure les ensembles bâtis du XIXème et début XXème à l'est de la rue de l'Harmonie et au sud de la rue de la Gaieté, considérant que les portions nord et ouest de ses rues participent de l'ambiance du centre urbain de Saint-Pierre-en-Port.
- Inclure les ensembles bâtis, à l'entrée sud du centre-ville, à l'angle de la rue de la Mairie et de la Rue du Château, considérant également qu'ils participent à la composition urbaine du centre urbain de Saint-Pierre-en-Port.
- Exclure les opérations récentes de la rue du Calvaire, dont les caractéristiques relèvent de la périphérie résidentielle du centre urbain, en cohérence avec les orientations communes du PLU et du PLUi de distinguer les qualités urbaines et patrimoniales des secteurs urbains du territoire.

Le secteur Ur du PLU est reclassé dans le règlement de la zone UR du PLUi. Son périmètre est modifié pour :

- Exclure les parcelles nues ZB183 et ZB184, allée des Epincelles, compte tenu de l'abandon du projet d'aménagement d'ensemble qui avait justifié leur classement en zone urbaine lors de l'élaboration du PLU, pour les reclasser en zone AU afin de répondre à l'objectif initial d'un aménagement cohérent et économe des espaces, prenant en compte les sensibilités environnementales du lieu (frange d'un paysage agricole ouvert, proximité d'une activité économique générant un transit saisonnier de poids lourds).
- Identifier les équipements publics et sportifs, par un classement en zone UE.
- Inclure les bâtiments d'habitation au nord de la parcelle AD624, rue des Fermes, sans préjudice pour l'activité agricole.
- Correspondre aux limites du Camping de la Ferme des Hêtres, en réintroduisant la parcelle AD593 dans le règlement du secteur correspondant aux campings.
- Exclure la parcelle AB243, correspondant à la frange boisée encadrant la Résidence Le Doris, afin de la préserver.
- Inclure les parcelles AB77, AB78 et AB186, allée du Bois, situées sur la partie plane du plateau du secteur urbain ancien, s'intercalant entre trois habitations, desservies par une voie et des réseaux publics de caractéristiques suffisantes, en déclinaison des orientations de favoriser l'emploi des parcelles équipées des agglomérations du territoire, tout en préservant les espaces agricoles et naturels, le caractère des lieux.

Dans l'îlot urbain formé par la rue du Nord et l'allée des Epincelles, deux unités (parcelle ZB4 / parcelles ZB183 et 184 susmentionnées) forme un ensemble d'environ 2,3ha. Le PLUi confirme leur vocation de zone à urbaniser pour répondre aux besoins de production de logements inscrits au PADD du PLUi (cf. pièce n°2), sous la forme d'un aménagement cohérent et économe des espaces suivant les orientations particulières prévues aux OAP (cf. pièce n°3). Ne s'appuyant pas sur une distance règlementaire, le quart de cercle de 100m par rapport au bâtiment de stockage sur la parcelle ZB184, est reclassé dans la zone AU dont les OAP permettent la prise en compte d'un recul minimum entre l'activité résidentielle et l'activité agricole.

Au sein ou en continuité du bourg de Saint-Pierre-en-Port, existent deux campings, classés Uc au PLU et reclassé comme les autres campings du territoire en secteur NCc ou ACc, comme le prévoit l'article L121-9 du code de l'urbanisme. Les périmètres ne sont pas modifiés excepté la parcelle AD593, utilisée comme terrains à camper, incluse dans le secteur dédié au camping.

Le PLU distingue 3 « secteurs urbains de hameaux proches du rivage » (Uhpr) :

- Le versant est de la valleeuse de Saint-Pierre, en continuité du bourg ancien, composées de grandes propriétés bourgeoises et d'anciens hôtels liés à l'histoire balnéaire de la cité, dont l'architecture et les parcs paysagers participent toujours de l'attrait du site : le secteur est reclassé en secteur UPP, urbain d'intérêt patrimonial et paysager.
- Le lotissement balnéaire du Haut Mauvard sur le versant ouest de la valleeuse de Saint-Pierre : distant et distinct du bourg, ce secteur uniquement résidentiel est reclassé en zone N dont le règlement admet l'extension et les annexes des habitations existantes, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.
- Le village des Grandes Dalles, « à cheval » sur les communes de Saint-Pierre-en-Port et Sassetot-le-Mauconduit et s'intercalant entre la RD79 et la mer : distant et distinct des deux bourgs, ce village a été choisi dans les années 1920 pour l'implantation d'un sanatorium, lieu à la fois de santé et d'éducation jusqu'à sa destruction en 1944. Il possède une vie locale propre, marquée par les fêtes locales (Fête de la Mer, Fête du Hareng) se déroulant sur la place de la Plage, où un restaurant saisonnier est implanté. Le secteur est reclassé en secteur URv considérant que la sensibilité environnementale du site, en valleeuse, justifie cependant d'une limitation des possibilités d'urbanisation. Des modifications sont apportées au périmètre du secteur urbain :
 - Inclusion de la place de la Plage, dont le caractère artificiel (correspondant à l'emprise du bâtiment à cour, entrée du Sanatorium marin, détruit en 1944) et l'usage quotidien d'aire de stationnement publique la fait relever de la définition de l'espace urbain plutôt que celle d'habitat naturel remarquable.
 - Limitation pour préserver le talus boisé du chemin de Bellevue.
 - Exclusion de la parcelle nue AE53, située sur un axe de ruissellement.

Dans le secteur rural, le PLU distingue :

- 1 secteur Nhd correspondant à quatre propriétés de caractère, dans le fond de la vallée de Saint-Pierre-en-Port, dont les caractéristiques ne dénaturent pas le caractère bucolique du lieu : dans l'esprit du règlement du PLU, ce secteur est reclassé en zone N au PLUi pour limiter le mitage du site et l'augmentation des risques liés à l'axe de ruissellement.
- 1 secteur Ne correspondant au cimetière de l'ancien village de Saint-Pierre-en-Port (ravagé en 1844 par un torrent de boue), reclassé dans le régime général de la zone N du PLUi.
- 1 secteur Ne correspondant à la station de traitement des eaux usées, reclassé dans le régime général de la zone N du PLUi dont le règlement permet sa gestion et son adaptation.

Le PLU classe en secteur Nr en traduction de l'article L121-23 du code de l'urbanisme relatif aux espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques :

- Les espaces naturels de la vallée des Grandes Dalles : ils sont maintenus dans le règlement protecteur de la zone NR du PLUi à l'exception de :
 - La parcelle AH52, contiguë au site de l'actuelle station de traitement des eaux usées : elle est reclassée en zone N pour permettre l'extension de la station, afin d'éviter les risques de pollutions des milieux aquatiques et marins en aval.
 - Des voies routières, des peupleraies, prairies agricoles, maisons isolées, jardins et parcs, ne pouvant être considérés comme des habitats naturels remarquables ou caractéristiques du littoral.
- Les abords des falaises correspondant à la bande littorale de 120m en dehors des espaces urbanisés définie en application des articles L121-16 et L121-19 du code de l'urbanisme. Si le principe de délimitation est conservé, le tracé peut légèrement différer compte tenu de la différence de la limite du rivage pris comme référence (contrairement à la limite parcellaire des falaises utilisée précédemment) et au niveau de la parcelle ZA59, rue du camping, artificialisée, considérant l'absence du caractère d'habitat remarquable.
- Les pelouses, prés et parcelles cultivées entre la rue du Camping et le chemin des Falaises, dominant la mer et la vallée de Saint-Pierre-en-Port, au sud-est du sentier littoral.
- Les espaces naturels de la vallée de Saint-Pierre-en-Port : ils sont maintenus dans le règlement protecteur de la zone NR au PLUi à l'exception des voies routières, de l'aire paysagée de stationnement, des parcs, des prairies pâturées et des peupleraies, reclassées en zone N, en accompagnement de l'habitat diffus, considérant l'absence du caractère d'habitat remarquable, le caractère à dominante naturelle du lieu et ses risques naturels.

Le reste du territoire terrestre, agricole, est maintenu dans le règlement de la zone agricole A tandis que la partie maritime (Nm au PLU) est classée dans le règlement de la zone naturelle NRm du PLUi.

3.12 SASSETOT-LE-MAUCONDUIT

La commune de Sassetot-le-Mauconduit dispose d'un PLU approuvé le 18 juin 2013 et modifié le 4 juin 2015. Son règlement comporte :

- Une zone urbaine divisée en 8 secteurs (Ua correspondant au bourg, Ub correspondant aux fonds des vallées des Petites et Grandes Dalles, Uc correspondant au coteau des Petites Dalles, Ud correspondant au Hêtre et à Anneville, Ue correspondant au camping, Uf destiné à des habitations légères de loisirs – HLL, Ug, correspondant à la partie centrale du bourg, Uy à vocation d'activités artisanales) ;
- Une zone à urbaniser comportant 3 secteurs (AUa, AUc, AUd) ;
- Une zone et 1 secteur agricoles (A et Aa proches du rivage) ;
- Une zone naturelle N intégrant 6 secteurs (Na pour les habitations diffuses, Nb pour de nouvelles constructions à usage d'habitation, Nc correspondant au château à protéger, Nd correspondant à un parc voisin du château, Ne correspondant à la partie maritime, NL à protéger en tant qu'espace remarquable du littoral).

Le PLU classe l'urbanisation du bourg de Sassetot-le-Mauconduit (y compris le quartier de Houlgate, au nord-est de la propriété du château) en secteur Ua à l'exception des rues commerçantes autour de l'église, classées en secteur Ug. Le PLUi reclasse :

- Les îlots urbains anciens en secteur UPb, en déclinaison de l'orientation de protection et de mise en valeur du caractère patrimonial du bourg de Sassetot-le-Mauconduit inscrit au PADD (cf. pièce n°2) :
 - Sans distinction des rues commerçantes autour de l'église (suppression du secteur Ug) pour ne pas restreindre la réhabilitation ou la mise en valeur des anciennes vitrines.
 - En y distinguant les deux pôles du bourg, l'église et la mairie-école, classés en zone UE, selon l'harmonisation réglementaire adoptée à l'échelle du territoire de Fécamp Caux Littoral.
 - Excepté la parcelle AB432, correspondant à une habitation bourgeoise et à un vaste parc, à préserver pour son rôle de « respiration » urbaine et pour la biodiversité en ville, justifiant d'un classement en zone naturelle N.
 - Excepté les parcelles AE241, 242, 243, à l'angle des rues du Marché et des Grandes Dalles (RD79), correspondant à une ancienne ferme et ses dépendances, à préserver pour son rôle de « respiration » et pour la biodiversité en ville, justifiant comme pour les grandes propriétés voisines (secteurs Na et Nd au PLU) d'un classement en zone naturelle N.
 - Excepté le corps de ferme restant en activité, entre la rue de la Mairie et la rue Albert Levieux, reclassé en zone agricole A.
 - En redéfinissant la limite d'urbanisation à l'entrée sud de l'agglomération, pour préserver les composantes naturelles participant de l'attrait de l'entrée de ville.
- Les grandes propriétés à l'ouest du Château – l'ancienne ferme du Château et une propriété bourgeoise, route des Vingt Quatre Marchés – classés Na et Nb au PLU en zone N dans une orientation maintenue d'y préserver leurs qualités naturelles, paysagères et patrimoniales, excepté la parcelle AE286, comprenant un bâtiment agricole en fonction, reclassé en zone A.
- L'extension urbaine au nord-ouest de l'agglomération, où se regroupent plusieurs sites collectifs :
 - Le stade et la salle de sports, classés US.
 - L'EHPAD « La Résidence des Pâquerettes » et la résidence d'habitat locatif social « Les Saules », reclassés en secteur UVb, incluant notamment le site du projet d'extension de l'EHPAD prévu sur le camping municipal « L'Oiseau Blanc ».
 - Le camping municipal « L'Oiseau Blanc », en Délégation de Service Public (DSP), précédemment en zone UE et classé en secteur NCc, comme les autres campings du territoire et comme le prévoit l'article L121-9 du code de l'urbanisme, à l'exception du site destiné au projet d'extension de la résidence « Les Pâquerettes ».
 - Le cimetière, en dehors des espaces U destinés à la construction, soit dans sa situation, en zone agricole dont le règlement ne fait pas obstacle à l'usage d'inhumation.
- Les extensions périphériques, à dominante résidentielle et pavillonnaire, en zone UR, en reprenant les limites de la zone urbaine du PLU excepté :
 - Au sud-est de l'agglomération, pour englober la résidence du Chant des Oiseaux précédemment classée AU, dont l'aménagement est achevé, ainsi que l'habitation contiguë, route de Criquetot (RD479).
 - Au nord de l'agglomération, pour conserver la distinction entre le clos-masure des Malzaises et le bourg et pour éviter un étalement non maîtrisé de l'urbanisation en entrée d'agglomération, le long de la voie départementale n°79.
- Le site de l'entreprise, route de Criquetot (RD479) en secteur UAa, pour assurer le maintien de l'activité artisanale.

En extension du bourg, le PLU prévoit 3 zones à urbaniser, phasant le projet de développement de l'agglomération et la consommation des espaces agricoles. Pour répondre aux besoins de production de logements inscrits au PADD du PLUi (cf. pièce n°2) pour la commune de Sassetot-le-Mauconduit et à l'objectif de consommation économe des espaces agricoles, le PLUi, ne maintient parmi les zones à urbaniser non aménagées du PLU que la zone AUa du PLU et rebasculé les autres sites en zone naturelle considérant leur caractère paysager et leur rôle dans la continuité forestière du plateau et du Fond de Sassetot, composante amont de la vallée des Grandes Dalles. L'évolution du périmètre de la zone AU est justifié au sud par le besoin d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales entre le bourg et le Fond de Sassetot et à l'ouest, pour optimiser l'aménagement d'ensemble en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone à urbaniser (cf. pièce n°3).

A distance du bourg, le PLU classe 4 lieux en zone urbaine :

- Le Hêtre, comportant une activité commerciale (transformation et vente), une menuiserie et un camping (« Côte d'Albâtre »), encadrant les propriétés résidentielles : le zonage du PLUi différencie les 4 fonctions respectivement par un classement en secteurs UAc et UAa pour accompagner la pérennisation des fonctions commerciales et artisanales, en secteur ACc pour pérenniser la poursuite de l'activité d'hébergement touristique léger, en zone UR en lien avec le caractère résidentiel. La zone UR additionne les périmètres des secteurs Ud et Na du PLU en :
 - Incluant la parcelle bâtie AM358, route des Cours, n'ayant plus de lien fonctionnel avec l'activité agricole.
 - Réduisant la partie constructible sur la parcelle ZC95, route des Cours, en s'appuyant sur la partition existante de la propriété, pour éviter l'augmentation des risques de conflits avec l'activité agricole.
 - Excluant la mare (parcelle AM17) et en totalité la parcelle nue AM16, rue de la Mare, pour éviter toute transformation préjudiciable à la préservation de la mare, composante de la trame verte et bleue du territoire.
- Les Grandes Dalles, « à cheval » sur Saint-Pierre-en-Port et sur Sassetot-le-Mauconduit (cf. également le chapitre précédent relatif à la justification des évolutions des zones entre le PLU de Saint-Pierre-en-Port et le PLUi) : le PLUi reprend la délimitation du secteur Ub du PLU à l'exception des parcelles ZA 486 à 490, au sud de la Vieille Côte, comprenant des abris sans qualité architecturale pour des animaux et du matériel, correspondant à des terrains pentus dont l'artificialisation induirait des risques accrus liés aux ruissellements sur les propriétés et réseaux en aval.
- Les Petites Dalles, « à cheval » sur Sassetot-le-Mauconduit et sur Saint-Martin-aux-Buneaux : le PLUi reclasse :
 - Le secteur urbanisé ancien de la rue Joseph Heuzé, classé Ub, en secteur URv, à l'image du classement retenu pour les Grandes Dalles, pour préserver et mettre en valeur le caractère patrimonial de la station balnéaire tout en tenant compte de la sensibilité environnementale du lieu.
 - L'extension récente au sud de la fourche constituée par les RD5 et RD5A, comprenant le club de tennis et des propriétés pavillonnaires : pour éviter un étalement urbain et une densification susceptible de porter atteinte à l'environnement – notamment par le risque accru lié au risque de ruissellement, le site sportif est reclassé en secteur NCs et le secteur résidentiel en zone N, dont les règlements ne font pas obstacle respectivement au maintien et à l'adaptation du site sportif et à l'adaptation des habitations existantes (par extension ou construction d'annexes, comme le permet l'article L151-12 du code de l'urbanisme).

Dans le secteur rural, le PLU distingue 5 lieux par un classement en secteurs Na (habitations existantes) et Nb (parcelles constructibles) :

- Criquemanville et les Deux Pierres : situés de part et d'autre d'un vallon en tête du bassin de la valleeuse des Petites Dalles, à l'écart des voies de transit (RD5 à l'ouest et RD479 à l'est), ce secteur faiblement urbanisé est reclassé en zone N pour éviter toute artificialisation préjudiciable à la qualité des habitats naturels en aval, ainsi que pour préserver les composantes de la continuité forestière entre la valleeuse et le plateau, en déclinaison des orientations de protection de la trame verte et bleue du PADD du PLUi (cf. pièce n°2).
- Le domaine de Briquedalle : ce château accompagné de parcs, jardins, alignements et bosquets, occupe le site d'un ancien hôpital fondé au XIV^{ème} siècle et comprend une chapelle du XVIII^{ème} siècle, inscrite en 1988 à l'inventaire des monuments historiques. Considérant l'intérêt patrimonial de la composition du domaine et de son rôle dans la qualité du paysage du plateau entre la RD925 et le littoral, il est reclassé en zone N.
- Les Bruyères : dans l'orientation maintenue de n'y admettre que les extensions et annexes des habitations existantes, le PLUi reclasse cet ensemble dans le nouveau régime de la zone A, qui les admet selon la possibilité désormais offerte par l'article L151-12 créé par l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la modernisation du code de l'urbanisme.
- Le corps de bâtiment à usage d'habitation situé dans le parc « Le Bosquet » et le petit manoir du Pas Grand à l'est du Château de Sassetot-le-Mauconduit : le PLUi le reclasse dans le régime général de la zone N compte tenu de l'intérêt de la composition paysagère des 2 lieux, « dialoguant » harmonieusement avec ceux du domaine du Château de Sassetot-le-Mauconduit

Comme le prévoit l'article L146-6 du code de l'urbanisme en vigueur en 2013 (recodifié aux articles L121-23 et suivants du code de l'urbanisme), le PLU prévoit un secteur NL couvrant largement :

- Les abords de falaises, dans une bande de 300m de largeur depuis la limite communale littorale ;
- Les coteaux boisés et fonds agricoles de la vallée des Petites Dalles jusqu'à la RD 479, en y incluant le Château de Sassetot-le-Mauconduit et les domaines du Bosquet et du Grand Pas ;
- Les coteaux et fonds de la vallée des Grandes Dalles jusqu'au Hêtre et à la RD5, en bordant le bourg au sud-ouest.

En cohérence avec les dispositions communes adoptées à l'échelle du territoire de Fécamp Caux Littoral, le zonage du PLUi classe en zone NR, pour leurs caractéristiques et leur rôle dans les continuités écologiques littorales et forestières entre le littoral et le plateau agricole :

- Les abords de falaises en s'appuyant sur la limite continentale de la zone Natura 2000, correspondant approximativement sur le territoire de Sassetot-le-Mauconduit à une largeur de 150m, y compris l'habitation située en haut du sentier des Douaniers, aux Petites Dalles, en bordure d'un axe de ruissellement fragilisant sa situation.
- Dans la vallée des Petites Dalles : le massif boisé des Bruyères couvrant le versant ouest de la vallée des Petites Dalles, depuis les falaises jusqu'à la Côte de Sassetot (RD68) ; les alignements de hêtres des domaines à l'entrée nord-ouest de Sassetot-le-Mauconduit ; le bois du Pas Grand, occupant les pentes des versants ouest de la vallée des Petites Dalles et du vallon de Briquedalle ; les bois du Fonds de Vinnemerville, occupant les pentes des versants du vallon au nord de Criquemanville. Les pâtures, près de fauche et culture sont reclassés en zone N, considérant à la fois leurs intérêts agricoles, paysagers et écologiques dans la lecture et la mise en valeur des vallées enrichissant le plateau de Caux, comme composantes de la trame verte et bleue du territoire et comme composantes des infrastructures naturelles permettant la gestion des risques liés aux ruissellements.
- Dans la vallée des Grandes Dalles : les versants boisés à l'est des Grandes Dalles, les bois des Fonds de Saint-Pierre et du Hêtre ainsi que les bois du vallon à l'ouest du Hêtre. Les pâtures et peupleraies situés dans les talwegs sont reclassés en zone N considérant leurs intérêts agricoles et sylvicoles. Au nord du Hêtre et au sud de l'agglomération, les pentes agricoles sont reclassées de la zone NL en zone N considérant leurs fonctions agricole et environnementale comme composantes de la trame verte et bleue du territoire (continuité entre les parties aval des vallées) et du paysage de la RD17, reliant la RD925 aux plages des Grandes et Petites Dalles.

Le PLU comme le PLUi classe le reste du territoire en zone A. Le PLU distingue le plateau des Bruyères et des liserés de la vallée des Grandes Dalles en secteur Aa, large traduction graphique donnée au principe de limitation de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (cf. article L121-13 du code de l'urbanisation). Ce secteur est supprimé considérant que les dispositions réglementaires de la nouvelle zone A du PLUi respectent le principe de limitation de l'urbanisation.

3.13 TOURVILLE-LES-IFS

La commune de Tourville-les-Ifs dispose d'un PLU approuvé le 14 décembre 2012, ayant fait l'objet d'une modification approuvée le 14 mars 2014 et d'une révision simplifiée approuvée en 2018. Son règlement comporte : 4 zones urbaines (UC correspondant au centre bourg, UH proches du centre bourg et les hameaux des Ifs, d'Ygneauville et de la Broche à Rôtir, UA correspondant aux emprises industrielles aux Ifs, UF correspondant au faisceau ferroviaire), 1 zone à urbaniser AUC, 1 zone naturelle N et des secteurs de taille et de capacités limitées indicés « s », 1 zone agricole A et un secteur de taille et de capacités limitées indicé « s ».

Sur le bourg de Tourville-les-Ifs, le PLUi :

- Maintient les zones urbaines du PLU à l'exception de :
 - La parcelle agricole OA92, à l'est de la rue Saint-Pierre, exclue et reclassée en zone A, considérant sa nature, sa situation dans le périmètre réglementaire de l'élevage voisin au nord et la présence d'un risque de cavité.
 - La propriété bâtie à l'entrée sud de l'agglomération, à l'angle des rues Justin Simon, des Cyprès et de la RD68, classée précédemment Ns et incluse dans la zone UR, du fait de sa situation en agglomération, qui sera renforcée avec l'achèvement du lotissement communal au nord.

- La bordure de la parcelle ZE25, rue Justin Simon, pour achever le front bâti de la rue principale.
- Reclasse la zone AUC du PLU (lotissement en cours de commercialisation en 2018) en zone UR.
- Prévoit pour répondre aux besoins de production de logements inscrits au PADD (cf. pièce n°2) et inclure dans les périmètres d'aménagement les infrastructures nécessaires à la gestion des eaux pluviales ainsi que les reculs liés à l'infrastructure ferroviaire, 2 secteurs à urbaniser sur la route d'Ygneauville. Cette ouverture à l'urbanisation aura pour incidence de fusionner le bourg à Ygneauville, à l'inverse de l'orientation du PLU de conserver une étroite séparation paysagère entre le bourg et le « hameau ».
- Distingue :
 - Les 2 pôles d'équipements collectifs du centre-bourg (le pôle mairie-église et le pôle école-salle omnisports) par un classement en zone UE,
 - Les propriétés en cœur de bourg dont les transformations sont susceptibles, sans nuire à sa qualité paysagère, de renforcer la polarité du bourg de Tourville-les-Ifs, classées en secteur UVb,
 - Les extensions à dominante résidentielles du bourg en zone UR.

Dans le secteur rural, le PLUi :

- Reclasse La Broche à Rôtir, classée UH au PLU, en zone UR, en cohérence avec sa fonction à dominante résidentielle, sans modification du périmètre excepté une extension de 1900m² à l'extrémité sud-ouest pour permettre un projet de reconstruction d'une habitation.
- Reclasse l'ancienne gare des Ifs, classé UF au PLU, en zone UE, traduisant l'objectif à terme d'une réhabilitation pour un usage d'équipements ouverts au public.
- Reclasse le site industriel des Ifs (ancien site d'embouteillage Bénédictine-Bacardi, reconverti en centre de recyclage des déchets électroniques de l'entreprise Morphosis), en zone UAi, en cohérence avec sa fonction industrielle, sans modification du périmètre.
- Distingue la coopérative agricole en secteur Aa, comme d'autres coopératives du territoire, pour permettre l'adaptation de l'entreprise, dans l'objectif de diversité des fonctions rurales du territoire inscrit à l'article L101-1 du code de l'urbanisme.
- Supprime sur Les Ifs les secteurs ouverts à la construction d'habitation (UH, As) pour limiter les risques de conflits d'usage avec les activités économiques proches et en cohérence avec les orientations inscrites au PADD d'« accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé » (cf. pièce n°2 - chapitre 4.2).
- Reclasse la totalité du domaine du Château des Ifs en zone N
- Reclasse les autres « pastilles » As et Ns dans le régime général des zones A ou N qui les englobent, dont les règlements admettent les extensions et annexes des habitations existantes, comme le permet l'article L151-12 créé par l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la modernisation du code de l'urbanisme.
- Maintient le classement en zone naturelle N des bois, fonds humides des vallons et bosquets du plateau.
- Etend la zone naturelle N à l'est du territoire, au lieu-dit Mesmoulins, précédemment en zone A, pour préserver les paysages naturels de la vallée de La Ganzeville et l'environnement des chemins de randonnée empruntant la vallée, en cohérence avec l'orientation de préserver les caractéristiques de la vallée inscrite au PADD (cf. pièce n°2). Les sites des deux exploitations agricoles en activité dans la vallée et les terrains jointives à l'opposé de la rivière restent toutefois maintenues en zone A pour ne pas compromettre le développement de l'activité.

A l'extrémité ouest du territoire, en continuité avec l'agglomération d'Epreville et son quartier de Guernesey, le PLUi en s'affranchit des limites communales et reclasse les propriétés résidentielles et le parc en friche (ZK52) en zone UR, sans contrainte nouvelle sur les espaces agricoles.

3.14 VALMONT

La commune de Valmont dispose d'un PLU approuvé le 24 novembre 2016. C'est, avec les PLU de Colleville et de Saint-Pierre-en-Port, l'un des trois PLU les plus récents. Il adopte ainsi les dispositions introduites par l'ordonnance du 23 septembre 2015 relatives aux habitations et aux secteurs de taille et de capacités en zones agricole et naturelle et prend en compte les orientations du Schéma Régional de Cohérence

Ecologique (SRCE). Son règlement prévoit : 4 zones urbaines (Up patrimonial, Ur résidentiel, Urp résidentiel périphérique, Uc collectif), 1 zone à urbaniser AUr (à vocation résidentielle), 1 zone naturelle stricte N et 1 secteur d'activité économique (Na correspondant à l'entreprise de mécanique isolée à l'est du territoire), 1 zone agricole stricte A.

Le périmètre des zones urbaines du PLU est repris dans le PLUi pour préserver le caractère paysager et écologique du site de la vallée de la Valmont, excepté :

- Au nord de la rue Raoul Auvray, pour inclure les terrains en jardins situés entre le rang bâti de la rue Albert Bellavoine et l'abbaye (parcelles AC65 à AC69), en déclinaison de l'orientation de favoriser la densification des bourgs identifiés, inscrite au PADD (cf. pièce n°2).
- Au nord de la rue des Sablières (RD10), le cimetière : il reclassé en zone N dont le règlement ne fait pas obstacle à l'usage d'inhumation
- Entre la RD150 (route de l'Europe) et la rivière, pour inclure une bande constructible de 25m de large sur les parcelles AE326 et AE359, hors zone inondable, encadrées par des habitations existantes, disposant d'une desserte par les réseaux et accessible depuis un tronçon dont les caractéristiques routières limitent les risques pour les usagers. Ce classement ne préjuge pas d'un éventuel refus sur la base de l'article R111-26 du code de l'urbanisme, si les informations du dossier d'instruction confirment la présence de zones humides et que leur protection n'est pas assurée par le projet.
- Au sud des rues du Donjon et de la rue Guy de Maupassant, pour exclure les parcelles non bâties afin de mettre en valeur les abords immédiats du Château de Valmont.
- Au sud de la rue André Fiquet, pour inclure une habitation à l'entrée de la ville (parcelle AC548), omise précédemment en l'absence d'indication sur le fond de plan cadastral utilisé pour le zonage du PLU.
- A l'ouest de l'ancienne gare, pour exclure les parcelles naturelles bordant la Véloroute du Lin afin de conserver le caractère des paysages perçus depuis l'axe touristique et limiter le risque d'inondation.
- Rue André Fiquet (RD150), pour exclure la parcelle nue, en jardin, située entre la route départementale et la rivière, pour limiter les risques d'inondation et routier.
- Rue André Fiquet (RD150), plus à l'ouest, pour préserver l'étang (partie nord de la parcelle AB240) et la parcelle nue en rive du cours d'eau (AB227), en tant que composantes de la trame verte et bleue du territoire.
- Rue de La Linerie, pour inclure un ancien bâtiment agricole réaffecté à un usage artisanal.
- Au sud du Bec au Cauchois, pour exclure le site de la station de traitement des eaux usées (parcelle OC112).

Le PLU distingue dans la zone agglomérée 4 types de tissus urbains. Le PLUi distingue en revanche 6 zones et secteurs, respectivement en :

- Zone UE les deux pôles publics existants - celui de la place de la Mairie et le groupe scolaire – ainsi que le site du projet de gendarmerie, rue Pierre Six.
- Zone UP le secteur ancien patrimonial, en un périmètre plus réduit que le précédent secteur Up pour retenir uniquement les ensembles formant des alignements bâtis continus, le paysage de rues.
- Secteur UAc l'emprise commerciale, rue Albert Bellavoine, complétant les commerces de la rue principale (rue Jules Crochemore) pour préserver l'équilibre de l'appareil commercial de Valmont, en cohérence avec les orientations du PADD (cf. pièce n°2).
- Secteur UVb le centre-ville de Valmont formé par les rues Albert Bellavoine, la place de la Gare et les abords du groupe scolaire Georges Cuvier, en englobant notamment le précédent secteur d'immeubles collectifs (Uc), et le site des anciens silos, friche industrielle stratégique à reconvertir.
- Zone UR les extensions périphériques à dominante résidentielle du bourg.
- Zone UAa les sites d'entreprises artisanales, rue de la Linerie, dans l'orientation de préserver l'offre de services à la population sur Valmont

Le PLUi maintient en extension de l'agglomération les deux zones à urbaniser du PLU (AUr), respectivement entre la route de l'Europe (RD150) et la rue des Sablières (RD10) et au nord du carrefour de la Véloroute avec la route de l'Europe (RD150), en réponse pour partie à l'objectif de production de logements « dans un cadre maîtrisé », inscrit au PADD (cf. pièce n°2).

Encadrant le bourg ancien, le PLU comme le PLUi classe en zone naturelle les domaines de l'Abbaye et du Château, toutefois classé en zone N au PLUi pour mettre en valeur l'intérêt patrimonial des deux sites. Dans l'ancien domaine du Château, deux modifications sont apportées :

- Les parcelles AD72 et AD73, au sud, sont reclassées en zone A, en cohérence avec leur qualité économique.
- Le site du camping, désaffecté, pour permettre une reprise de l'activité et apporter une offre complémentaire pour le développement de l'hébergement touristique à l'échelle de Valmont et du territoire de Fécamp Caux Littoral.

A l'ouest, en aval du bourg, le PLUi classe également, en secteur NCt, à l'image du site existant sur Colleville, en déclinaison de l'orientation du PADD de constituer la vallée de la Valmont comme l'une des destinations touristiques du territoire de Fécamp Caux Littoral (cf. pièce n°2) :

- Les étangs communaux (avec l'accès par la rue de la Linerie) en secteur NCt, pour permettre le développement d'une activité de loisirs et de gîtes sur l'eau.
- L'étang contigu à l'auberge du Bec au Cauchois, pour permettre le développement des capacités d'hébergement de l'activité existante par des cabanes sur l'eau.

Le PLUi étend la protection des paysages ruraux de la vallée de la Valmont, traduite par une extension des zones N sur les zones A, de part et d'autre de la rivière, de la RD150 et de la Véloroute, tant en aval qu'en amont de l'agglomération et du hameau du Bec au Cauchois. A l'est du territoire, le PLUi maintient le classement en site à vocation artisanale (Na au PLU / Aa au PLUi) l'emprise du garage - casse automobile et les parcelles (agricoles ou bâties) en zone A pour prendre en compte les activités agricoles et rurales présentes.

3.15 YPREVILLE-BIVILLE

La commune d'Ypreville-Biville dispose d'un PLU approuvé le 12 avril 2013. Le règlement comporte : une zone urbaine divisée en 4 secteurs (UC central, UH de hameau, UE à vocation d'Equipements et de Loisirs, UA d'activités), une zone à urbaniser AU, une zone naturelle N et une zone agricole A.

Le PLU distingue 4 sites en secteur UE : le pôle mairie-église-salle des fêtes, l'école, le stade et les ateliers municipaux. Le parti conduisant à l'identification des sites en zone UE au PLUi différant légèrement, sont repris en zone UE au PLUi : le pôle mairie-église- salle des fêtes et l'école, dont le site est étendu pour correspondre à son état actuel suite à la construction en extension du restaurant scolaire. Le stade est marqué dans sa vocation d'équipements sportifs, en zone US au PLUi, comme d'autres équipements équivalents du territoire de Fécamp Caux Littoral. Les ateliers municipaux, compatibles avec la fonction résidentielle et n'ayant pas vocation à accueillir du public, sont reclassés dans le régime général de la zone UR.

Dans ou en périphérie du bourg, le PLU distingue 3 sites économiques : le site de l'entreprise de négoce Normapom au nord-est ; l'ancien site Manutube repris par l'entreprise Lethuillier et le garage automobile au sud-ouest de la RD926. Compatibles avec la fonction résidentielle et afin de ne pas bloquer la possibilité d'une requalification, les 2 sites au sud-ouest de la RD 926 sont reclassés dans la zone UVb, en réduisant cependant le périmètre urbain à l'entrée nord afin d'éviter une linéarisation préjudiciable aux paysages d'entrée de ville. Le site Normapom est reclassé en secteur UAa, admettant le commerce de gros et les entrepôts ; mais interdisant une reconversion en site industriel compte tenu de la proximité immédiate du bourg et de l'école.

Le PLUi reclassé la zone UC du PLU en zone urbaine en distinguant le secteur à vocation mixte associée à l'effet économique de la traverse de la RD960 (épicerie, gîtes, magasin de produits agricoles ...), classé UVb, du secteur en retrait de la voie à grande circulation, à vocation résidentielle, classé UR. Il exclut toutefois les jardins collectifs (parcelle ZA279) et les reclassé en secteur ACj pour préserver leur caractère d'espaces verts collectifs.

Le PLU prévoit deux sites en zone AU :

- Au nord de l'église, la partie sud-ouest de l'unité économique de Normapom : ce secteur n'a fait l'objet d'aménagement ou d'acquisition de la part de la collectivité depuis 2013, priorité ayant été donnée à la poursuite et au développement de l'activité de l'entreprise. Le projet d'urbanisation à vocation résidentielle est abandonné en raison des risques de conflits d'usage avec l'activité. Le PLU reclassé le site en zone AUE pour maintenir les projets d'affectation

publique : une liaison douce entre les équipements à l'est du bourg et l'école, un site de loisirs destinés aux adolescents, un espace vert public, une extension du cimetière.

Au sud-est, une étroite bande est reclassée en zone UVb pour permettre l'adaptation des abords des maisons anciennes en bande de la route de Sorquainville, sur leurs arrières et mettre en valeur le front bâti de la rue.

- Rue des Châtaigniers : le PLUi étend le classement de la zone AU à la totalité de la parcelle ZA281, permettant de prendre en compte les besoins d'individualisation de la partie actuellement habitée et les possibilités de lotissement de la propriété, dans un projet d'aménagement cohérent.

Dans le secteur rural, le PLU classe :

- 3 secteurs en zone urbaine de hameaux (UH) : Biville, Les Boues et Joyeux. En déclinaison de l'orientation d'« accueillir en renforçant les lieux d'intensité » inscrite au PADD du PLUi (cf. pièce n°2), ces secteurs sont supprimés et reclassés dans le régime général de la zone agricole dont le règlement admet désormais l'évolution des habitations existantes (extension et annexes), comme le permet l'article L151-12 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la modernisation du code de l'urbanisme.
- 26 « pastilles » en secteur Ah : maintenant le parti de protection des espaces agricoles tout en tenant compte des besoins d'évolution du parc de logement en secteur rural, le PLUi les reclassé dans le régime général de la zone A, dont le règlement est modifié comme le permet l'article L151-12 du code de l'urbanisme.
- 3 secteurs de bois en zone N : maintenant le parti de protection des rares composantes forestières du territoire, participant à la trame verte et bleue du plateau, le PLUi maintient les 3 secteurs en zone N et étend la protection sur des bois existants, au nord de la commune.

4 - JUSTIFICATION DES DELIMITATIONS DES ZONES DU PLUI SUR LES COMMUNES REGIES PAR LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

4.1 CONTREMOULINS

La commune de Contremoulins (160 habitants en 2016 pour un territoire de 438ha) n'a pas exercé la compétence en matière de document d'urbanisme.

A l'ouest de la Ganzeville, son territoire compose une partie :

- Des coteaux boisés de la vallée : en déclinaison des orientations de préserver la vallée de la Ganzeville, de préserver et de renforcer la trame verte et bleue, inscrites au PADD (cf. pièce n°2), le PLUi classe la vallée et ses coteaux forestiers dans la zone naturelle N.
- Du plateau agricole s'étendant de part et d'autre de la RD 926 : en déclinaison de l'orientation de garantir des conditions d'exercice optimales pour l'agriculture, inscrite au PADD, le PLUi classe le plateau en zone agricole A à l'exception de bosquets, classé N pour assurer leur préservation en tant que composante de la biodiversité et de la trame verte et bleue du plateau.

Il comporte :

- 1 seul secteur aggloméré – le bourg, qui comporte une église et une mairie et qui a la particularité de comprendre en son sein deux exploitations agricoles : le PLUi :
 - Identifie la mairie et l'église, en tant qu'équipements marquant la centralité communale, en zone UE ;
 - Classe le quartier autour de l'église et du carrefour central, autour de l'arrêt de car, en secteur UVb ;
 - Classe en zone A les 2 unités de bâtiments agricoles et les terrains agricoles associés en zone A ;
 - Classe les habitations excentrées au nord-ouest en zone A pour ne pas cerner les deux sites d'exploitations et conserver leur lien fonctionnel avec le plateau agricole
 - Classe les lotissements et habitations excentrées au sud de la route de la Gillotière en zone UR ainsi que la bordure nord de l'impasse des Chevreuils pour répondre à l'objectif de production de logements sur le secteur rural, inscrit au PADD (cf. pièce n°2) maintenant des espaces suffisants pour la fonctionnalité de la pâture et une distance de

- 150m par rapport aux bâtiments agricoles, ce qui permet de considérer l'absence d'impact notable sur l'activité agricole et sur les réseaux publics.
- Ouvre à l'urbanisation le terrain communal (OB249) pour répondre à l'objectif de production de logements sur le secteur rural, inscrit au PADD (cf. pièce n°2).
- 4 secteurs d'habitat diffus :
 - Beaunay : le secteur est classé en zone A en traduction de l'orientation de garantir des conditions d'exercice optimales pour l'agriculture, inscrite au PADD (cf. pièce n°2).
 - Gruville en lien avec le château : en déclinaison des orientations de mise en valeur du patrimoine des châteaux et de préservation des paysages de la RD926, inscrites au PADD (cf. pièce n°2), le château et son parc sont classés en zone N tandis que les 3 sites agricoles voisins et les habitations voisines sont classées en zone A, en déclinaison de l'orientation de garantir des conditions d'exercice optimales pour l'agriculture, inscrite au PADD.
 - Franqueville en lien avec le château : en déclinaison des orientations de mise en valeur du patrimoine des châteaux et de préservation des paysages de la RD926, inscrites au PADD (cf. pièce n°2), le château et son parc sont classés en zone N et A tandis que l'ancienne ferme divisée et reconvertie en habitations et gîtes touristiques et les habitations du chemin des Alouettes sont classées dans le régime général de la zone forestière N.
 - Le long de la RD28 dans la vallée : pour limiter l'augmentation du risque d'inondation et préserver l'ambiance bucolique de la vallée et des coteaux, les habitations sont reclassées dans le régime général protecteur de la zone N dont le règlement admet néanmoins la possibilité d'extension et d'annexes, dans le respect de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.
- 2 sites d'entreprises :
 - L'entrepôt et le site de stockage d'un artisan tailleur de pierre, isolé sur le chemin des Arts, au sud de la commune : en déclinaison de l'objectif de diversité des fonctions rurales, inscrites à l'article L110-1 du code de l'urbanisme, le site est classé en secteur Aa pour assurer le maintien de l'activité artisanale.
 - Les entrepôts et le local commercial d'un fabricant de cheminées, « à cheval » sur la limite communale entre Contremoulins et Toussaint, au sud de la zone artisanale de Toussaint : comme l'ensemble du parc d'activités de Toussaint – inscrit au PADD comme une zone à conforter –, le site est classé en zone UAa au PLU ; l'habitation isolée et son parc sont reclassées en zone N.

4.2 ELETOT

La commune d'Eletot (630 habitants en 2016 pour un territoire de 681ha) a pris la compétence en matière d'urbanisme par l'élaboration d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvée en 1989 et ayant fait l'objet d'une dernière modification en 2010 avant que la commune n'engage la révision de son POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 26 septembre 2014.

Le transfert automatique de la compétence en matière de PLU à la communauté de communes du canton de Valmont, fixé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, puis la fusion des communautés de Valmont et de Fécamp en 2017, n'ont pas permis de mener à son terme la procédure avant le 26 mars 2017, date limite fixée par les dispositions transitoires de la loi ALUR, faisant alors retomber le territoire d'Eletot dans le régime du Règlement National d'Urbanisme.

A noter que conjointement à la révision du POS / élaboration du PLU, la commune d'Eletot s'est engagé dans une démarche d'aménagement et de développement du centre-bourg, labellisé ©EcoQuartier. Le périmètre du projet d'Ecoquartier concerne 3 unités jointives, au sud de la Grand Rue, constituées des parcelles 329, 330, 582, 583, 909, 910 de la section OB.

Commune littorale, Eletot comporte :

- 1 secteur aggloméré - le bourg - qui a la particularité de conserver 4 sites d'activité agricole : le PLUi :
 - Identifie la mairie, l'école, l'église et les salles associatives, en tant qu'équipements marquants la centralité communale, en zone UE.

- Classe le centre-bourg constitué par la rue de l'Eglise, La Grand Rue et la place du Marquais, marqué par des alignements bâtis d'intérêt, en secteur UVb, traduisant l'orientation de favoriser la mixité fonctionnelle et la densification de la centralité du bourg.
- Classe les quartiers résidentiels excentrés en zone UR, sans extension de l'urbanisation sur le plateau agricole, en :
 - Excluant la ferme agricole à l'entrée sud-ouest du bourg et l'habitation plus au sud, classées en zone agricole A, en déclinaison de l'orientation inscrite au PADD de « garantir des conditions d'exercices optimales pour l'agriculture » et de préservation des paysages.
 - Excluant la ferme agricole au nord-ouest du bourg, classée en zone A, en déclinaison des orientations inscrites au PADD de « garantir des conditions d'exercices optimales pour l'agriculture » et de préservation des paysages et d'assurer la préservation des clos-masures.
 - Excluant le clos-masure au nord-est de l'église, classé en zone A, en déclinaison de l'orientation du PADD de préserver la qualité patrimoniale des clos-masures.
 - Excluant la ferme agricole au nord du bourg et les habitations contiguës du site d'élevage, classées en zone A, en déclinaison de l'orientation inscrite au PADD de « garantir des conditions d'exercices optimales pour l'agriculture » et de préservation des paysages.
 - Excluant la ferme agricole à l'angle des rues de Sainte-Hélène, des Houx et de la Prairie et les pâtures à l'est lui permettant un lien fonctionnel avec le plateau agricole, classées en zone A.

Classe 2 lieux faiblement bâtis au sein du bourg en zone AU en cohérence avec les orientations inscrites au PADD (cf. pièce n°2) de production de logements et d' « accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé en créant de véritables lieux de vie » :

- Le projet d'Ecoquartier au sud de la Grand Rue.
- La parcelle OB901, à l'est de la rue de l'église, pour obtenir un aménagement et une densification cohérents avec les paysages urbains de la rue de l'église et du centre-bourg.
- Classe le secteur de jardins collectifs, au nord-ouest du bourg, en secteur ACj, en tant que composante de la biodiversité, de la trame verte et bleue du bourg et du plateau agricole et composante de la vie locale du bourg.
- 1 lotissement isolé, rue de la valleeuse, jointif du stade communal : discontinus de la zone urbanisée du bourg, ce secteur ne peut faire l'objet d'une extension d'urbanisation, dans le respect des dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, issues de la Loi Littoral. Ils sont reclassés dans le régime général de la zone agricole A, dont le règlement admet toutefois les extensions et annexes des habitations existantes dans le respect de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.
- 1 secteur d'habitat diffus, rue Saint-Pierre (RD79) : discontinus de la zone urbanisée du bourg, ce secteur ne peut faire l'objet d'une extension d'urbanisation, dans le respect des dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, issues de la Loi Littoral. Pour préserver les paysages de la RD79, route reliant Eletot à Saint-Pierre-en-Port, route touristique doublant la RD925 à grande circulation, les propriétés bâties sont classées en zone N, dont le règlement admet des extensions et annexes des habitations existantes dans le respect de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.
- 1 corps de ferme, rue des Wagands : le PLUi classe le lieu en zone agricole A pour maintenir l'activité agricole.

Le reste du territoire d'Eletot est classé en zone agricole A, pour préserver les espaces affectés aux activités agricoles et les paysages du plateau orientale du territoire de Fécamp Caux Littoral, à l'exception :

- Des falaises et de leurs abords, composante de la zone Natura 2000, classé en zone NR en tant qu'espaces et milieux remarquables du littoral, en application de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, issu de la Loi Littoral et de l'orientation de préserver le paysage des falaises du pays

de Caux. La limite avec la zone agricole reprend celle du Zone de Protection Spéciale (ZPS) du réseau écologique européen Natura 2000.

- De la vailleuse d'Eletot, classé en Espaces Naturels Sensibles depuis 2003 et composante de la trame verte et bleue littorale du territoire de Fécamp Caux Littoral, également classé en zone NR.
- Des coteaux boisés en amont de la vailleuse de Saint-Pierre, classé en zone NR en tant que qu'espaces et milieux remarquables du littoral, en application de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, issu de la Loi Littoral.
- Des coteaux et prairies agricoles, d'une peupleraie, des ouvrages de gestion des inondations, de la station de traitement des eaux usées, d'habitations isolées et de leurs jardins, de la RD79, en fond de la vailleuse, classé par exception en zone N, car ne répondant pas à la définition des espaces et milieux remarquables.

4.3 GERPONVILLE

La commune de Gerponville (402 habitants en 2016 pour un territoire de 491ha) n'a pas exercé la compétence en matière de document d'urbanisme. A l'est de Valmont, en limite avec les communes de Bertreville, Bertheauville et Ourville-en-Caux (rattachées à la Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre), la commune et son bourg sont au carrefour des routes départementales secondaires n°10 (route de Cany) et n°5 (route de Theuville). Le territoire comporte :

- 1 secteur aggloméré – le bourg, limité au sud par une importante exploitation agricole et le domaine des Grandes Portes. Le PLUi :
 - Identifie la mairie-école, l'église et les salles associatives, en tant qu'équipements marquants la centralité communale, en zone UE.
 - Classe le stade, les terrains de tennis et le parking commun en zone US, pour maintenir leur vocation d'espaces publics et de « respiration ».
 - Classe les propriétés entourant l'église, constituant le centre-bourg, en secteur UVb, traduisant l'orientation de favoriser la mixité fonctionnelle et la densification de la centralité du bourg.
 - Classe les quartiers résidentiels excentrés en zone UR à l'exception de la propriété du « Château de Gerponville », constituant un espace patrimonial tant d'un point de vue culturel qu'environnemental, classé en zone N, sans toutefois répondre à la définition d'une composition d'ensemble d'intérêt patrimonial de la zone N.
 - Classe, au sein de la partie urbanisée, en zone AU la pâture à l'ouest de parcelle OA337, entre la rue du Château et la rue Juliette Varin, en déclinaison des orientations d'« accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé » et de production de logements fixées au PADD (cf. Pièce n°2)
 - Ouvre à l'urbanisation la parcelle cultivée OA427, entre la rue Juliette Varin et la route de Cany, en déclinaison des orientations d'« accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé » et de production de logements fixées au PADD (cf. Pièce n°2)
 - Limite le développement de la zone agglomérée au sud de la route de Cany et sur la rue de l'abbaye, en déclinaison de l'orientation inscrite au PADD de « garantir des conditions d'exercices optimales pour l'agriculture ».
- 5 lieux d'habitat diffus : considérant que l'objectif de production de logements peut être atteint par l'urbanisation en extension du bourg, le PLUi ne retient pas de classement en zone U pour :
 - Le Val, à l'est, en bordure de la route de Cany, qui se singularise par la présence de 2 entreprises artisanales : les habitations sont classés dans le régime général de la zone agricole dont le règlement admet les extensions et annexes, dans le respect de l'article L151-12 du code de l'urbanisme ; les deux sites économiques sont classés en secteur Aa pour assurer le maintien de l'activité artisanale en déclinaison de l'objectif de diversité des fonctions rurales, inscrites à l'article L110-1 du code de l'urbanisme.
 - Pimont, au sud-est de la commune, classé en zone A, pour préserver les espaces agricoles.
 - Bourbinet et Vauvinet, au sud de la commune, classé en zone A pour préserver les espaces et les deux exploitations agricoles ; entre les deux lieux, est présent une activité artisanale, classée comme celle du Val, en secteur Aa.

- Neuves Terres, à l'ouest de la commune, classé en zone A et identifié comme clos-masure à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Le reste du territoire de Gerponville est classé en zone agricole A, pour préserver les espaces affectés aux activités agricoles et les paysages du plateau orientale du territoire de Fécamp Caux Littoral, à l'exception d'un bosquet, d'une plantation sylvicole et de bois dans la partie est de la commune, classés en zone N, en tant que composantes de la biodiversité, de la trame verte et bleue du territoire.

4.4 LIMPIVILLE

La commune de Limpiville (363 habitants en 2016 pour un territoire de 424 ha) n'a pas exercé la compétence en matière de document d'urbanisme. Au sud de Valmont, en limite avec les communes de Daubeuf-Serville et Bénarville (rattachées à la Communauté de Communes Campagne de Caux), la commune est traversée par les voies départementales secondaires n°17 (à l'est) et n°28 (à l'ouest) et longée par les n°10 (au nord) et n°75 (au sud).

Le territoire compose une partie :

- Du bassin versant amont de la Ganzeville : en déclinaison des orientations de préserver la vallée, de préserver et de renforcer la trame verte et bleue, inscrites au PADD (cf. pièce n°2), le PLUi classe les pentes boisées en zone naturelle N.
- Du plateau agricole s'étendant de part et d'autre de la RD 926 : en déclinaison de l'orientation de garantir des conditions d'exercice optimales pour l'agriculture, inscrite au PADD, le PLUi classe le plateau en zone agricole A.

A la rencontre des paysages de la vallée et du plateau agricole, établi sur le site d'un ancien prieuré lié à l'abbaye de Fécamp, le Château du Vaudroc et son parc créé au XVIII^e siècle, restaurés dans les années 1960, sont protégés par la législation des monuments historiques et des sites naturels (cf. en annexe du dossier – Liste et plans des servitudes d'utilité publique). En cohérence avec cette législation et en déclinaison de l'orientation de mise en valeur du patrimoine des châteaux, inscrite au PADD du PLUi (cf. pièce n°2), le PLUi classe le site en zone N correspondant aux compositions d'intérêt patrimonial.

L'urbanisation de Limpiville présente un caractère lâche issu du passé agricole et développé « au coup par coup » ces 40 dernières années le long des diverses routes. Le PLUi :

- Identifie en zone UE l'église, la mairie-école, le pôle médical et le pôle salle des fêtes-jardin public, en tant qu'équipements marquants la centralité communale.
- Classe en zone UR les propriétés résidentielles entourant les équipements en limitant l'extension vers l'est, le long des rues du Presbytère et de la Ferme aux Oies pour ne pas augmenter les risques de conflits avec l'activité agricole présente (justifiant en particulier le classement en zone A de la parcelle bâtie OA214), entamer des unités agricoles nécessaires à l'activité et préserver le paysage de l'entrée de bourg et des abords de l'église (notamment par le classement en zone A de la parcelle OA374).
- Ouvrir à l'urbanisation dans la continuité du bourg, à l'opposé de l'exploitation agricole, par un classement en zone AU s'accompagnant d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP – cf. pièce n°3), deux parcelles cultivées pour répondre aux orientations de production de logements et d'« accueillir dans un cadre maîtrisé » inscrites au PADD (cf. pièce n°2) : la parcelle OB367 (0,6ha), contiguë à la mairie-école et la parcelle OB190 (1ha), à l'ouest, contiguë à une sente rural dans la continuité de la rue du Presbytère qui permettra de relier à pied les équipements centraux.
- Classe en zone UR les propriétés résidentielles de part et d'autre de la rue du Faucon. Le périmètre est ponctuellement étendu aux « dents » à l'ouest des parcelles OB315 et OB131 considérant que cela n'est pas de nature à contrarier la fonctionnalité de la pièce agricole. Les autres limites de la zone sont justifiées :
 - Au nord-ouest, par l'orientation de stopper l'étalement urbain le long des voies, de prendre en compte le risque lié à l'axe de ruissellement et les coûts liés à l'entretien et au renforcement des réseaux publics.
 - À l'ouest, par le choix de ne pas excentrer les nouveaux logements par rapport aux services collectifs, de préserver les unités et les chemins exploités par l'agriculture et de ne pas augmenter le linéaire carrossable et des réseaux publics

- Au sud de la rue du Faucon, par l'orientation de ne pas nuire à l'exploitation des pièces agricoles et de conserver une coupure d'urbanisation avec le Domaine du Vaudroc.
- Classe les autres propriétés résidentielles dans le régime général de la zone A en déclinaison de l'orientation de garantir des conditions d'exercice optimales pour l'agriculture, inscrite au PADD

4.5 RIVILLE

La commune de Riville (297 habitants en 2016 pour un territoire de 744ha) n'a pas exercé la compétence en matière de document d'urbanisme.

Au sud-est de Valmont, la commune se place en limite avec les communes de Bertheauville, Ourville-en-Caux, Beuzeville-la-Guérand, Normanville, rattachées à la Communauté de communes de la Côte d'Albâtre. Son territoire s'étend de part et d'autre de la RD150 doublée par l'ancien tracé ferroviaire réhabilité en Véloroute du Lin. Il compose une partie :

- Du bassin amont de la vallée de La Valmont : en déclinaison des orientations de préserver la vallée, de préserver et de renforcer la trame verte et bleue, inscrites au PADD (cf. pièce n°2), le PLUi classe les coteaux forestiers dans la zone naturelle N.
- Du plateau agricole entre les vallées de la Valmont et la vallée de la Durdent (sur le territoire de la Communauté de communes de la Côte d'Albâtre) : en déclinaison de l'orientation de garantir des conditions d'exercice optimales pour l'agriculture, inscrite au PADD, le PLUi classe le plateau en zone agricole A à l'exception de bosquets, classé N pour assurer leur préservation en tant que composante de la biodiversité et de la trame verte et bleue du plateau.

Le territoire comporte :

- 1 secteur aggloméré – le bourg – situé en retrait de la RD150, au carrefour des routes départementales secondaires n°5 et n°75. Le PLUi :
 - Identifie en zone UE l'église, la mairie, les équipements associatifs et sportifs en tant qu'équipements marquant la centralité communale.
 - Classe les propriétés bâties entourant les équipements communaux en secteur UVb traduisant l'orientation de favoriser la mixité fonctionnelle et la densification de la centralité du bourg.
 - Classe les deux quartiers d'habitations excentrés et séparés du bourg respectivement par la RD150 et par une coupure agricole en zone UR : Gauquetot et La Rue Verte.
- 7 corps de ferme en activité qui viennent, pour 5 d'entre eux, cadrer le bourg et ses deux écarts : en déclinaison de l'orientation de garantir des conditions d'exercice optimales pour l'agriculture, inscrite au PADD, le PLUi classe leurs sites en zone A et limite les zones urbaines au nord et à l'est de Gauquetot, à l'est de La Rue Verte, au sud et au sud-est du bourg.
- 3 lieux d'habitat diffus – Le Château, le Petit Riville et au nord de Gauquetot : le PLUi les classe dans le régime général de la zone A, en déclinaison de l'orientation de garantir des conditions d'exercice pour l'agriculture excepté le château de Riville et son parc, classé en zone N.

4.6 SAINTE-HELENE-BONDEVILLE

La commune de Sainte-Hélène-Bondeville (702 habitants en 2016 pour un territoire de 682 ha) n'a pas exercé la compétence en matière de document d'urbanisme. La commune actuelle résulte de la réunion en 1826 des communes de Bondeville et de Sainte-Hélène. A l'ouest de Fécamp, le territoire s'étend de part et d'autre de la RD 925. L'urbanisation de la commune se répartit sur 5 lieux : Bondeville, Sainte-Hélène, Clainville, Cliquemare et Alventot.

A l'ouest de la commune, Bondeville est constitué, à l'image de Senneville-sur-Fécamp et Eletot, d'un unique secteur aggloméré, cerné par la zone agricole du plateau. Cet ancien bourg édifié à l'emplacement d'une motte féodale se place au débouché de la vailleuse d'Ausson (sur Eletot) et au carrefour historique des voies menant à Fécamp à l'ouest, à Eletot et aux vailleuses au nord et aux villages implantés en bordure du plateau et de la vallée (Alventot, Miquetot, Angerville-la-Martel, Thérouldeville). Le PLUi :

- Identifie l'ancienne église Saint-Pierre et Saint-Clair, réhabilité en centre culturel communal, en zone UE en tant qu'équipement marquant l'une des deux centralités communales.

- Classe les propriétés bâties en zone UR, en traduction des orientations de favoriser la fonction résidentielle et la densification des secteurs équipés, à l'exception des constructions situées rue Bondi du fait de leur proximité immédiate avec l'exploitation agricole et de l'entourage de 3 unités agricoles.
- Classe en zone à urbaniser (AU) le site bâti désaffecté à l'est de l'église, comprenant plusieurs ruines de constructions et équipements agricoles, pour favoriser le réemploi des terrains artificialisés, répondre aux besoins de nouveaux logements et embellir l'environnement du cœur de Bondeville.
- Ouvre à l'urbanisation sous la forme d'opération(s) d'ensemble (zones AU), en traduction des orientations de production de logements et d'« accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé » du PADD (cf. pièce n°2) la pâture cadastrée OC550, au sud de la rue de Boissefont, cernée sur trois côtés par l'urbanisation et limitée au sud par un talus planté.

Le choix de privilégier Bondeville comme secteur d'extension est cohérent avec le poids en nombre de ménage des 5 secteurs agglomérés ainsi qu'avec les distances les séparant de l'agglomération de Fécamp.

Au XVIII^{ème} siècle, l'ancien fief seigneurial de Sainte-Hélène (rattaché à la baronnie d'Angerville-la-Martel), à équidistance des différents domaines et bourgs de la nouvelle commune, devient de fait le centre communal avec l'édification du manoir presbytéral, l'église Sainte-Hélène (reconstruite entre 1866 et 1900) puis la mairie-école. Le lieu voit son fonctionnement et son urbanisation développés à la fin du XX^{ème} siècle par la construction de nouveaux bâtiments scolaires et la réalisation de deux lotissements communaux. Le PLUi :

- Identifie en zone UE l'église et les bâtiments communaux (mairie, école...) en zone UE en tant qu'équipement marquant l'une des deux centralités communales.
- Classe uniquement en zone UR les lotissements et la portion de la parcelle OC441 desservie par les équipements du premier lotissement, en traduction de l'objectif de préservation des espaces agricoles et de l'orientation du PADD de garantir des conditions d'exercice pour l'agriculture inscrite au PADD, qui concerne notamment l'exploitation agricole en activité au nord.
- Maintient en zone agricole les propriétés bâties en bordure de la RD925, voie classée en grande circulation, pour préserver les paysages du plateau est du territoire de Fécamp Caux Littoral et ceux du carrefour d'entrée de Sainte-Hélène ainsi que pour optimiser les conditions d'exercice des activités agricoles présentes.

A l'est de la commune, trois domaines du Moyen Age classique sont à l'origine des 3 autres secteurs agglomérés actuels de la commune :

- Clainville, en tête de la vallée de Saint-Pierre : le PLUi resserre la zone UR aux propriétés centrales du village, maintenant en zone A les grandes propriétés rurales périphériques dont les espaces verts fondent l'ambiance bucolique du lieu et participent des composantes de la biodiversité, de la trame verte et bleue du territoire de Fécamp Caux Littoral.
- Cliquemare, au sud de la RD925 : le PLUi resserre la zone UR aux propriétés bâties, en préservant par un classement en zone A les parcelles exploitées par l'agriculture.
- Alventot, en marge des coteaux de la vallée de La Valmont : le PLUi resserre la zone UR aux propriétés bâties du village à l'exception de l'unité d'habitation isolée de la rue du Calvaire, conservant une petite activité agricole et les propriétés à l'extrémité de l'impasse d'Orival, en cohérence avec la capacité des réseaux publics et la sensibilité environnementale du site (frange du massif forestier des coteaux de la vallée de la Valmont).

Le PLUi classe le reste du territoire communal en zone agricole A, pour préserver les espaces agricoles, à l'exception de la frange forestière à l'extrémité sud, en déclinaison de l'objectif de protection des ensembles naturels, des composantes de la trame verte et bleue du territoire et, plus particulièrement des paysages de la vallée de la Valmont.

4.7 SORQUAINVILLE

La commune de Sorquainville (185 habitants pour un territoire de 447 ha) n'a pas exercé la compétence en matière de document d'urbanisme.

A l'extrémité sud-est du territoire de Fécamp Caux Littoral, à l'écart des agglomérations et voies majeures du territoire, Sorquainville se situe au carrefour des voies départementales secondaires n°33 et n°75, en limite avec les communes de Normanville (rattachée à la Communauté de communes de la Côte d'Albâtre) et de Terres-de-Caux (créée par la fusion au 1^{er} janvier 2017 des 7 communes de Auzouville-Auberbosc, Bennetot, Bermonville, Fauville-en-Caux, Ricarville, Saint-Pierre-Lavis et Sainte-Marguerite-sur-Fauville ; rattachée à la Communauté de communes Caux Vallée de Seine).

Le territoire comporte :

- 1 secteur aggloméré – le bourg – étendu « au coup par coup » le long des voies ; le PLUi :
 - Identifie en zone UE l'église, la mairie et l'école, en tant qu'équipements marquant la centralité communale.
 - Resserre la zone UR aux propriétés bâties, en excluant les grandes propriétés, chemin du Bois, en cohérence avec la capacité des réseaux publics.
 - Classe en secteur Aa le site d'une entreprise de travaux agricoles et sylvicoles, en déclinaison de l'objectif de diversité des fonctions rurales inscrit à l'article L110-1 du code de l'urbanisme.
 - Limite l'extension d'urbanisation du bourg pour garantir des conditions d'exercice pour l'agriculture et en particulier des 7 sites agricoles encadrant le bourg ; ainsi les parcelles nécessaires à l'exploitation agricole au sein du bourg demeurent en zone agricole A.
- 2 secteurs mixtes, d'habitat diffus et agricoles – la « Plaine de Riville » au nord-ouest de la commune et Le Château, au sud-est de la commune : le PLUi les classe dans le régime général de la zone agricole A, pour limiter les risques de conflits avec l'activité agricole, à l'exception du domaine du Château de Sorquainville, en cohérence avec l'orientation de mise en valeur du patrimoine des châteaux, inscrite au PADD du PLUi (cf. pièce n°2)

Le PLUi classe le reste du territoire - composant une partie du plateau agricole d'Ypreville s'étendant de part et d'autre de la RD926 - en zone agricole A en déclinaison de l'orientation de garantir des conditions d'exercice optimales pour l'agriculture, inscrite au PADD, à l'exception de bosquets et bois, classés N, pour assurer leur préservation en tant que composantes de la biodiversité et de la trame verte et bleue du plateau en amont de la vallée de La Valmont.

4.8 THEROULDEVILLE

La commune de Thérouldeville (665 habitants en 2016 pour un territoire de 458 ha) n'a pas exercé la compétence en matière de document d'urbanisme.

Immédiatement au nord de Valmont (contrainte par son site de vallée), le bourg de Thérouldeville a connu une forte croissance urbaine depuis les années 70, favorisée par sa desserte aisée par la RD 17 reliant Valmont à la route de Cany (RD 926) au nord, la cessation et le retrait des exploitations agricoles et par le maillage de voies communales, à l'écart de la RD17.

Le territoire compose une partie :

- Du plateau agricole s'étendant de part et d'autre de la RD 925 : le PLUi classe le plateau en zone agricole A en déclinaison de l'orientation de garantir des conditions d'exercice optimales pour l'agriculture, inscrite au PADD.
- Du bassin versant rive droite de La Valmont : le PLUi classe les pentes boisées dans la zone naturelle N en déclinaison des orientations de préserver la vallée, de préserver et de renforcer la trame verte et bleue, inscrites au PADD (cf. pièce n°2) et maintenir une coupure forte entre l'agglomération de Valmont et le bourg de Thérouldeville,

Il comporte un seul secteur aggloméré – le bourg. Le PLUi y différencie plusieurs secteurs en classant en :

- Zone UE l'église, la mairie et l'école d'une part et l'Espace Roland Marin, rue de la Corderie, en tant qu'équipements marquant la centralité communale.
- Zone US, le pôle excentré du stade et de la salle des fêtes, rue du stade, pour maintenir la vocation du lieu, répondant aux besoins de la population en croissance.
- Zone UVb les rues centrales du bourg (rues de la Corderie, de la Boulangerie, du Presbytère, de l'Epée Zelun / RD69) pour favoriser la mixité fonctionnelle et urbaine et renforcer la polarité du bourg.
- Zone AU l'espace libre au sein de l'îlot formé par les rues du centre-bourg pour densifier le maillage de liaisons entre les deux pôles et répondre à l'orientation d'« accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé » fixée au PADD (cf. pièce n°2).
- Zone N la parcelle OA232, rue de l'Epée Zelun : ce verger en contact avec l'espace public représente un espace de « respiration » et de biodiversité au sein du centre-bourg, à préserver.
- Zone UR les quartiers d'habitat périphériques, en déclinaison de l'orientation de favoriser la production de logements dans les secteurs déjà urbanisés et équipés (dans les limites de l'information des risques en matière de mouvements de terrain, concernant en particulier la grande parcelle OA802, rue des Fourneaux).
- Zone UAi, la zone économique aménagée, au nord du bourg, en bordure de la RD17, sans extension puisque la zone comporte des espaces libres permettant de répondre aux besoins d'implantations nouvelles et en cohérence avec les orientations d'aménagement économique retenues au PADD (cf. pièce n°2).
- Zone A :
 - Le site de l'exploitation agricole en activité à l'entrée ouest du bourg et les terrains associés, dans l'orientation de garantir des conditions d'exercice optimale pour l'activité.
 - La pièce agricole (OA10) et le corps de ferme (OA577) dont certains bâtiments conservent une fonction agricole, au nord de la rue de la Corderie et à l'ouest de la rue du Champ de la Porte, pour ne pas précipiter une éventuelle mutation préjudiciable à l'équilibre économique d'une activité agricole et à un patrimoine paysager participant à l'ambiance villageoise du bourg.
 - L'essentiel de l'îlot agricole entre les rues du Champ Petel, du Champ de la Porte et de la Chardonnerie, pour maintenir des espaces suffisants pour le maintien des pâtures.
 - Le site d'un ancien corps de ferme au nord du bourg (rue du Champ Petel), dont les dimensions et les liens avec la zone agricole lui conservent un potentiel de reprise (hors ICPE).

Pour répondre au besoin de production de logements inscrit au PADD (cf. pièce n°2), outre le secteur central dit « du verger », le PLUi :

- Confirme l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle OA757, dans la suite de la première phase d'aménagement constituée par le lotissement récent de « La Résidence du Chant des Oiseaux ». Le règlement en zone AU assure la prise en compte des sensibilités environnementales du site (qualité des paysages de la RD17, gestion des eaux pluviales, protection des talus et haies d'arbres...), dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – cf. pièce n°3), en déclinaison de l'orientation « d'accueillir dans un cadre maîtrisé » fixée au PADD.
- Ouvre à l'urbanisation une partie de la parcelle OA271, au nord-ouest de la rue du Champ Petel, en complément des capacités des deux autres zones AU et assurer ainsi la réponse au besoin de logements des communes en réseau du pôle valmontais (cf. PADD).

A l'écart du bourg de Thérouldeville, le territoire comporte 3 sites d'habitat :

- 1 habitation rue de la Linerie, isolée à l'extrémité nord de la commune, maintenue dans le régime général de la zone A pour garantir des conditions optimales d'exercice pour l'agriculture.
- La ferme de La Hêtrée, rue du stade, isolée à l'ouest de la commune, classée en zone A pour maintenir l'activité agricole.
- La propriété bâtie au voisinage des lotissements au nord de l'agglomération de Valmont, en bordure de la RD17, classée dans la zone UR de l'agglomération de Valmont.

4.9 THEUVILLE-AUX-MAILLOTS

La commune de Theuville-aux-Maillots (550 habitants en 2016 pour un territoire de 724 ha) n'a pas exercé la compétence en matière de document d'urbanisme.

A l'ouest du territoire de Fécamp Caux Littoral, Theuville-aux-Maillots est limitrophe des communes de Criquetot-le-Mauconduit, Ouainville et Cany-Barville, rattachées à la Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre. Traversé par les routes départementales secondaires n°5, 69 et 10, son territoire s'étend de la RD 925 au nord à la vallée de la Valmont au sud. Il compose ainsi une partie :

- Du plateau agricole s'étendant de part et d'autre de la RD 925 : le PLUi classe le plateau en zone agricole A en déclinaison de l'orientation de garantir des conditions d'exercice optimales pour l'agriculture, inscrite au PADD.
- Des coteaux boisés en rive droite de la vallée de la Valmont : le PLUi classe ses coteaux forestiers dans la zone naturelle N en déclinaison des orientations de préserver les paysages de la vallée, de préserver et de renforcer la trame verte et bleue, inscrites au PADD (cf. pièce n°2).

Le territoire comporte :

- Au nord du bourg, de part et d'autre de la rue des Cyprès, le domaine du Château de Theuville, conservant l'entrée fortifiée du château du XVI^{ème} siècle et la grande demeure de campagne construite dans les années 1730 avec sa cour et son parc : le PLUi classe le domaine en zone A
 - L'église Saint-Maclou, devenue l'église paroissiale, classée en zone UE.
 - Des bâtiments d'élevage au nord (parcelles OA251 et OA252) n'entrant pas dans la composition d'intérêt patrimonial, classés en zone A.
- 1 secteur aggloméré – le bourg, où le PLUi :
 - Distingue en zone UE l'église, la mairie-école et le bâtiment communal de l'agence postale, place du Marronnier, en tant qu'éléments marquants la centralité communale, ainsi que le site de l'ancienne communauté de communes du canton de Valmont (micro-crèche « Petite Pomme », ateliers techniques et déchetterie intercommunale) au sud du bourg.
 - Classe en secteur UVb les rues centrales des Fuchsias et du 8 mai et de la place du Marronnier pour renforcer la polarité du bourg et favoriser la mixité fonctionnelle.
 - Distingue en zone US les équipements sportifs et de loisirs, contigus à l'école, offrant aux habitants des espaces verts collectifs au sein du bourg.
 - Classe en zone UR les propriétés résidentielles périphériques pour favoriser la production de logements dans les secteurs déjà urbanisés et équipés.
 - Limite l'urbanisation au nord de la rue des Fleurs et à l'ouest de la rue des Châtaigniers, pour préserver l'activité agricole (impasse des Tulipes) et préserver les éléments de paysage concourant à la biodiversité du bourg et du plateau.
 - Ouvre à l'urbanisation, à partir de la rue du 8 mai, par un classement en zone AU, une partie de l'îlot agricole délimité par les rues du 8 mai, des Fleurs et de la Forge, en cohérence avec les besoins de production de logements et l'orientation d'« accueillir dans un cadre urbain maîtrisé » inscrits au PADD (cf. pièce n°2).
- 2 secteurs mixtes, d'habitat diffus et agricole : « La Cour Souveraine », rue des Saules (comportant 3 sites d'activité d'élevage) et « Le Muisement » (comportant 1 site d'activité agricole), au sud du territoire. Le PLUi maintient ces secteurs dans le régime général de la zone A en déclinaison de l'orientation du PADD de garantir des conditions d'exercice optimales pour l'agriculture.
- Des habitations isolées (rue des Lauriers, le Hamelet, rue des Châtaigniers) : le PLUi les maintient dans le régime général de la zone agricole A (dont le règlement admet les extensions et les annexes des habitations existantes, dans le respect des conditions fixées à l'article R151-12 du code de l'urbanisme).

4.10 THIERGEVILLE

La commune de Thiergeville (412 habitants en 2016 pour un territoire de 925 ha) n'a pas exercé la compétence en matière de document d'urbanisme.

Son territoire correspond au plateau agricole s'étendant au sud-ouest de la ville de Valmont, à l'est de la RD27 (reliant Valmont à la RD926) et en amont de la confluence de la vallée dite « Vallée de l'Orval » avec la vallée de la Valmont. Il est traversé par la RD69, reliant Valmont à Bec-de-Mortagne via le carrefour de la RD926 à la Roussie. Historiquement la paroisse se rattachait à l'abbaye de Valmont et à une forteresse placée en avant-poste du château de Valmont.

Son urbanisation est ainsi très dispersée et se compose de 4 secteurs agglomérés.

« Le Bas de Thiergeville », en bordure de la RD69, correspond au quartier du collège Eugène Delacroix, au sud l'agglomération de Valmont. Le PLUi y limite le développement résidentiel pour ne pas déséquilibrer le parti d'aménagement et d'équipement retenu pour l'agglomération de Valmont (cf. précédemment) : le règlement UR est réservé aux seules propriétés bâties tandis que les emprises nécessaires aux équipements et services collectifs sont classés en zone UE. Il classe l'entrée du domaine du Château de Valmont en zone N participant à la composition d'intérêt patrimonial, en cohérence avec l'orientation du PADD de mise en valeur du patrimoine des châteaux.

« L'Orval », en bordure de la RD69 et en lisière des coteaux boisés, constitue le secteur aggloméré le plus important en nombre de logements mais ne comporte aucun attribut de centralité. Le PLUi resserre la zone UR aux parcelles bâties

- En limitant l'extension de l'urbanisation :
 - Au sud, pour préserver les espaces naturels des coteaux forestiers, composantes de la biodiversité, de la trame verte et bleue du territoire.
 - Au nord et à l'est pour limiter le risque de conflits d'usage entre les fonctions résidentielles et agricoles et garantir des conditions d'exercice optimale pour les deux sites d'activité existants.
- Ouvrant à l'urbanisation les parcelles OA281 et OA258, à l'ouest du secteur aggloméré pour répondre en partie aux orientations de production de logements et d'« accueillir l'urbanisation dans un cadre maîtrisé » inscrites au PADD (cf. pièce n°2), considérant les contraintes d'extension urbaine et de protection des espaces agricoles sur le bourg.

« La Poterie » est un secteur aggloméré, ayant fait l'objet en 2018 d'autorisations d'aménagement d'ensemble. Pour permettre l'achèvement des projets autorisés de densification du hameau, le PLUi retient un classement en zone UR du hameau.

« Thiergeville », à l'emplacement de l'ancienne forteresse (dont les traces restent perceptibles dans les limites cadastrales du site à l'angle des rues Auguste Mallet et du Marquet), réunit les anciens édifices paroissiaux (église du XVIIIème siècle, cimetière), communaux (mairie-école du XIXème siècle) et édiliaires, complétés de deux lotissements communaux réalisés dans les dernières décennies. Le PLUi :

- Distingue la mairie-école, les terrains de jeux et l'église en zone UE, en tant qu'éléments marquant la centralité communale.
- Classe les propriétés bâties en zone UVb pour renforcer la polarité du bourg, en incluant la propriété communale à l'entrée sud-est du bourg (espace vert communal, atelier municipal et cimetière).
- Maintient en zone A la ferme d'élevage à l'angle des rues Auguste Mallet et du Marquet et limite le développement vers l'est pour garantir des conditions d'exercice optimale.
- A l'opposé, à l'entrée nord-ouest du bourg, ouvre à l'urbanisation une surface cohérente avec la majorité des besoins de production de logements dans le respect des orientations du PADD (cf. pièce n°2).

L'urbanisation du territoire se compose également de :

- 3 secteurs mixtes, d'habitat diffus et agricole (« Le Fils », en bordure de la RD69 ; « La Longuerie » ; « Le Chêne », en bordure de la RD17), d'exploitations agricoles isolées et des habitations isolées. Le PLUi les maintient dans le régime général de la zone agricole A, pour garantir des conditions d'exercice optimale pour l'agriculture.
- 2 domaines de château que le PLUi classe en zone N
 - Le domaine du Château de Fiquainville, construit en plusieurs étapes entre les XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècle, sur le site dominant la confluence des vallées de l'Orval et La Valmont.
 - Le domaine du Château de Gruville, « à cheval » sur la limite communale avec Contremoulins, dominant l'amorce de la vallée de l'Orval.

Le PLUi classe le reste du territoire en zone agricole A, pour préserver les espaces et paysages agricoles à l'exception des unités sylvicoles, des bois et coteaux boisés, classés en zone N, pour préserver la biodiversité et les continuités écologiques forestières de la vallée de La Valmont et du plateau entre la vallée de la Valmont et de la Ganzeville, en cohérence avec les orientations relatives à la protection de la trame verte et bleue inscrite au PADD (Cf. pièce n°2).

4.11 THIETREVILLE

La commune de Thiétreville (376 habitants en 2016 pour un territoire de 533 ha) n'a pas exercé la compétence en matière de document d'urbanisme.

Le territoire est délimité au nord par la vallée de la Valmont, la RD150 et le domaine forestier du château de Valmont ; au sud par la RD926. Il est traversé les RD17 et RD217 rayonnantes depuis la ville de Valmont, au nord.

L'urbanisation du territoire est constituée de 2 secteurs agglomérés :

- Le bourg, placé entre les RD17 et 217. Le PLUi distingue les différents secteurs urbanisés en classant en :
 - Zone UE la mairie, l'église, l'école et les espaces verts et de jeux en tant qu'éléments marquants de la centralité ainsi que l'espace libre central accueillant les manifestations festives du bourg.
 - Secteur UVb les rues du Chêne Saint-Martin, des Frênes et de la Cour Souveraine pour conforter la centralité du bourg et favoriser la mixité fonctionnelle et la densification.
 - Zone UR les quartiers résidentiels périphériques pour favoriser l'urbanisation des secteurs déjà urbanisés et équipés, en laissant dans le régime général de la zone A les propriétés écartées et dispersées le long de la route du Mont Rouge, pour éviter toute linéarisation urbaine préjudiciable à l'activité agricole.
 - Zone N le clos au sud du bourg, en déclinaison du choix de privilégier l'ouverture à l'urbanisation et l'aménagement maîtrisé de la parcelle agricole enclavée, rue Emile Beus, pour répondre aux objectifs de production de logements fixé au PADD (cf. pièce n°2).
 - Zone A les deux sites d'activité agricole, pour favoriser la poursuite de l'activité.
- « Le Buc », au nord du carrefour de la RD17 avec la RD926. Le PLUi :
 - Maintient dans le régime général de la zone A le hameau et l'ancien domaine agricole, à l'ouest de la RD27, en cohérence avec l'orientation du PADD de privilégier le développement de l'urbanisation sur les secteurs des centralités du territoire ; le règlement de la zone A ne fait pas obstacle à la reprise de l'activité sur les bâtiments existants ou aux extensions et à la construction d'annexes pour les habitations existantes.
 - Maintient la vocation et l'emprise de la zone d'activités intercommunale de la Plaine du Buc, aménagée dans la dernière décennie en continuité du site de la coopérative agricole, par un classement en zone UAi.

Le PLUi ouvre à l'urbanisation une partie de l'unité agricole au centre-bourg, au sud-est de la rue Emile Beus. 3).

Le PLUi classe le reste du territoire en zone agricole A pour préserver les espaces et paysages agricoles à l'exception :

- Des bosquets du plateau et des parcelles forestières en lien avec les sites naturels de la vallée de la Valmont, en tant que composantes de la biodiversité, de la trame verte et bleue du territoire de Fécamp Caux Littoral.
- Du Domaine du Logis Saint-François, Maison d'Enfants à Caractère Social (MECS), classé N,

4.12 TOUSSAINT

La commune de Toussaint (726 habitants en 2016 pour un territoire de 449 ha) n'a pas exercé la compétence en matière de document d'urbanisme.

Son territoire correspond au plateau agricole se plaçant entre les coteaux de la vallée de La Valmont au nord et de la vallée de la Ganzeville à l'est, s'étendant jusqu'à la « vallée de L'Orval » à l'est et coupé en deux par la petite vallée de La Marnière, orientée nord-sud.

Le maintien d'une coupure naturelle avec l'agglomération de Fécamp résulte de la protection du site archéologique du Camp du Canada et de la conservation du Bois de L'Epinay (parcelle AN74), seulement entamée par des occupations profitant de l'environnement naturel : le tennis-club de Fécamp, le centre équestre et poney-club de Fécamp et le camping municipal « Les Falaises » de Toussaint. Le PLUi confirme le parti de protection d'une coupure entre l'agglomération de Fécamp et la zone agglomérée de Toussaint par un classement en zone N de la zone forestière au nord-ouest, en :

- Incluant les habitations isolées en frange de la zone agricole, sans lien avec l'activité agricole, pour privilégier un environnement forestier et les continuités écologiques de part et d'autre de la RD926, entre les deux vallées.
- Excluant le camping, classé en secteur NCc, comme les autres établissements d'hébergement touristique de plein air, pour conserver la diversité d'offre d'hébergement touristique du territoire.

L'urbanisation du territoire s'est principalement développée sur le plateau occidental, autour de l'église, en bordure de la RD926 (Rue de Rouen). Le PLUi distingue les différents secteurs urbanisés en classant en :

- Zone UE le pôle mairie-école-salles de l'Epinay et des Tilleuls et l'église, en tant qu'éléments marquants de la centralité.
- Zone US, le stade, pour préserver sa vocation d'espace vert sportif.
- Zone UVb les rues de l'Eglise et de Rouen pour renforcer la polarité du bourg et favoriser la mixité fonctionnelle.
- Zone UR les lotissements et propriétés résidentielles périphériques du centre-bourg pour favoriser l'urbanisation des secteurs déjà urbanisés et équipés.
- Zone A le site agricole enserré au sein de la zone urbanisée, assuré d'une poursuite de l'activité.
- Zone UAa la zone d'activités artisanales de Toussaint, à l'entrée sud-est du bourg.
- Secteur ACj les parcelles de jardins, chemin du hameau Beauvais, participant de la biodiversité et à la vie locale du bourg, dans un contexte agricole.

En continuité des secteurs urbanisés du bourg, le PLUi :

- Inscrit le projet de réaffectation de l'espace vert de jeux, propriété communale, entre le stade et le camping, pour une opération résidentielle, par un classement en zone AU.
- Confirme l'ouverture à l'urbanisation des prés entre le lotissement de l'Observatoire et la lisière forestière, par un classement en zone AU, en :
 - Excluant une frange de 20m en zone naturelle pour préserver la lisière forestière et son rôle de continuité écologique, pour limiter les impacts sur la ZNIEFF.
 - Excluant les parcelles OA408, OA46 et OA47, maintenues en zone N pour préserver les paysages du chemin de randonnée et en cohérence avec les besoins de production de logements satisfaits dans les zones U et AU retenus.
- Classe en zone AUA les terrains à l'ouest du bourg en déclinaison des orientations du SCoT des Hautes Falaises et du PADD du PLUi de conforter et développer l'offre d'accueil économique sur

Toussaint. L'inscription de ce secteur en zone à urbaniser permet de préparer le redéploiement de l'activité agricole et l'acquisition progressive des terrains par la collectivité. Le PLUi maintient une bande de 15m de large permettant le maintien d'une liaison fonctionnelle vers les terres agricoles et Beauvais, où les bâtiments agricoles ont été repris par les exploitants du bourg.

Le PLUi classe le reste du territoire en zone agricole A pour préserver les sites (notamment Beauvais et Le Petit Bosc), espaces et paysages agricoles, à l'exception :

- De la descente forestière de la rue de la Vallée, au sud du bourg, classée N, pour préserver la qualité paysagère de l'entrée de bourg et des coteaux de la vallée de la Ganzeville et du chemin de randonnée ainsi que pour préserver les continuités écologiques des coteaux forestiers.
- Des bois de l'Epinay, de La Marnière et de la « vallée de L'Orval », en tant que composantes de la biodiversité, de la trame verte et bleue du territoire de Fécamp Caux Littoral.
- Du Château de La Marnière, ses dépendances et son parc, classés en zone N



JUSTIFICATION DE L'INSTITUTION DE ZONES SANS REGLEMENT

Le PLUi comporte deux OAP secteurs d'aménagement sans règlement.

- OAP La Mature à Fécamp
- OAP centre-bourg à Saint Léonard

Cohérence avec le PADD

Dans son préambule, le PADD du PLUi identifie le « couple Fécamp – Saint Léonard » comme le pôle principal à l'échelle de l'agglomération ; traitement repris dans le chapitre 4 « accueillir en renforçant les lieux d'intensité du territoire ». Le tableau indicatif de répartition attendue pour la production de logements identifie Fécamp et Saint Léonard comme secteur aggloméré de forte production.

Plus précisément, l'OAP secteur d'aménagement La Mature à Fécamp trouve son fondement dans l'ensemble des chapitres et orientations du PADD du PLUi dédiés à Fécamp (orientations 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2.1, 2.2, 2.3, 2.5, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4). En effet, ce secteur peut être identifié comme celui sur lequel portent de nombreux enjeux, attentes et objectifs : celui de faire de Fécamp une ville portuaire désirable. L'OAP s'attache à répondre à l'ensemble des objectifs repris dans cette orientation

« La ville de Fécamp bénéficie d'une triple dynamique - portuaire, urbaine et balnéaire - qui doit être coordonnée afin d'en tirer le meilleur parti en termes d'attractivité. Les enjeux principaux, économiques, touristiques, de cadre de vie, se concentrent essentiellement autour de l'interface ville-port, espace à fort potentiel particulièrement prometteur pour l'avenir de la cité. Une stratégie peut y être déclinée en trois temps :

- *« Agrafer », c'est-à-dire mettre en relation, la ville patrimoine à la ville de demain ;*
- *Poser le socle des invariants : les éléments qui contribuent à l'harmonie des lieux et l'ancrage historique de la ville ;*
- *Imaginer les projets à venir en créant de la porosité (des respirations et des liens) entre les différents espaces structurants.*

L'« agrafrage », ou la mise en réseau, des entités de la ville (la Benedictine, l'Eglise Saint-Etienne et son pourtour, l'Abbatiale de la Sainte-Trinité, le musée des Pêcheries, l'estacade et le Cap Fagnet) permettra de lier des espaces de qualité de la ville en direction du nord-ouest de la ville et des espaces d'interface portuaire (Mature et Grand Quai).

Cette reconfiguration urbaine s'appuiera sur la recomposition et la création d'espaces publics (places, placettes, espaces piétonnisés et rues) afin de jalonner, de commerces, de bureaux, de grands équipements et de logements, les parcours piétons entre la ville et son port. Dans cette nouvelle vision, outre sa fonction économique essentielle, le port de Fécamp se révèle en place portuaire (au sens de place publique) au cœur

de la ville, accessible, dégagant des vues intéressantes, voire essentielles pour la compréhension des lieux et l'inscription de la ville dans son relief. Le port, par la diversité de son activité, doit continuer à contribuer à l'animation régulière des bassins et quais et proposer une mixité d'usages. »

Justification du choix OAP secteur d'aménagement sans règlement

Conformément à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, les OAP secteurs d'aménagement sans règlement du PLUi portent sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- La mixité fonctionnelle et sociale
- La qualité environnementale et la prévention des risques
- Les besoins de stationnement
- La desserte par les transports en commun
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Un chapitre introductif à ces OAP détaille l'ambition du projet.

- OAP La Mature à Fécamp

Au regard des enjeux programmatiques, économiques, touristiques, urbains, du secteur d'aménagement du secteur de la Mature et de la Presqu'île à Fécamp, le recours à une OAP de secteur d'aménagement définie à l'article R151-8 du code de l'urbanisme a été choisie. Les dispositions de cette OAP s'appliquent seules. Elle est identifiée au plan de zonage conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme. Lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol, les articles d'ordre public du RNU continuent à s'appliquer (R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27). Un schéma d'aménagement précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Sites parmi les plus emblématiques de Fécamp, la Mature et de la Presqu'île à Fécamp se situent à l'interface ville-port et focalisent une multitude d'enjeux :

- Economiques par le maintien et le développement de l'activité portuaire
- Touristiques pour continuer à développer l'offre qualitative fécampoise
- Urbains par la bonne gestion de la mixité des fonctions (habitat, commerces, activités, ...) et l'optimisation de la mobilité notamment par la création d'un pôle multimodal.

Autant quelques invariants s'imposent sur le site (pôle multimodal, centre de maintenance des éoliennes off-shore, ...), autant la programmation exhaustive et le calendrier ne sont pas définis précisément à ce jour. Aussi, le site doit-il pouvoir évoluer et accueillir de nouvelles fonctions sans figer de manière trop précise les attendus. Sont donc repris dans l'OAP La Mature des règles qualitatives au détriment de règles quantitatives, trop précises pour pouvoir s'appliquer de manière pertinente à des opérations non encore connues. Ces règles qualitatives tracent en filigrane grâce à la complémentarité du texte et du schéma d'aménagement, des attendus sur l'espace public, les alignements, les hauteurs, les circulations douces, Le risque de submersion marine est abordé dans l'OAP.

- OAP centre-bourg à Saint Léonard

Au regard des enjeux programmatiques, urbains, paysagers et environnementaux du secteur d'aménagement du centre-bourg de la ville de Saint Léonard, le recours à une OAP de secteur d'aménagement définie à l'article R151-8 du code de l'urbanisme a été choisie. Les dispositions de cette OAP s'appliquent seules. Elle est identifiée au plan de zonage conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme. Lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol, les articles d'ordre public du RNU continuent à s'appliquer (R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27). Un schéma d'aménagement précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

La ville a entrepris depuis quelques années un long travail d'études urbaines, programmatiques, paysagères et sociales pour créer son centre-ville dont elle est dépourvue aujourd'hui. Après études et concertations, ce travail a abouti à un schéma d'aménagement partagé avec la population et validé par les élus. Il fixe les grandes ambitions programmatiques et d'espaces publics pour ce site. Pour autant, cette programmation doit être confortée, complétée, peut-être corrigée pour s'adapter aux besoins évolutifs de la ville. L'OAP sans règlement est donc l'outil adapté à cette situation. La complémentarité du texte et du schéma trace les invariants du projet grâce à des règles qualitatives au détriment de règles quantitatives.



1. PREAMBULE

Les dispositions relatives aux secteurs identifiés comme « **coupures d'urbanisation** » sont justifiées au chapitre « Justification au regard des dispositions de la loi Littoral » du présent tome.

Les secteurs concernés par les risques inondation par débordement de rivière et/ou accumulation d'eau (zones rouge, bleue et verte), remontée de nappe (zones rouges et bleu ciel), submersion marine (zone jaune) ainsi que les secteurs concernés par un aléa diffus ou potentiel (zone grise) du zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) des Vallées de la Valmont et de la Ganzeville ne sont pas repris au plan de zonage. Il importe de se référer à l'annexe du présent dossier pour une vue plus complète des secteurs touchés sur le territoire. Cependant, par souci d'une lecture la plus complète de l'aléa ruissellement, il est choisi de reporter la **zone orange du règlement du PPRN** correspondant à un aléa concentré et effectif c'est-à-dire aux axes de ruissellement.

Le diagnostic mentionne l'étude sur le risque lié aux éboulements de falaises (maritimes et terrestres), réalisée en 2002, dont les informations ont été reprises dans l'étude des risques de mouvement de terrain de 2011. Le risque lié au retrait du trait de côte (falaises maritimes) réalisé par le CEREMA en 2015 actualise les informations quant à l'aléa éboulements des falaises maritimes. En outre les services de l'Etat conduisant actuellement une nouvelle étude pour la prise en compte de ce risque littoral. Ainsi, dans l'attente de la mise à jour de l'information, seuls sont identifiés au document graphique du PLUi les **secteurs de risque d'éboulement des falaises terrestres** (concernant la commune de Fécamp). Cependant, le PLUi prend en compte l'information de l'aléa du retrait du trait de côte en élargissant la bande littorale (cf. chapitre « Justification au regard des dispositions de la loi Littoral » du présent tome).

Complétant le règlement du PPRN Vallées de La Valmont et de la Ganzeville, le Porter à Connaissance des services de l'Etat de décembre 2014 communique deux cartes d'aléa actuel et d'aléa 2100 de **submersion marine** sur le rivage de Fécamp et l'embouchure de la Valmont. La zone d'aléa englobe le front de mer (sur le Boulevard Albert 1er, aménagé sur le Perrey), le Port de Fécamp et ses quais (aménagé sur les anciens marais littoraux à partir de 1832, en deça de la rue de Mer reprenant le tracé historique reliant la ville ducale au village de pêcheurs), les quartiers urbains autour des rues du Précieux Sang et Saint-Nicolas, en aval de la rue Arquaise (passage antique du cours de La Valmont). La zone d'aléa est couverte par le règlement du PPRN. L'aléa n'est ainsi pas reporté au document graphique du règlement du PLUi et ne fait pas l'objet de prescriptions supplémentaires. Dans l'avant-propos du règlement, le lecteur du règlement est invité à se reporter aux cartes d'information reprises au rapport de présentation.

2. LE PERIMETRE D'INCONSTRUCTIBILITE DE PART ET D'AUTRE DES AXES DES ROUTES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION

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 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. »

SAINT LEONARD

CONSTRUCTION DU NOUVEAU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le site d'étude se trouve au sud du centre-ville de Saint Léonard dans une parcelle en triangle le long de la Route d'Etretat (D940) et la Route d'Epreville (D79). Il possède un accès sur la Route d'Epreville au nord.



Le site marque une rupture d'urbanisation d'environ 190 mètres le long de la Route d'Etretat. Il est concerné par l'article L116-6 du code de l'urbanisme.

VUES SUR LE SITE

Depuis le giratoire au nord du site



Depuis la Route d'Etretat à l'ouest du site

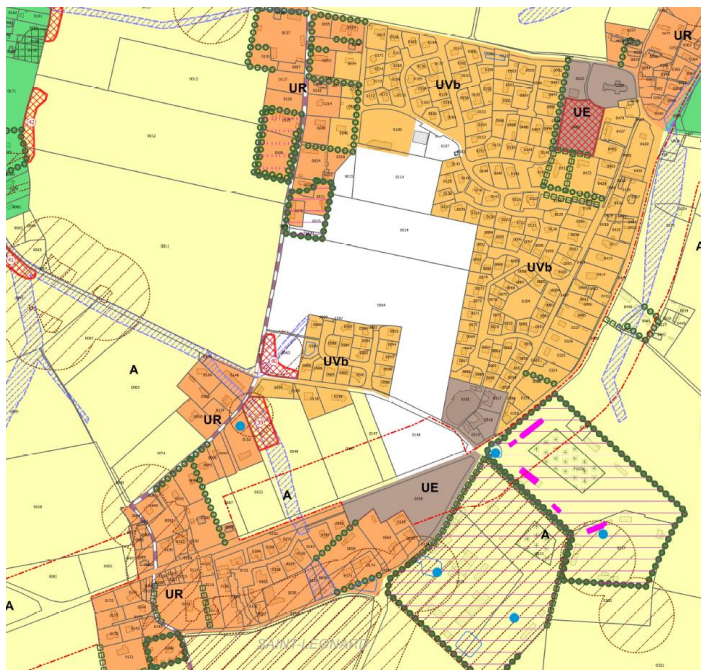


Depuis la Route d'Epreville à l'est du site



LE ZONAGE

Le site est identifié en zone UE : zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et de service public.



LE PROJET

La ville de Saint Léonard dispose d'ateliers municipaux anciens qui ne répondent plus aux besoins de la ville. La ville projette la construction d'un nouveau centre technique municipal sur une partie du site décrit précédemment.

Le bâtiment aura une superficie d'environ 350 m² et nécessitera d'un parcelle d'environ 1400 m² pour une aire de lavage et de stockage extérieur (environ), du stationnement (6 places environ pour un total approximatif de 75 m²), des extérieurs avec enrobés (pour environ 400 m²) et des espaces plantés et arborés, clôturés (environ 400 m²).

Le reste de la parcelle UE reste nue de constructions pour accueillir des fêtes municipales extérieures.

PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

Le projet de construction du nouveau centre technique municipal prend en compte la nuisance acoustique de la Route d'Etretat en construisant sur cette dernière une façade offrant peu d'ouverture. Cette volonté croise des intérêts bioclimatiques.

Par son accès sur la Route d'Epreville et son usage, le projet n'apporte aucune nuisance à la Route d'Etretat.

PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE

Par son accès sur la Route d'Epreville, le projet n'entrave pas la sécurité sur la Route d'Etretat. Son positionnement sur la parcelle ne compromet aucune vue depuis la Route d'Etretat sur le giratoire.

PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le projet présente un simple volume unitaire. Sa hauteur est limitée à 6 mètres. Il proposera un bardage métallique et une couverture bac acier. Ses couleurs seront neutres.

La Route d'Etretat offre aujourd'hui déjà un traitement paysager de la lisière avec le site : bande enherbée, alternance d'arbres de moyen jet et haie basse. Cette frange paysagère sera doublée sur le périmètre du site (sauf sur l'entrée Route d'Epreville) et plus particulièrement sur le linéaire de la Route d'Etretat. Le bâtiment sera ainsi presque imperceptible depuis cette dernière.

Schéma de principe de l'implantation du bâtiment :



RECU PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la Route d'Étretat.

FROBERVILLE : CREATION D'UN QUARTIER

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le site d'étude se trouve en entrée nord de la commune de Froberville le long de la route d'Étretat. Le secteur est bordé à l'ouest par des équipements publics.





Le site marque une rupture d'urbanisation d'environ 160 mètres le long de la Route d'Étretat. Il est concerné par l'article L116-6 du code de l'urbanisme.

VUES SUR LE SITE

Depuis la Route d'Étretat nord



Depuis la Route d'Étretat sud

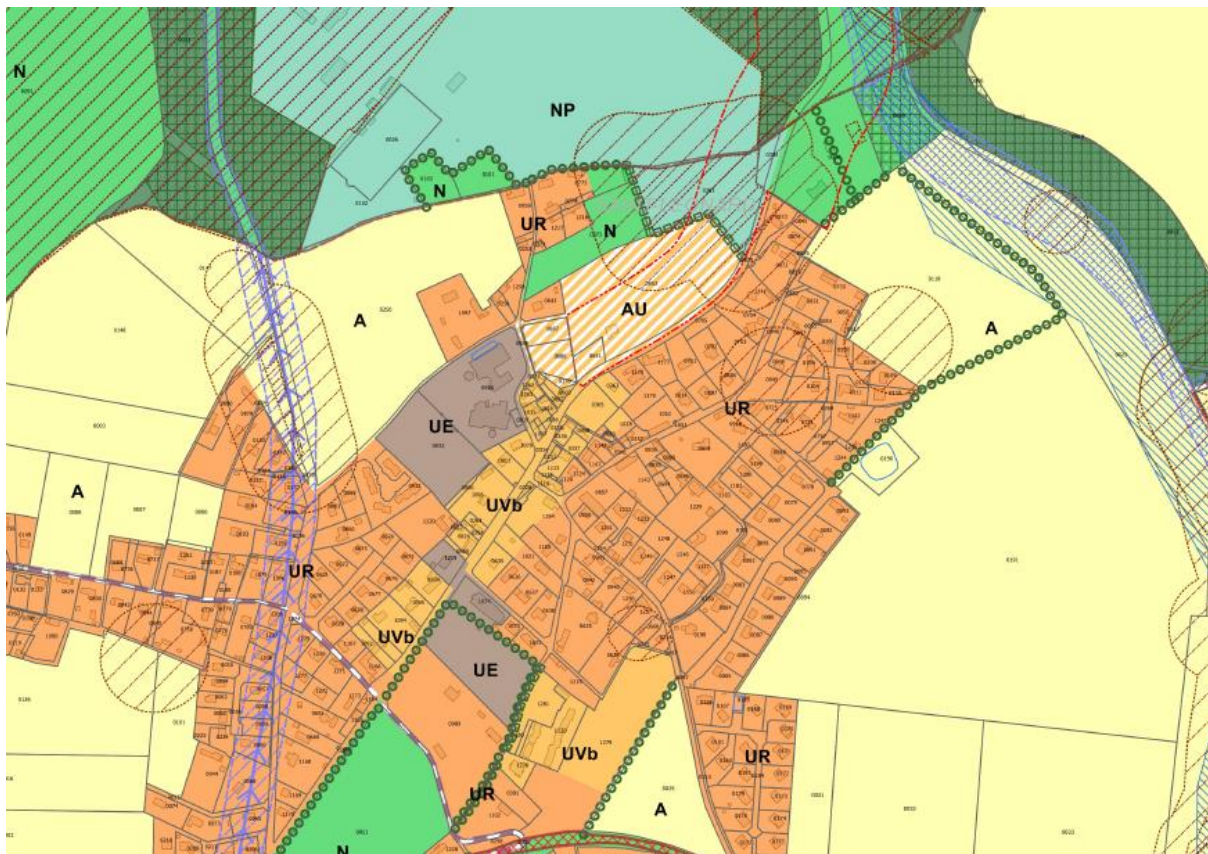


Depuis la rue du château au nord ouest



LE ZONAGE

Le site est identifié en zone AU : zone à urbaniser

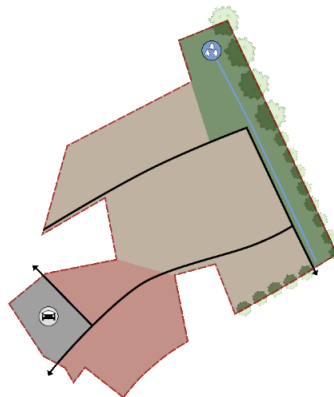


LE PROJET

Ce secteur est le seul ouvert à l'urbanisation. Il correspond à une enclave agricole en entrée de ville. Outre une production de logements, en deçà des objectifs prévus par le PADD pour la commune de Froberville, l'objectif est aussi de résoudre quelques dysfonctionnements urbains et notamment la desserte et le stationnement autour des équipements municipaux. L'opération accueillera entre 21 et 27 logements.

Schéma de principe de l'aménagement du site
Programmation

Traduction réglementaire dans l'Orient d'Aménagement et



PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

Le projet de constructions prend en compte la nuisance acoustique en proposant un recul de 20 mètres depuis l'axe de la Route d'Etretat (qui viendra chercher l'alignement de la maison existante). La parcelle à l'ouest de l'opération est couverte par un indice de cavités. Une bande paysagère est ainsi créée en lisière ouest pour se mettre en recul du risque. Le programme prévu n'apporte aucune nuisance.

PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE

L'opération crée une entrée unique depuis la Route d'Etretat. Elle sera distante de plus de 200 mètres par rapport à l'entrée de la rue du château. Le projet n'entrave pas la visibilité de Route d'Etretat. Le carrefour sera traité au même titre que les autres croisements présents sur la ville. Le cas échéant, la largeur de la voie permettrait la création d'un tourne à gauche depuis le centre-ville. Le flux routier sera scindé entre cette nouvelle entrée et la route du château.

PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Un espace paysager sera aménagé en relation avec le pré conservé en partie est de l'opération. Il accueillera un dispositif de récupération des eaux pluviales. La limite est de la parcelle sera constituée d'un alignement planté d'arbustes et d'arbres de moyenne tige. Ces aménagements paysagers qualifieront l'entrée de ville par la création d'un alignement qui rappellera les clos masures. La limite avec la rue d'Etretat sera composée de haies basses. Le cheminement piéton/cycliste entre la rue d'Etretat et le site sera préservé.

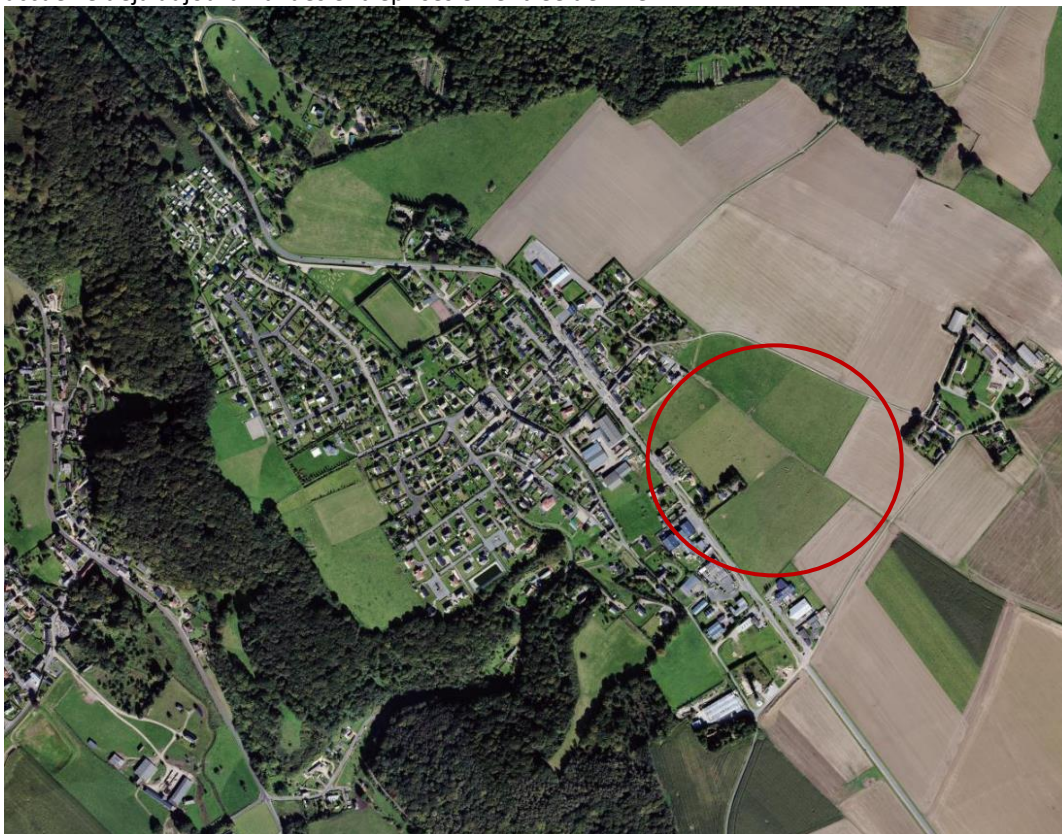
RECU PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la Route d'Etretat.

TOUSSAINT : CREATION D'UN PARC D'ACTIVITES

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le site d'étude se trouve en entrée sud-est de la commune de Toussaint le long de la D926. Le secteur accueille déjà aujourd'hui des entreprises en entrée de ville.



Le site marque une rupture d'urbanisation d'environ 165 mètres le long de la D926. Il est concerné par l'article L116-6 du code de l'urbanisme.

VUES SUR LE SITE

Depuis la D926 avant l'entrée de ville



Depuis la D926 vers le centre-ville dans la première coupure d'urbanisation.

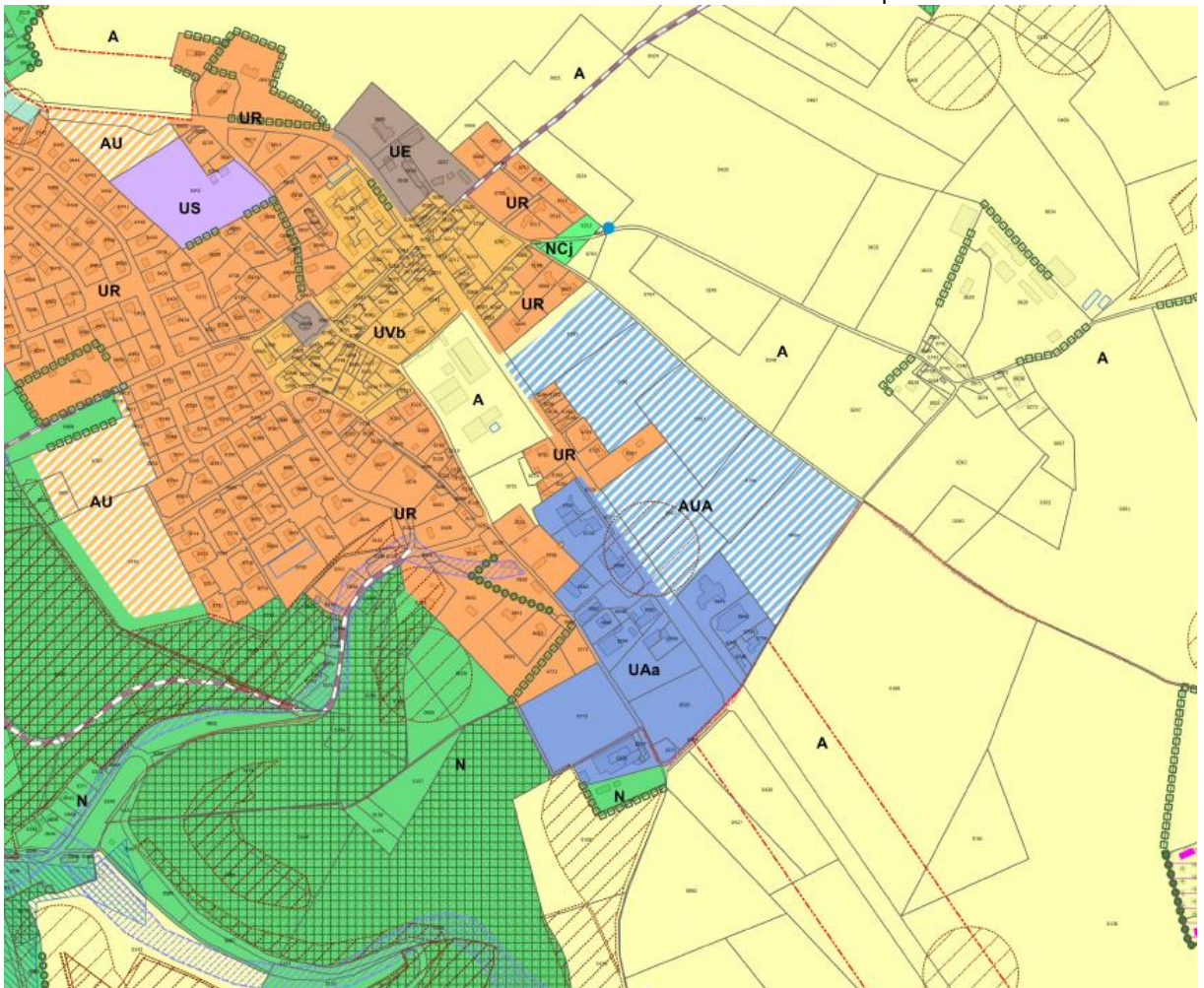


Depuis la D926 vers le centre-ville dans la seconde coupure d'urbanisation.



LE ZONAGE

Le site est identifié en zone AUA : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques



LE PROJET

Toussaint accueille déjà aujourd'hui une zone artisanale et commerciale (classée UAa dans l'extrait du plan de zonage précédent) répartie de part et d'autre de la D926 en entrée de ville sud-est puis « contenue » à l'est de la départementale vers le centre-ville. Le SCoT prévoyait son développement. Le PLUi le confirme pour un développement d'environ 7,5 hectares côté nord-est de la départementale. Ce secteur comprend quelques habitations le long de la route.

PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

Les constructions nouvelles seront à vocation économique (industrielles et artisanales). Les nuisances de la voie n'auront aucune incidence sur l'opération. Le recul aujourd'hui en place pour les activités économiques sera cependant reporté pour les constructions futures. La proximité avec les habitations existantes sera gérée par une bande paysagère dense. La nature de l'activité n'apportera aucune nuisance supplémentaire.

PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE

Un carrefour sécurisé gèrera l'ensemble des accès sud-ouest (zone existante) et nord-est (nouvelle zone). Une voie unique de desserte intérieure sera créée depuis ce carrefour jusqu'à une sortie sur la D926 plus au nord. Cette dernière fera l'objet d'un traitement particulier pour sécuriser le secteur (grâce par exemple à un sens unique sortant vers Fécamp –pas de « tourne à gauche »-, les flux sortant vers Rouen retournant au carrefour principal créé). Le système de contre-allée déjà mise en place sur la zone pourra utilement être complété. Nonobstant les évolutions futures des entreprises en place sur la partie sud-ouest, la zone d'activité existante pourra également créer une voie de desserte intérieure. Le gabarit des voies de desserte interne sera optimisé pour la circulation des poids lourds voire leur retournement sur des secteurs dédiés. Une zone de stationnements mutualisés pourra également trouver sa place dans la zone.

PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La commune de Toussaint s'inscrit en tête de plateau entre les vallées de la Ganzeville et de la Valmont. « Clairière urbaine » au milieu du Bois de Canapeville au sud, du Val Robert et du Val aux Lièvres à l'ouest, du Bois du Canada au nord-ouest, du bois de l'Epinay au nord et du Bois du château de la Marnière à l'est, la commune et la D926 sur laquelle elle s'est structurée se situent en tête de crête des vallées. A ce titre, l'inscription urbaine et paysagère des opérations revêt ici une importance cruciale.

La création d'une lisière végétale dense et champêtre, de part et d'autre de la D926 pour assurer une transition entre la zone d'activité et l'espace agricole. Elle sera le futur marqueur paysager d'entrée de ville. Elle pourra par exemple retrouver « les codes » des talus cauchois. La frange nord-est de l'opération sera également plantée pour garantir la protection des espaces agricoles au nord.

La bande paysagère en entrée de ville entre la D926 et la contre-allée existante pourra être prise en exemple pour l'accompagnement des voiries en y intégrant en plus la gestion des modes doux

Un espace paysager sera créé entre la zone d'activité et les habitations présentes sur la départementale. Cet espace doit utilement profiter à la gestion des eaux pluviales, à des espaces de détente pour les salariés de la zone voire des habitants de Toussaint, le cas échéant à des espaces mutualisés.

Les bâtiments implantés le long de la D926 chercheront l'alignement avec ceux existants.

RECU PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la Route d'Etretat.

ANGERVILLE LA MARTEL : CREATION D'UNE ZONE D'ACTIVITE

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le site d'étude, aujourd'hui viabilisé, se trouve au nord du Hameau de Limerville le long de la RD.925, sur le territoire de la commune d'Angerville-la-Martel. Il est concerné par l'article L116-6 du code de l'urbanisme.



VUES SUR LE SITE

Vue ouest depuis la D925

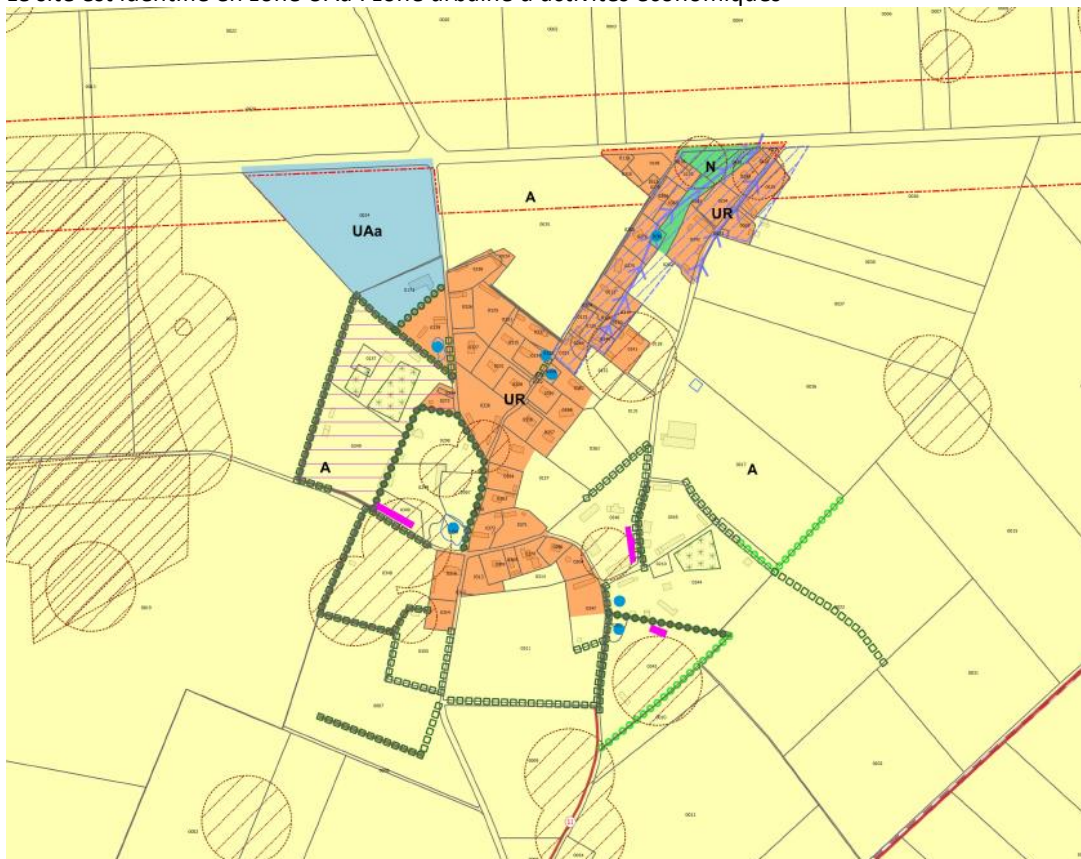


Vue est depuis la D925



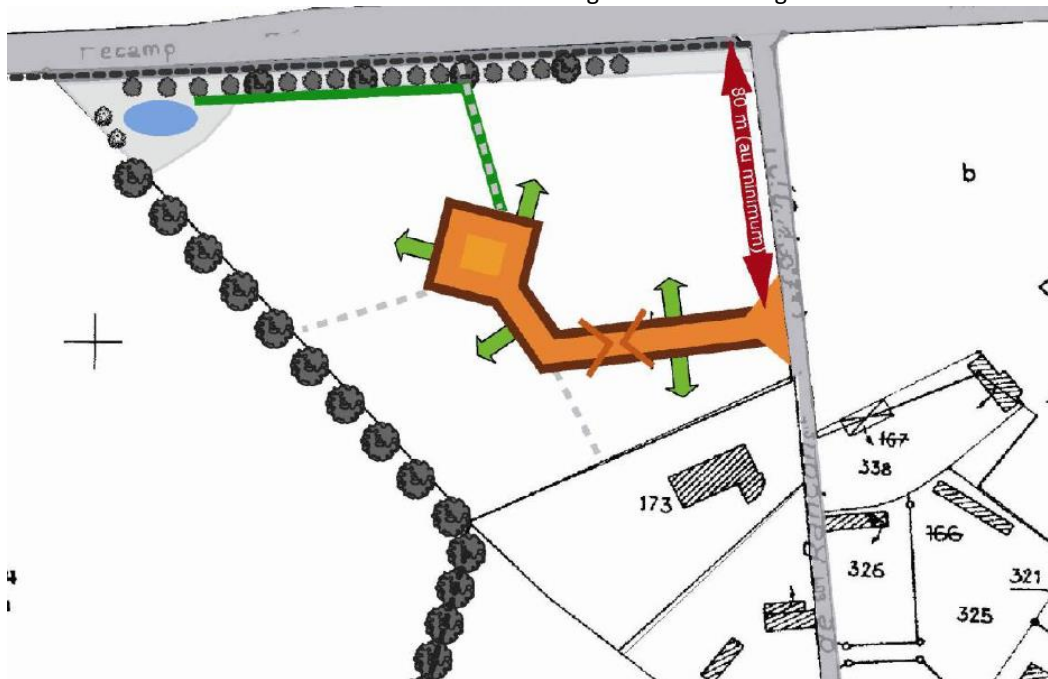
LE ZONAGE

Le site est identifié en zone UAa : zone urbaine d'activités économiques



LE PROJET

La zone est à vocation artisanale avec un accès unique depuis la rue de Limerville. La viabilisation du site a été réalisée conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ci-dessous.



PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

Les constructions nouvelles seront à vocation artisanales. Les nuisances de la voie n'auront aucune incidence sur l'opération.

PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE

Par son accès sur la Route de Limmerville (D33), le projet n'entrave pas la sécurité sur la D925. Son implantation ne compromet aucune vue depuis la D925 sur la route de Limmerville.

Pour l'entrée de la zone, une entrée en forme de trapèze a été réalisée plutôt qu'une voie d'insertion qui est considérée aujourd'hui comme plus dangereuse pour les automobilistes. De plus, pour des questions de sécurité, une distance d'au moins 80 mètres a été retenue entre le carrefour de la RD.925 avec la RD.33 et l'entrée de la zone sur la RD.33. On considère qu'à 50km/h, il faut laisser aux automobilistes au minimum 6 secondes pour réagir à un éventuel ralentissement brutal.

De plus, ce type d'aménagement permettra de découper la zone d'étude en 4 à 5 parcelles

PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Une haie arbustive sur talus devra être créée à l'Ouest du secteur afin de délimiter la tâche bâtie du hameau de Limerville, de l'espace agricole. L'aménagement de la zone et de la voirie se caractérise également par :

- Une noue enherbée permettant une meilleure infiltration des eaux de voirie ;
- Une zone d'infiltration au nord-ouest de la zone pour gérer l'ensemble des eaux pluviales des espaces communs à l'échelle de cette zone (cette zone d'infiltration sera à dimensionner ultérieurement);
- Des trottoirs avec éclairage public en limite des parcelles ;
- Un stationnement sur les parcelles ;
- Des clôtures en limite parcellaire.

3. LES ESPACES BOISES CLASSES

L'article L111-4 du code de l'urbanisme fixe que « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L111-2 du code de l'urbanisme).

Tous les boisements et bosquets de taille significative présents dans les zones humides et les zones de ruissellements sont identifiés sur le document graphique du règlement comme Espaces Boisés Classés. En effet ces espaces boisés sont essentiels en raison de leurs rôles

- **Hydraulique** : Les boisements ralentissent les phénomènes d'érosion et de ruissellement, problématique récurrente sur le territoire. Leur présence permet une préservation face aux écoulements des communes de vallées ;
- **Ecologique** : dans un contexte agricole plus ou moins intensif, les milieux boisés ont un rôle de filtre et d'épurateur des eaux ; en tant que réservoirs de biodiversité et corridors écologiques identifiés par le SRCE, les bois constituent des milieux d'importance pour la biodiversité faunistique et floristique du territoire ;
- **Paysager** : dans le contexte du Pays de Caux – plateau de grandes cultures – les bois participent de la qualité et des ambiances des vallées de la Valmont et de la Ganzeville, ainsi que des valleuses.

Les 5 POS et 20 PLU antérieurs classent une surface d'environ 1 480 ha d'espaces boisés (hors alignements) et un linéaire de près de 45km. Le PLUI portent à environ 2 590 ha la surface des EBC et à 133 km de linéaire.

Des suppressions ponctuelles des EBC des documents antérieurs sont justifiées sur :

- Eletot, au lieu-dit Bois Joli, au droit des bassins de la station d'épuration ;
- Saint-Léonard, au lieu-dit Les Petits Ifs pour corriger le classement d'une pièce agricole ;
- Yport, pour corriger le classement des constructions du captage d'eau potable ;
- Yport, entre les lieux-dits Les Hogues et La Cavée, pour permettre les passages de canalisations d'assainissement liés au projet de connexion des réseaux de collecte des communes à l'ouest du territoire (+ Bénouville et Bordeaux-Saint-Clair) et de traitement des eaux usées sur la nouvelle station d'Yport ;
- Les Loges, au lieu-dit La Forêt, pour corriger le classement de pièces agricoles.

D'autres suppressions ponctuelles ont été réalisées pour ne pas couvrir des constructions existantes et des voies de circulation ; cette précision étant rendue possible par les nouveaux outils cartographiques et d'information géographique.

Sur toutes les communes ayant un document d'urbanisme (Angerville-la-Martel, Froberville, Saint-Léonard, Tourville-les-Ifs, etc.), des suppressions et corrections ont été réalisées sur certains linéaires de haies et d'alignements identifiés à protéger dans les PLU soit en l'absence de haies, soit par constat d'une essence inadaptée (ex. cupressus) soit en présence d'une haie en secteur fortement urbanisé soit après modification de la délimitation des zones ouvertes à l'urbanisation.

Dans le cas des communes littorales, l'article L121-27 du code de l'urbanisme fixe que « Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ». Ce point est traité au chapitre « Justification au regard des dispositions de la loi Littoral » du présent tome.

4. LES SECTEURS OU LES NECESSITES OU L'EXISTENCE DE RISQUES JUSTIFIENT L'INTERDICTION DE CONSTRUCTION OU DES CONDITIONS SPECIALES

Sept zones d'interdiction et/ou de conditions spéciales sont délimitées au document graphique du règlement (zonage) :

1. Les axes et zones vulnérables aux inondations par ruissellement

L'identification de ces secteurs d'aléa ruissellement s'appuie sur l'ensemble des sources disponibles : Plan de Prévention des Risques Naturels de la Vallée de la Valmont et de la Ganzeville, études des Syndicats Mixtes de Bassin Versant (SMBV de la Valmont et de la Ganzeville ou d'Etretat) à l'échelle du département et de certaines communes, base de données de la Délégation Inter-services de l'Eau (DISE), informations portées aux PLU et POS de certaines communes, études spécifiques (ex. Bilan hydrologique réalisé par SETEGUE en 2008 pour la commune d'Angerville-la-Martel, Schéma de gestion des eaux pluviales réalisé par ALISE en 2014 pour la commune d'Epreville, Schéma de gestion des eaux pluviales réalisé par G2C Environnement en 2012 pour Les Loges). Des distorsions ont pu être constatées entre les sources ; cela exigerait une étude globale dont les résultats pourront être intégrés au PLUi ou des études particulières sur le terrain d'assiette du projet telles que les études « Loi sur l'Eau » (au titre des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement).

Les prescriptions s'inspirent des dispositions en matière d'urbanisme établies dans le document relatif aux modalités de prise en compte du risque lié aux inondations rédigé par la DDTM Seine-Maritime, dans sa version de novembre 2017.

2. Les secteurs concernés par la présence de carrières ou sa présomption

L'identification de ces secteurs s'appuie sur l'étude réalisée par Explor-e en 2016 pour la communauté d'agglomération Fécamp Caux Littoral et la communauté de communes du canton de Valmont, précédemment intégrés au document graphique du règlement du PLU de Fécamp. Ce risque concerne en effet uniquement le territoire de Fécamp.

Les prescriptions reprennent celles fixées au Plan Local d'Urbanisme de Fécamp approuvé.

3. Les secteurs concernés par la présence de cavités ou sa présomption

L'identification de ces secteurs s'appuie sur l'étude réalisée par Explor-e en 2016 pour la communauté d'agglomération Fécamp Caux Littoral et la communauté de communes du canton de Valmont, mise à jour par les études particulières de levées d'indice réalisées entre 2016 et décembre 2018.

Les prescriptions s'inspirent des dispositions en matière d'urbanisme établies dans le document relatif aux modalités de prise en compte du risque lié aux cavités souterraines rédigé par la DDTM Seine-Maritime, dans sa version d'octobre 2014.

4. Les secteurs concernés par un risque d'éboulement

L'identification de ces secteurs s'appuie sur l'étude réalisée par Explor-e en 2016 pour la communauté d'agglomération Fécamp Caux Littoral et la communauté de communes du canton de Valmont. Ces secteurs n'englobent pas ceux concernés par le risque d'éboulement des falaises maritimes, mais uniquement les zones de coteaux et falaises terrestres le long de la vallée de la Valmont, sur la commune de Fécamp.

Les prescriptions reprennent celles fixées au Plan Local d'Urbanisme de Fécamp approuvé.

5. Les zones de dangers de l'établissement industriel de Colleville (zones ELS et PEL)

La délimitation et les prescriptions sont issues du Porter à Connaissance complémentaire de l'Etat pour le PLUi de la communauté d'agglomération de Fécamp Caux Littoral, transmis en mars 2018, reprenant en particulier les dispositions de la circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 4 mai 2007 relatif au risque technologique et à la maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées pour la protection de l'environnement.

6. Les secteurs nécessitant une protection contre les nuisances industrielles

Les secteurs concernés sont repris du PLU de Fécamp approuvé (4 : parcelles AY4, BI59, AZ24 à 34 et AZ225 et 227, AV56) auxquels est ajouté le secteur de l'ancienne décharge de Fécamp-Senneville-sur-Fécamp (parcelles AC 29 sur Fécamp et OA1, OA 791 et 792, ZB1 sur Senneville-sur-Fécamp).

Ces secteurs ne sont pas les « secteurs d'information sur les sols » (SIS) fixés en application de l'article L125-6 du code de l'environnement. Ces derniers sont fixés par l'arrêté du 29 janvier 2019, figurant en annexe du dossier du PLUi, comme le prévoit l'article R151-53 du code de l'urbanisme. Les informations géographiques peuvent également être consultées sur www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#.

7. Les secteurs non aedificandi

Cette disposition est fixée dans 5 cas particuliers pour mémoire des événements constatés et connaissance de zone endoréique (espace en cuvette, retenant les eaux superficielles) en zone agglomérée :

- Gerville, rue des Alizés : la commune a réalisé l'acquisition d'une partie de l'emplacement réservé pour l'aménagement d'une aire de stationnement ; il a été accepté par les différents partis engagés dans la cession le maintien dans le domaine privatif de la partie sud de l'ancien emplacement sous réserve de ne pas y réaliser de construction, d'extension ou d'aménagement fixe (autre que clôtures).
- Saint-Léonard, au nord de la zone commerciale : le site correspond à l'ancien terrain utilisé par les services techniques communaux présentant un risque de mouvement de terrain, anciennement classé en secteur Ac au PLU de Saint-Léonard approuvé.
- Colleville, sur le stade : le site se trouve immédiatement sur l'axe de la surverse de l'ouvrage de gestion des inondations au sud de la voie. Il affine le secteur vulnérable à l'inondation par ruissellement sur le secteur urbain à vocation sportive.
- Les Loges, au nord de rue d'Ecosse : la parcelle OC303 est en creux et en zone endoréique, selon les constatations du Syndicat Mixte du Bassin Versant Pointe de Caux
- Les Loges, à l'est du chemin rural n°25 : les parties nord des parcelles OC 384 et OC 356 sont en creux et en zone endoréique, selon les constatations du Syndicat Mixte du Bassin Versant Pointe de Caux.

5. LES SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL

Un seul secteur sur le territoire de Fécamp Caux Littoral fait l'objet d'une autorisation d'exploitation en cours : la carrière à ciel ouverte dite « Le Val à Loup » sur la commune de Limpiville, exploitée par la société Transports Lecanu, pour l'exploitation de la craie, pour une surface d'environ 6,5ha.

6. LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Un travail de sélection a été réalisé en 2018 sur la base des critères principaux suivants :

- Surface supérieure à 50m² considérée comme seuil pour la création d'un logement ;
- Structure intègre (murs, charpente et toiture en état), permettant de nettement distinguer les cas de ruine ;
- Caractère patrimonial du point de vue de l'histoire locale de l'architecture (modes et matériaux de construction) ;
- Qualité technique de la construction (état de conservation) ;
- Présence ou coût de renforcement des réseaux publics.

Des critères secondaires ont également été examinés lors de la sélection :

- Existence de risque naturel (inondation, ruissellement, cavités, ...) ;
- Proximité de bâtiments d'élevage sur la base du diagnostic agricole réalisé en 2018 par la Chambre d'Agriculture pour la communauté d'agglomération Fécamp Caux Littoral ;
- Situation dans un clos-masure et état de conservation de celui-ci, sur la base du recensement réalisé en 2018 par l'AURH ;
- Eloignement vis-à-vis du centre-bourg.

L'inventaire s'est appuyé sur les inventaires réalisés dans le cadre des documents d'urbanisme opposables ou en projet et sur les informations recueillis dans le cadre du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture, requestionnés sur :

- La base des critères ci-dessus
- Des visites de terrain pour :
 - Actualiser le critère de l'intégrité des structures et la qualité technique ;
 - Actualiser l'information sur le statut du bâtiment : certains bâtiments fait l'objet de changement de destination pour de l'habitation ont été supprimés ;
 - Compléter les informations sur les communes ne disposant pas de documents d'urbanisme (11 communes).
- Des échanges avec les représentants de la commune concernée pour :
 - Croiser l'identification initiale des bâtiments potentiels réalisés par l'AURH avec la connaissance de terrain des élus
 - Confirmer l'état des lieux en particulier vis-à-vis des réseaux publics existants et de la connaissance des risques.

A la suite de ces filtres, un parc de 531 bâtiments est identifié sur le document graphique du règlement du PLUi comme pouvant changer de destination, comme le permet le 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

En annexe du règlement, un tome présente l'ensemble de ces bâtiments pouvant changer de destination sous la forme de fiche d'inventaire.

7. LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

L'article L151-19 du code de l'urbanisme fixe que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

L'identification est restée de l'initiative des communes.

Commune	Source de l'inventaire	Observations
Ancretteville-sur-Mer	PLU approuvé	Sans modification
Angerville-la-Martel	Non	
Colleville	PLU approuvé	Sans modification
Contremoulins	Non	
Criquebeuf en-Caux	Non	
Ecretteville-sur-Mer	Non	
Eletot	Projet de révision du POS en PLU	Sans modification
Epreville	Non	
Fécamp	–	Site Patrimonial Remarquable (ex-AVAP)
Froberville	Non	
Ganzeville	PLU approuvé	Ajout « Terrasses de la Bénédictine »
Gerponville	Non	
Gerville	PLU approuvé	Sans modification
Limpville	Non	
Les Loges	Projet de périmètre de protection modifié du Manoir d'Estouteville (MH)	Pour opposer le projet de règlement associé à ce périmètre spécifique, suite aux échanges entre le STAP et la commune
Maniquerville	Non	
Riville	Non	
Sainte-Hélène-Bondeville	Non	
Saint-Léonard	Non	
Saint-Pierre-en-Port	PLU approuvé	Sans modification
Sassetot-le-Mauconduit	Non	
Senneville-sur-Fécamp	Non	
Sorquainville	Non	
Thérouldeville	Non	

Theuville-aux-Maillots	Non	
Thiergeville	Non	
Thiétreville	Non	
Tourville-les-Ifs	Non	
Toussaint	Non	
Valmont	PLU approuvé	Sans modification
Vattetot-sur-Mer	Projet de révision du POS en PLU	Sans modification
Yport	PLUi	Deux décors de façades ;
Ypreville-Biville	Non	

Il n'est pas fixé de prescriptions excepté pour le périmètre associé au Manoir d'Estouteville (Les Loges) pour lequel les prescriptions établies au cours de la procédure de révision du POS en PLU, suite à un travail d'association avec l'Architecte des Bâtiments de France et le STAP, ont été reprises et annexées au règlement (cf. annexe 1 du règlement).

8. LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE

L'article L151-23 du code de l'urbanisme fixe que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Quatre types d'éléments de paysage ont été identifiés :

1. Des haies ou des alignements comme composantes des continuités écologiques, pour leur rôle dans la gestion des risques d'inondation par ruissellement, comme composantes des paysages ; en déclinaison du SRCE Haute Normandie ;
2. Des talus pour leur rôle hydraulique et paysager ;
3. Des vergers comme composantes de la biodiversité et des paysages ;
4. Des mares ou des étangs comme composantes de la trame bleue du plateau et des vallées ; en déclinaison du SRCE Haute-Normandie ;
5. Les zones humides, en déclinaison de la loi sur l'Eau et du SDAGE 2010-2015.

L'étude a été réalisée en 2017 par l'AURH dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Un premier repérage a été réalisé sur la base de photographies aériennes, vérifié par des visites de terrain sur des secteurs particuliers. Ce repérage distinguait les haies multifonctionnelles (écosystémiques, hydrauliques, paysagères, patrimoniales) proposées comme à protéger au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme et les haies d'intérêt (ayant au moins une des fonctions citées) proposées comme à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ce travail s'est également appuyé sur les identifications des documents d'urbanisme opposables ou en projet (maintien des haies classées au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme). Fin 2018, des échanges se sont déroulés avec :

- Les représentants des communes pour :
 - Croiser l'identification initiale des bâtiments potentiels réalisés par l'AURH avec la connaissance de terrain des élus ;
 - Actualiser, affiner et corriger l'identification ;
 - Distinguer le niveau de protection entre la haie ou l'alignement protégé au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (tout autre usage interdit ; défrichement interdit ; coupe et abattages – hors travaux d'urgence – soumis à déclaration de travaux) et la haie ou l'alignement protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (travaux soumis à déclaration).
- Les représentants de la Chambre d'Agriculture pour traiter la question de l'équilibre entre niveau de protection des haies et les besoins économiques des exploitations agricoles.

Les 20 PLU antérieurs identifient un linéaire totale d'environ 35,9km de haies ou d'alignements au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le PLUi protège au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Un linéaire total d'environ 164 km de haies ou d'alignements ;
- Un linéaire total d'environ 76 km de talus ;
- Un total de 526 mares et étangs ;
- Deux arbres à protéger, précédemment protégés aux documents d'urbanisme.

9. LES SECTEURS DANS LESQUELS EST PRESERVEE LA DIVERSITE COMMERCIALE

Conformément à l'article L151-16 du code de l'urbanisme qui prévoit que « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif », le PLUI identifie deux secteurs de préservation et de développement de la diversité commerciale : le premier sur la ville de Fécamp, le second sur Les Loges. L'objectif y est de :

- Maintenir une offre commerciale diversifiée répondant aux besoins des consommateurs résidents, salariés, touristes, etc.
- Porter une attention particulière aux conditions d'attractivité du commerce de proximité ou/et de première nécessité
- Garantir un développement harmonieux et durable du commerce

La liste des activités est établie à partir des codes NAF. Il s'agit de retenir celles qui nécessitent un local commercial avec vitrine dans une logique de chalandise répondant à la demande des consommateurs. Cette disposition de protection des linéaires commerciaux ne fait pas obstacle à l'implantation, dans le périmètre défini, de fonctions de services publics, tels que lieux d'accueil touristiques ou culturels.

Pour la ville de Fécamp le centre-ville dispose d'une offre commerciale de proximité diversifiée, qualitative mais fragile. La vacance commerciale est de l'ordre de 14% en centre-ville, soit 5 points de plus que la moyenne habituellement observée. La part des commerces en centralité est inférieure de 20 points par rapport à la moyenne habituellement constatée en centre-ville. La ville de Fécamp souhaite redynamiser son centre-ville en y concentrant une part conséquente de commerces de proximité.

Pour la ville des Loges, l'enjeu est de maintenir le tissu commercial en place autour de commerces de proximité. Cet enjeu de proximité est doublé d'un objectif touristique. Traversée par la route d'Etretat, Les Loges joue un rôle important dans l'affirmation touristique du secteur. Son inscription à l'Opération Grand Site et sa desserte du site par le train touristique en attestent.

10. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLUi comporte 123 emplacements réservés.

49 emplacements réservés sont maintenus des documents opposables antérieurs dans le PLUi.

17 emplacements réservés fixés sur les documents opposables antérieurs ont été supprimés.

74 emplacements réservés sont créés à l'occasion de l'élaboration du PLUi.



EXPLICATION DES CHOIX ET JUSTIFICATIONS

AU REGARD DE LA LOI LITTORAL

La communauté d'agglomération Fécamp Caux Littoral compte 10 communes littorales de la Manche, d'est en ouest : Sassetot-le-Mauconduit, Saint-Pierre-en-Port, Eletot, Senneville-sur-Fécamp, Fécamp, Saint-Léonard, Criquebeuf-en-Caux, Yport, Vattetot-sur-Mer, Les Loges.

L'ensemble des territoires de ces 10 communes entrent ainsi dans le champ d'application des règles issues de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite Littoral, codifiée aux articles L121-1 et suivants et R121-1 et suivants du code de l'urbanisme.

1. LIMITES MARITIMES ET RIVAGE DES COMMUNES LITTORALES

Vers le large, l'arrêté du 30 mars 1973 du Conseil d'Etat dit arrêté Schwetsoff, établit le principe que le territoire des collectivités locales et leur compétence d'urbanisme s'applique en mer jusqu'à 12 milles de la côte (eaux territoriales – Domaine Public Maritime). La limite d'application du règlement du PLUi – plus spécifiquement celui du secteur NRM – est ainsi fixée sur cette ligne de 12 milles calculée à partir du tracé estimatif des hautes mers mentionné ci-dessus. Les limites latérales sont tracées suivant deux axes perpendiculaires à la droite reliant les deux points de contact des limites administratives de Fécamp Caux Littoral avec la mer.

Le terme « rivage » est employé pour :

- Le principe de la limitation de l'extension de l'urbanisation dans les « espaces proches du rivage » (article L121-13 du code de l'urbanisme)
- L'interdiction de l'urbanisation « en dehors des espaces urbanisés sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage » (article L121-16 du code de l'urbanisme).

Le code de l'urbanisme ne définit pas le rivage.

En revanche, pour la délimitation du Domaine Public Maritime (DPM), l'article L2111-4 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) fixe que « Le rivage de la mer est constitué par tout ce qu'elle couvre et découvre jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles ». Les articles R2111-5 et suivants prévoient que « la procédure de délimitation du rivage de la mer (...) est conduite, sous l'autorité du préfet, par le service de l'Etat chargé du domaine public maritime » ; le dossier de délimitation est transmis aux maires des communes et soumis à l'enquête publique.

Cette procédure de délimitation est intervenue sur le territoire de la communauté d'agglomération Fécamp Caux Littoral en deux lieux par procès-verbal : sur Yport par actes en date de 1868 et 1900 et sur Fécamp lors du transfert de la compétence sur le Port de Fécamp au Département de Seine-Maritime (domaine public maritime artificiel). L'Etat n'a obligation de délimiter le rivage de la mer que sur demande d'un propriétaire riverain en application de l'article R121-11 du code de l'urbanisme. Il n'y a pas connaissance d'autres actes administratifs de cette sorte sur le territoire de la communauté d'agglomération Fécamp Caux Littoral.

Toutefois les services de l'Etat ont réalisé un tracé du DPM s'appuyant sur les limites :

- Des digues et ouvrages artificiels d'accès à la mer (limites du DPM fixées) aux Grandes Dalles, à la plage de Saint-Pierre-en-Port, à Grainval, à Fécamp et à Vaucottes
- Des lignes de falaises (limites du DPM en évolution) constatées sur l'Orthophotographie V2 millésime 2014 de l'IGN.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Fécamp Caux Littoral, la limite du « rivage » est fixée sur ce tracé estimatif et provisoire des hautes mers. Ce tracé ne peut être entendu strictement comme le rivage de la mer, défini par l'article L2111-4 du CGPPP.

Hors façades urbanisées, ce tracé supporte la limite entre les zones NR et NRM. Sur les façades des espaces urbanisés, ce tracé supporte la limite entre zones naturelles (NRM ou N – pour les parties artificielles) et les zones urbaines (URv et UPp pour Les Petites Dalles, URv pour les Grandes Dalles, UAp et UPa pour Fécamp, UP et UVb pour Yport).

2 EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE DES ZONES URBANISEES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

L'article L121-8 du code de l'urbanisme modifié par l'article 42 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique fixe que « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage (...), à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs ».

2.1 DEFINITION DES ZONES URBANISEES EXISTANTES

Le code de l'urbanisme ne définit pas les termes « agglomération » et « villages » mais confirme les critères à utiliser pour définir les zones urbanisées a contrario des espaces d'urbanisation diffuse :

1. La densité de l'urbanisation ;
2. La continuité de l'urbanisation ;
3. La structuration de l'urbanisation par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets ;
4. La présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Pour l'occasion et dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Fécamp Caux Littoral, il a été réalisé un travail géomatique :

- Utilisant pour base données « bâti » de la BD TOPO® Version 3.0 Bêta de 2018 modélisant toute « construction au-dessus du sol qui est utilisée pour abriter des humains, des animaux, des objets, pour la production de biens économiques ou pour la prestation de services et qui se réfère à toute structure construite ou érigée de façon permanente sur son site ». Cette version 3.0 inclut tous les bâtiments présents dans la dernière édition de la BD PARCELLAIRE® sauf les bâtiments manifestement détruits depuis la date de validité de la BD PARCELLAIRE®.
- Construisant des buffers de rayon de 30 mètres à partir des objets « bâti ».
- Excluant les polygones générés de moins de 5ha (sans suppression des vides pour ne pas « gonfler » la surface).

Certaines zones ainsi définies sont soustraites du résultat du fait de leur **structure linéaire le long de voies départementales** : Le Parlement sur Les Loges (RD74), La Grande Rue sur Les Loges (RD74).

2.2 DEFINITION DES SECTEURS DEJA URBANISES AUTRES QUE LES AGGLOMERATIONS ET VILLAGES

Ces secteurs seront appelés « hameaux » pour l'occasion et dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Fécamp Caux Littoral.

L'appellation locale de « hameau » ne saurait être l'un des critères retenus pour leur définition (CAA Lyon, Fournier, 8 juillet 2004, n° 00LY00019).

Les critères retenus pour la définition d'un hameau sont :

- La continuité de l'urbanisation ;
- La structuration de l'urbanisation par des voies de circulation ;
- L'absence actuelle et historique d'un lieu collectif, d'une église ou d'une chapelle, de commerces de proximité ou service public.
- L'absence de mixité fonctionnelle (en excluant la fonction agricole).

Trois secteurs ont été étudiés plus précisément au regard de leurs singularités urbaines. Certes, le SCoT ne les qualifie pas en tant que « villages ou agglomérations ». Pour autant, la configuration passée et présente de ces sites questionne leur statut à terme ; statut que seul le SCoT sera susceptible de faire évoluer.

- Les Petites Dalles considérant la présence d'une chapelle, d'un lieu collectif (plage et places de la plage) où se déroulent des festivités annuelles, de locaux à destination de restauration et d'hôtellerie, d'équipements sportifs et l'existence passée d'une école.
- Les Grandes Dalles considérant la présence d'un lieu collectif (plage et place de la plage), l'existence historique d'un sanatorium marin, d'une école et d'une épicerie et d'un projet de qualification touristique et architecturale (réfection des bâtiments dégradés de l'ancien sanatorium).
- Grainval considérant la présence d'une chapelle, d'un hôtel-restaurant, d'un lieu collectif (plage).

Aussi, sans évolution préalable du SCoT, ces trois secteurs sont « techniquement et à la date d'approbation du PLUi » définis comme secteurs urbanisés intermédiaires avec une délimitation du zonage au plus près du bâti.

2.3 LES ZONES URBANISEES ET LES EXTENSIONS D'URBANISATION

Commune	Zones urbanisées		
Sassetot-le-Mauconduit	Sassetot-le-Mauconduit	Petites Dalles	Houlgate
		Grandes Dalles	Le Hêtre
Saint-Pierre-en-Port	Saint-Pierre-en-Port		
Eletot	Eletot (2)		
Senneville-sur-Fécamp	Senneville-sur-Fécamp - Hableville		
Fécamp	Fécamp – Saint-Léonard- Le Chesnay	Le quartier de l’Hôpital et des Lycées – La Roquette	
Saint-Léonard		Croix Bigot – Parc d’activités des Hautes Falaises (1)	
		Grainval	Les Pommiers
Criquebeuf-en-Caux	Criquebeuf-en-Caux		
Yport	Yport		
Vattetot-sur-Mer	Vattetot-sur-Mer	Vaucottes	Brandeville
		Le Bout de Vattetot	
Les Loges	Les Loges		

(1) La zone urbanisée englobant le Parc d'Activités des Hautes Falaises (trentaine d'entreprise, 1300 emplois), le parc commercial Les Voiles (hypermarché, galerie commerciale, retail-park) et la zone d'habitat de Croix Bigot (50 logements complétés par des logements et terrains de familles en voie de sédentarisation) ne répond pas à la définition d'un espace d'urbanisation diffuse ni à celle de hameau par la structuration des espaces ouverts au public, le nombre élevé de constructions et par la diversité des destinations des constructions et espaces présents. Les fonctions présentes font relever cette zone urbanisée d'un rôle et d'un rang communautaire voire départemental, confirmés par le SCoT. De ce fait, cette zone relève bien de la définition des « agglomérations et villages » mentionnés à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, à partir desquels des extensions d'urbanisation sont admises. La délimitation des zones AUA du Parc d'Activités des Hautes Falaises apparaît donc régulière

(2) Les constructions des rues de la Prairie et de Sainte-Hélène (y compris à destination agricole) constituent une continuité urbaine considérant les distances (inférieures à 30m) les séparant. Les parcelles classées AU font ainsi bien partie de l'espace urbanisé du bourg d'Eletot

Sur les 10 communes littorales, le règlement du PLUi :

- Classe les « agglomérations et villages » en zones urbaines U.
- Ne définit cependant pas de zones à urbaniser en extension des Petites Dalles, des Grandes Dalles et Grainval, considérant la sensibilité vis-à-vis des espaces et sites remarquables du littoral (abords des falaises et espaces boisés), des paysages et des risques naturels.
- Classe la zone urbanisée du Hêtre, sur Sassetot-le-Mauconduit en zone UR, sans extension d'urbanisation.
- Classe les Pommiers, sur Saint-Léonard, en zone A
- Classe Vaucottes, sur Vattetot-sur-Mer, en zone N.
- Classe les zones urbanisées de Brandeville et du Bout de Vattetot, sur Vattetot-sur-Mer en zone UR, sans extension d'urbanisation ; l'inclusion des parcelles OB 314 et OB315, nues cernées d'habitations, n'y est pas considérée comme une extension du hameau.

Le règlement du PLUi, en cohérence avec les orientations du PADD, prévoit des secteurs de densification et des extensions en continuité des « agglomérations et villages » des communes littorales :

- 1 zone à urbaniser AU de **4,04ha en extension de Sassetot-le-Mauconduit**, dont le périmètre actuel s'étend sur environ 63ha soit une extension de 6,3% ;
- Une extension la zone UVb de **0,9ha sur l'espace occupé par le camping de Sassetot-le-Mauconduit** pour répondre aux besoins d'extension des capacités d'accueil de la résidence pour personnes âgées « Les Pâquerettes » (rue du Moulin) soit une extension de 1,4% ;
- 1 zone à urbaniser AU de 2,41ha au sein du périmètre de la zone urbanisée de Saint-Pierre-en-Port ;
- 2 zones à urbaniser AU de respectivement 0,48ha, 1,76ha au sein du périmètre de la zone urbanisée d'Eletot ;
- 1 zone à urbaniser AU de 1,7ha, cerné sur trois côtés par la zone urbanisée de Senneville-sur-Fécamp ;
- le secteur de projet sans règlement de Saint-Léonard de 10,3ha soit **en une extension globale de 14,9ha de l'agglomération Fécamp-Saint-Léonard** (525ha environ) soit une extension de 1,96% ;
- 1 zone à urbaniser AUT de **2,5ha en extension du quartier de l'Hôpital et des Lycées – la Roquette** (58ha) soit une extension 4,3% ;
- 2 zones à urbaniser AUA de représentant une surface globale de **14,7ha en extension du Parc d'activités des Hautes Falaises – Croix Bigot** soit une extension de 14% ;
- 1 zone à urbaniser AU de 2,14ha (dont 1ha occupée par des bâtiments existants) au sein de la zone urbanisée de Criquebeuf-en-Caux ;
- Aucune zone à urbaniser au sein ou en extension d'Yport ;
- 2 zones à urbaniser AU de 1ha et 1,08ha respectivement au sein de la zone urbanisée de Vattetot-sur-Mer et une zone à urbaniser de **0,32ha en extension de Vattetot-sur-Mer** soit une extension de 1,4%.
- 2 zones à urbaniser : une zone AU de 2ha (dont 0,6ha environ hors zone d'urbanisation fixée aux OAP pour créer un espace paysagé de gestion des eaux de ruissellements, intégré à l'opération) et une zone AUE de 3ha (dont les OAP limite l'usage) **en extension des Loges** soit une extension globale et maximale de 10% (ou 1,2% en ne comptant que la surface d'urbanisation projetée de 0,6ha).

2.4 LES CAMPINGS

L'article L121-9 du code de l'urbanisme fixe que « L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme ».

Les 10 communes littorales regroupent 10 des 14 campings du territoire de Fécamp Caux Littoral :

Commune	Campings	Emplacements
Sassetot-le-Mauconduit	L'Oiseau Blanc (rue du Moulin)	125
	Côte d'Albâtre (chemin des Bergers – Le Hêtre)	
Saint-Pierre-en-Port	Les Falaises (rue du camping)	170
	La Ferme des Hêtres (rue des Fermés)	53
Eletot		
Senneville-sur-Fécamp		
Fécamp	Camping de Réneville (chemin de Nesmonds)	157
Saint-Léonard	Les Pommiers (rue des Pommiers)	80
Criquebeuf-en-Caux		
Yport	Le Rivage (rue Hottière) (1)	110
	La Chênaie (rue Henry Simon)	104
	Club du Soleil de la Porte Océane	110
Vattetot-sur-Mer		
Les Loges	L'Aiguille Creuse (rue de la résidence de l'Aiguille Creuse)	135

Le règlement du PLUi classe les campings en secteur NCc ou ACc selon qu'ils se situent dans un contexte naturel ou agricole :

- Excepté une partie du camping « L'Oiseau Blanc », classé en secteur UVb pour répondre aux besoins d'extension des capacités d'accueil de la résidence pour personnes âgées « Les Pâquerettes » (rue du Moulin) ;
- Y compris le camping du Club du Soleil de la Porte Océane, isolé au sud-ouest d'Yport : l'article NC1 fixe néanmoins des dispositions particulières pour interdire les extensions d'urbanisation (seuls les bâtiments d'accueil existants peuvent être étendus de 40m² maximum sans surélévation).

Le camping naturiste Club du Soleil de la Porte Océane occupe la parcelle AB109, au sud du Bois des Quarante Acres, à environ 700m au sud de l'agglomération d'Yport. Conservant un caractère boisé assurant son insertion dans l'environnement boisé, il comporte un bâtiment à usage collectif ainsi que des terrains de sport (volley et pétanque) ainsi que 2 blocs sanitaires, pour une capacité de 110 emplacements. Le camping a été créé au début des années 1970 (cf. cliché n°929 de la mission IGN C2007-0041-1973-FR2433-0929) soit antérieurement à la loi Littoral.

- Y compris le camping des Pommiers en continuité de la zone urbanisée des Pommiers sur Saint-Léonard : l'article AC1 fixe néanmoins des dispositions particulières pour interdire les extensions d'urbanisation (seuls les bâtiments d'accueil existants peuvent être étendus de 40m² maximum sans surélévation).

(1) L'unité foncière du camping « Le Rivage » est en continuité de la zone urbanisée de la rue Hottière, continue avec le centre-ville d'Yport. De ce fait, le camping « Le Rivage » est bien considéré faire partie de l'ensemble urbain d'Yport

Dans le cadre de son élaboration, le règlement du PLUi ne prévoit aucune extension des périmètres des campings, considérant le potentiel d'accueil sur l'ancien camping du Château de Valmont.

2.5 LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles sont entendues comme constitutifs de l'urbanisation. A ce titre, comme le permet l'article L121-8 du code de l'urbanisme, elles peuvent être réalisées en continuité avec les agglomérations et villages.

L'article L121-16 du code de l'urbanisme fixe « qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ».

L'article L121-10 du code de l'urbanisme prévoit toutefois que « par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines ».

Dans les espaces d'urbanisation diffuse, l'article L121-11 du code de l'urbanisme prévoit que « Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus ».

Dans le cadre du diagnostic agricole réalisé en 2018, il est recensé sur les 10 communes rurales 66 bâtiments ou sites d'activité. Il n'est pas recensé :

- D'activité liée aux cultures marines.
- De site d'activité agricole dans la bande littorale.

Commune	Nombre	Au sein des agglomérations (art. L111-3 du code rural)	En continuité des agglomérations et villages	En discontinuité et en dehors des espaces proches du rivage	
Sassetot-le-Mauconduit	9	GAEC Blondel DAVID L.		DAVID L. SCEA Ferme du Hêtre (2) RENAUD D.	EARL SIMON EARL RIDEL EARL GOUPIL
Saint-Pierre-en-Port	2		EARL BUREL DOUTRELEAU P.		
Eletot	5	BUQUET F.	JOLLY L. EARL SIMON JOLLY M.	EARL DUCROOCQ	
Senneville-sur-Fécamp	3		GAEC DU LITTORAL (2 sites)	GAEC ANQUETIL	
Fécamp	10			SCEA Toussaintaise C.Eq. Hautes Falaises FAUVEL A. SCEA DELAU	GOBBE S. GAEC des Forêts C.Eq. Verdier FAUVEL P. SIMON P.*

Commune	Nombre	Au sein des agglomérations (art. L111-3 du code rural)	En continuité des agglomérations et villages	En discontinuité et en dehors des espaces proches du rivage	
Saint-Léonard	12			EARL Ferme d'Argent EARL Paillette VION C. GAEC des Forêts GAEC DUTOT CARPENTIER G.	FRANCOIS M. MALANDAIN F. LEFRANCOIS P. SCEA Ferme des Hogues (2) SARL Ets AUBRY
Criquebeuf-en-Caux	7		CHEDRU H. (3) EARL Ferme du Clos Corot (2) GAEC du Grand Clos	GAEC du Grand Clos	
Yport	0				
Vattetot-sur-Mer	5	SENAY M.		COUSSEMANT C. EDOUARD Y.	EARL L'Albâtre GAEC DEBRIS*
Les Loges	13	COUCKUYT D.	MARTIN H.	EARL Peupleraie GAEC Debris (2) ROUSSELIN P. GAEC des Mares EARL BARIVILLE EARL Ferme Tranchard	EARL La Forêt EARL Lebas SCEA Haye d'Etigues DELALONDRE

3 EXTENSION DE L'URBANISATION LIMITEE, JUSTIFIEE ET MOTIVEE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

L'article L121-13 du code de l'urbanisme fixe que « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer ».

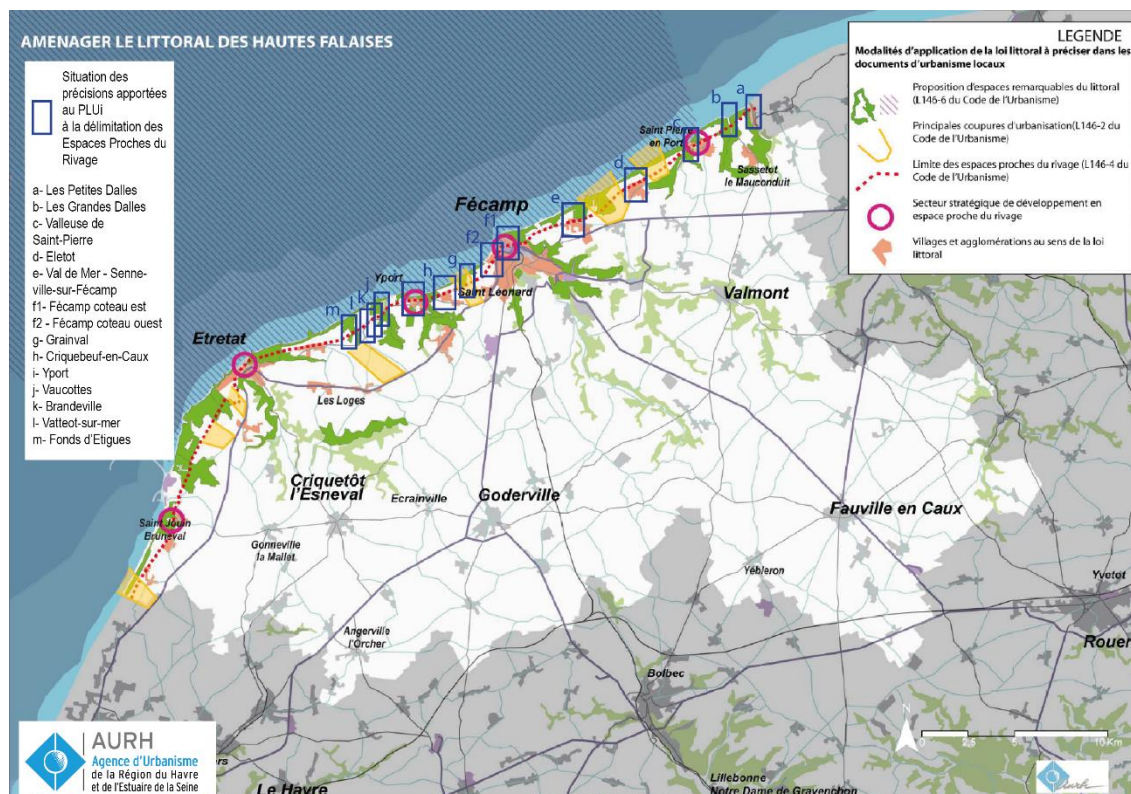
3.1 DELIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE AU SCOT DES HAUTES FALAISES

Le territoire des communes littorales de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral :

- N'est pas concerné par un Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) ;
- Est concerné par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Hautes Falaises, approuvé le 14 mars 2014 ; il prend en compte la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) approuvée le 10 juillet 2006 qui concerne 7 des 10 communes (excepté Sassetot-le-Mauconduit, Saint-Pierre-en-Port et Eletot).

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT des Hautes Falaises propose un périmètre des Espaces Proches du Rivage (EPR) en précisant que « cette proposition (...) sera à affiner dans les documents d'urbanisme locaux » (p.48).

Extrait du DOO du SCoT des Hautes Falaises et situation des zones étudiées pour l'application de l'article L121-13 du code de l'urbanisme relatif à la justification et à la motivation des extensions limitées à l'urbanisation



« Le dessin retenu pour la délimitation des espaces proches du rivage s'appuie principalement sur les voies de communication qui traversent le territoire (...). D'Étretat à Fécamp : (...) la RD 211 à l'est et à l'ouest de la Valleeuse de Vaucottes depuis Vattetot-sur-Mer jusqu'à Yport délimite les espaces proches du rivage. A Yport (...) le front bâti dense circonscrit l'ambiance et la co-visibilité maritime aux premiers front bâtis). A Criquebeuf-en-Caux comme à Saint-Léonard, le tracé du GR21 peut appuyer la limite des espaces proches du rivage (...). De Fécamp à Sassetot-le-Mauconduit : la RD79 traversant le bourg de Senneville-sur-Fécamp et la rue des Wagands à Eletot délimitent, comme dans les autres communes du plateau les espaces proches du rivage (...). A Saint-Pierre-en-Port, le GR21 puis la RD79 traversant le bourg serviront de limite aux espaces proches du rivage. Aux Petites Dalles la limite des espaces proches du rivage forme un arc qui comprend une partie des coteaux urbanisés qui sont en balcon sur la mer. Aux Grandes Dalles (...) la limite des espaces proches du rivage ne dépasse pas les premières rangées de construction » (pp.48-49).

En dehors des secteurs étudiés ci-après, le PLUi ne questionne pas le dessin et la délimitation textuelle fixés par le SCoT des Hautes Falaises pour la délimitation des espaces proches du rivage. S'agissant de zones agricoles ou naturelles, peu ou pas urbanisées - classées N, NR ou A au règlement -, la justification et la motivation de l'extension de l'urbanisation n'est pas approfondie.

3.2 CRITERES DE QUALIFICATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE ET D'URBANISATION LIMITEE

Depuis la décision du Conseil d'Etat n°251534 du 3 mai 2004 (commune de Guérande), les critères issus de la jurisprudence pour qualifier les espaces proches du rivage sont, de manière combinée et non cumulative :

- La distance séparant le site de la mer ;
- La covisibilité entre le site et la mer ;
- Le caractère urbanisé ou non urbanisé des espaces séparant le site de la mer.

Depuis la décision du Conseil d'Etat n°264315 du 7 février 2005 (commune de Menton), les critères issus de la jurisprudence permettant d'apprécier le caractère limité de l'extension de l'urbanisation sont :

- L'implantation des constructions ;
- L'importance et la densité des constructions ;
- La destination des constructions ;
- Les caractéristiques géographiques de la partie concernée de la commune (présence d'une route, d'un relief, etc.).

3.3 LIMITATIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBANISEES DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

a) Sassetot-le-Mauconduit – les Petites Dalles

Le DOO du SCoT des Hautes Falaises indique qu' « Aux Petites Dalles la limite des espaces proches du rivage forme un arc qui comprend une partie des coteaux urbanisés qui sont en balcon sur la mer ».

La zone urbanisée des Petites Dalles est « à-cheval » sur la commune de Saint-Martin-aux-Buneaux (à l'est) et Sassetot-le-Mauconduit. Elle s'établit au nord-ouest de la RD68 matérialisant sa limite avec l'amont naturel de la valleeuse et le long des rues contraintes par le relief accentué. Elle affiche une densité élevée le long de la rue principale (rue Joseph Heuzé) où des immeubles de rapport de l'époque balnéaire (ex. Villas Saint-Jean sur Saint-Martin-aux-Buneaux) monte jusqu'à R+2+c (cave semi-enterrée). La grande majorité des constructions anciennes sont cependant des villas d'une hauteur de R+1+c. La densité de l'urbanisation est très nettement affaiblie sur le coteau du fait des contraintes d'adaptation de la voirie à la topographie.



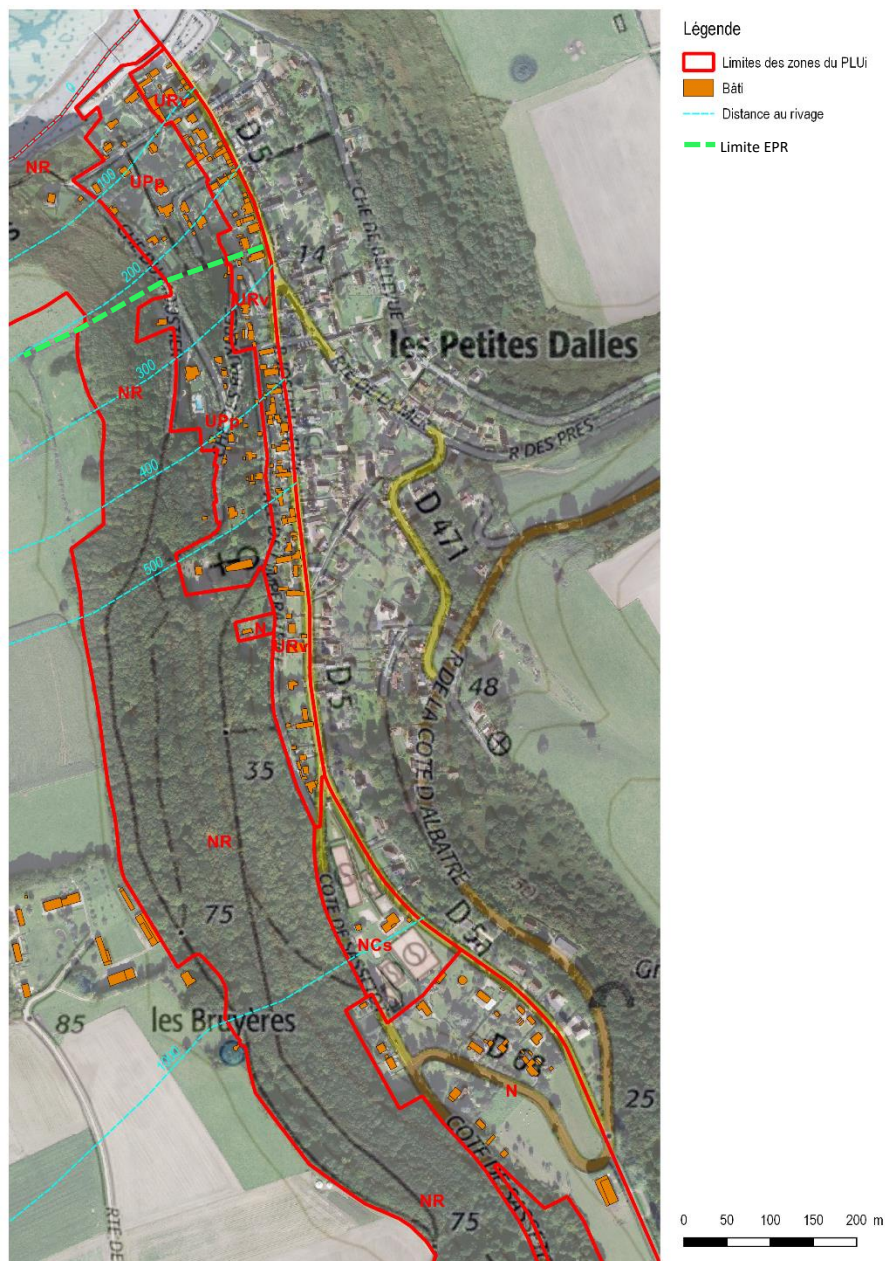
Vue depuis le large sur Les Petites Dalles- © DDTM 76

Depuis la mer, les éléments d'urbanisation perçus sont les immeubles du premier front bâti de l'urbanisation du fond de valleuse (rue Joseph Heuze) et les villas du coteau, situées entre la falaise et le sentier des douaniers ainsi que celles situées au sud du sentier des douaniers, au plus loin à 200 mètres du rivage.



Vue depuis la limite de la plage sur la partie urbanisée de Sassetot-le-Mauconduit

Depuis la limite de la plage, les propriétés des villas placées au nord du carrefour entre le sentier des Douaniers et la rue Joseph Heuze (rue principale), à 80m de la limite de la plage, sont en co-visibilité avec la mer.



Le règlement du PLUi ne prévoit pas d'extension d'urbanisation. Il limite la zone urbaine au carrefour sud de la rue Jean Heuzé où ont été établies les dernières villas de style balnéaire, pour conserver le caractère de la station balnéaire. À l'ouest, il limite la zone urbaine aux propriétés bâties en excluant leurs parcs boisés continus avec les espaces boisés des coteaux de la valleuse. Il n'inclut pas le pavillon écarté, aux abords de la falaise (ZA414).

Le règlement distingue les deux types de tissus urbains :

- Le tissu dense de villas constituant le paysage de la rue Jean Heuzé, classé en secteur URv où la sous-destination « restauration » est admise sous condition, la hauteur des constructions est limitée à R+2 et l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 20% de l'unité foncière.
- Le tissu du coteau urbanisé, où le bâti est plus clairsemé en raison des contraintes topographiques, classé en secteur UPP, de la chapelle jusqu'à la falaise ; dans ce secteur la sous-destination « restauration » est interdite ; « la volumétrie et l'implantation des nouvelles constructions ne doivent pas occulter la majeure partie des perspectives sur la mer depuis l'espace public ; ne doivent pas être en rupture avec la volumétrie des villas et pavillons existants ; ne doivent pas dépasser une emprise de 20% de l'unité foncière ».

b) Sassetot-le-Mauconduit / Saint-Pierre-en-Port – Les Grandes Dalles

Le DOO du SCoT des Hautes Falaises indique qu'« Aux Grandes Dalles (...) la limite des espaces proches du rivage ne dépasse pas les premières rangées de constructions ».

La zone urbanisée des Grandes Dalles est « à-cheval » sur les communes de Sassetot-le-Mauconduit et Saint-Pierre-en-Port. Elle s'établit au nord de la RD79 matérialisant la limite avec l'amont naturel de la valleuse.

En 1924, l'industriel Eugène Normand fonde le Sanatorium marin et met à sa direction le docteur Dufour de Fécamp. L'établissement est agrandi en 1931. Il est en grande partie détruit en 1944. L'établissement possédait une capacité de 300 lits, de vastes salles d'opération aseptiques et un service complet de radiologie, différentes salles répondant aux diverses spécialités médicales et de soins ainsi que des classes scolaires pour poursuivre l'instruction des enfants. L'établissement est réorienté en Institut médico-pédagogique en 1954 jusqu'en 2002. Comptant 60 salariés, l'établissement est définitivement fermé en 2014 puis vendu. L'emplacement de l'immeuble des années 1930 a laissé place à une pâture encore accessible par l'escalier monumental ; les immeubles de service (buanderie, etc.) et le puit de la fontaine existent toujours ainsi que les villas des cadres, réhabilités en 2018 en gîtes.

Au début du XIXème, le village comportait également un hôtel (détruit en 1944, dont l'emplacement correspond à l'actuelle place de la plage) et une épicerie.



Photographie ancienne après 1931



Vue récente



Vue depuis le large sur les Grandes Dalles - © DDTM 76

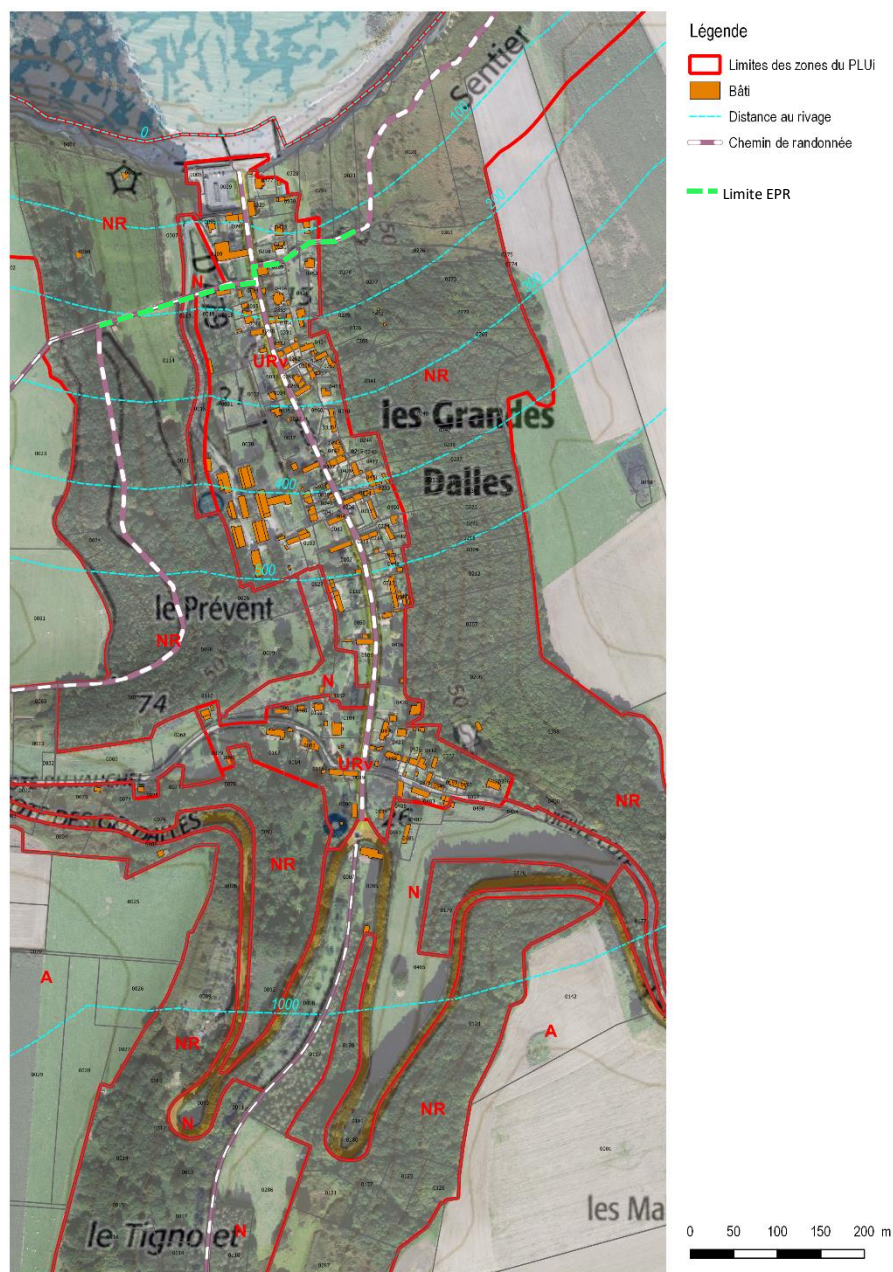


Vue depuis la place de la plage vers l'est



Panoramique depuis la limite de la plage vers l'ouest et le sud

Depuis la mer et depuis la limite de la plage, les éléments d'urbanisation perçus sont les propriétés en premier et second rangs c'est-à-dire celles situées entre la plage et le carrefour du chemin rural n°2 avec la rue des Péqueux (RD 479), à environ 140m de la limite de la plage, et au plus loin, l'habitation de la parcelle ZA 453 en position surélevée, à environ 125m de la limite de la plage.

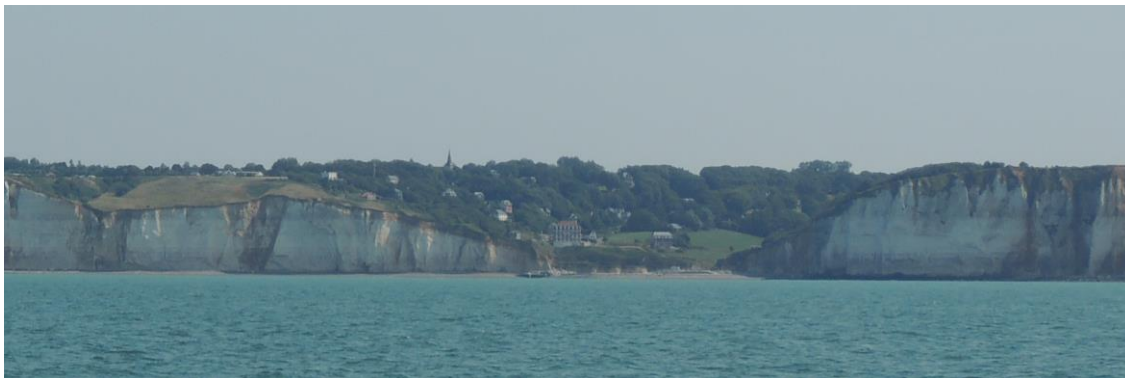


Le règlement du PLUI ne prévoit pas d'extension d'urbanisation. Il limite la zone urbanisée au carrefour de la rue des Péqueux matérialisant l'entrée du village. A l'est, il limite la zone urbaine aux limites des propriétés bâties formant la lisière des coteaux boisés. A l'ouest, il englobe en outre l'ancien site du centre héliomarin à l'exclusion de l'ancien emplacement du bâtiment des années 1930 (AE7 et partie ouest de la parcelle AE109), au-dessus du chemin Bellevue et de l'ancienne buanderie pour conserver les vues depuis le sentier de randonnée vers la mer et la plage.

c) Saint-Pierre-en-Port

Le DOO du SCoT des Hautes Falaises indique qu'« A Saint-Pierre-en-Port, le GR21 puis la RD79 traversant le bourg serviront de limite aux espaces proches du rivage ».

Selon le dictionnaire topographique du département de la Seine-Maritime, la localité est attestée dès 1240. En 1844, le village historique de Saint-Pierre-en-Port, implanté dans la valleeuse, est ravagé par un torrent de boue, obligeant les habitants à abandonner le site et à se réfugier sur un site plus élevé, autour de la chapelle Saint-Gervais remplacée par l'église actuelle sous le Second Empire (dont le clocher peut servir de repère depuis la mer).



Vue depuis le large sur Saint-Pierre-en-Port - © DDTM 76

Depuis la mer, les éléments d'urbanisation perçus sont, d'est en ouest (de gauche à droite sur la vue ci-dessus), les habitations et l'aire de pique-nique de la rue du camping, la villa du Rayon Vert (cube blanc) et les autres habitations de l'avenue de Boulleville, avec en arrière-plan les parcs boisés des grandes propriétés à l'ouest de la rue des Falaises ainsi que l'urbanisation sous la ligne boisée reliant la rue de la Plage à la rue du Château



Vue depuis le large sur le versant est de la valleeuse de Saint-Pierre-en-Port - © DDTM 76

Depuis la mer, en position plus proche du rivage, les éléments d'urbanisation perçus sont, d'est en ouest (de gauche à droite sur la vue ci-dessus), la toiture de l'habitation de la parcelle ZA 59 rue du camping ; la haie de cyprès de l'aire de pique-nique ; la villa du Rayon Vert (cube blanc – parcelle AB2, chemin des falaises) ; le chalet coloré (parcelle AB 276) et l'habitation voisine (parcelle AB14) à l'extrémité de l'avenue de Boulleville ; l'antenne-relais et l'habitation (parcelle AB4), chemin des falaises ; l'habitation à la façade blanche (parcelle AB 29 – chemin du Raidillon) ; les 2 habitations au nord du chemin du Raidillon (respectivement parcelles AB222 et AB 10) qui, avec la grande demeure en haut du chemin du Raidillon (parcelle AC330), surplombent l'immeuble de la rue du Château ; les habitations des parcelles AB33, AB221, AB223, AB263).



© DDTM 76 – Vue depuis le large sur les abords de plage de Saint-Pierre-en-Port - © DDTM 76

Depuis la mer, en position plus proche du rivage, les éléments d'urbanisation perçus sont, d'est en ouest (de gauche à droit sur la vue ci-dessus), au premier plan les immeubles de logements et la villa cadastrées respectivement AB234, AB 96 et AB 279 et situées respectivement à 55, 50 et 200 mètres de la plage. Il est également possible de percevoir les toitures des maisons bordant le chemin du Raidillon, celles des maisons au nord de la rue du cimetière et celle du château (AB183, située à 330m de la plage).



Vue depuis la plage de Saint-Pierre-en-Port vers l'est

Depuis la limite de la plage, vers l'est, les éléments perçus d'urbanisation sont les immeubles et habitations au nord du chemin du Raidillon y compris le chalet coloré (AB276), avenue de Bouleville.



Vue depuis la rue du Château vers le lotissement du Haut Mauvard



Vue depuis la rue du Château vers le versant est



Vue depuis le site de l'antenne-relais sur le chemin des Falaises vers le versant ouest

En remontant la rue du Château depuis la plage, à 125m de la plage, la vue se dégage vers la mer. Les habitations du lotissement du Haut Mauvard, sur le versant ouest de la valleeuse, au-dessus du parking public paysagé, sont en covisibilité avec la mer.

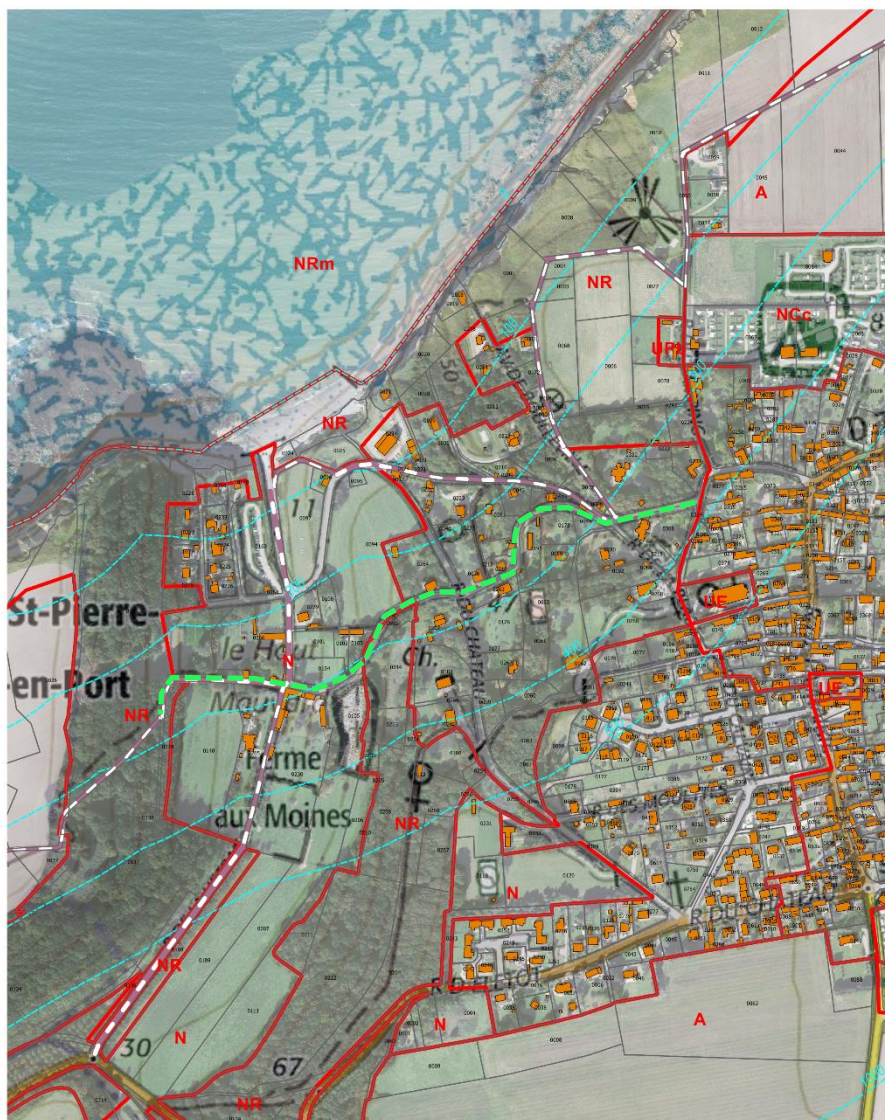
En continuant à remonter la rue du Château depuis la plage, dans le virage situé à 65m en surplomb de la plage, les habitations de part et d'autre du chemin du Raidillon sont en co-visibilité avec la mer

Depuis le chemin des Falaises qui se poursuit vers l'est par le sentier littoral, dominant la valleeuse, le lotissement du Haut Mauvard apparaît de nouveau en covisibilité avec la mer.



Panoramique depuis la rue du camping vers le nord-ouest – à gauche la parcelle ZA77 ; en face l'aire de pique-nique et ses plantations (ZA9) ; à droite, la parcelle ZA 64, propriété du camping Les Falaises.

Depuis la rue du camping, les parcelles en pré, dégagées, offrent des points de vue sur la mer. Le groupe de 3 habitations, isolé, à environ 150m de la falaise, se place à distance de l'agglomération.



Légende

- Limites des zones du PLUi
- Limite EPR
- Bâti
- Distance au rivage
- Chemin de randonnée

0 50 100 150 200 m

Le règlement du PLUi classe :

- En zone N le lotissement du Haut Mauvard et les grandes propriétés bâties de la Ferme aux Moines, en discontinuité de la zone agglomérée, dans la perspective du fond de la vallée.
- En secteur UPp Les propriétés bâties du coteau est, en continuité du bourg (à l'exception des habitations menacées par le recul de la falaise, classées NR). La construction d'une autre destination qu'« Logement » est interdite ; « la volumétrie et l'implantation des nouvelles constructions ne doivent pas occulter la majeure partie des perspectives sur la mer depuis l'espace public ; ne doivent pas être en rupture avec la volumétrie des villas et pavillons existants ; ne doivent pas dépasser une emprise de 20% de l'unité foncière.
- En zone UR Les parcelles AB186, AB77 et AB78 (allée du bois), considérant leur continuité à la zone urbanisée du bourg, leur environnement bâti, la distance au rivage (>400m), leur situation sur la partie plane du plateau occupé par le bourg, l'absence de covisibilité avec la mer.

d) Eletot

Le DOO du SCoT des Hautes Falaises fixe que « la RD79 traversant le bourg de Senneville-sur-Fécamp et la rue des Wagands à Eletot délimitent (...) les espaces proches du rivage ».

La limite des EPR identifiée au SCoT (rue des Wagands) coupe le centre-bourg d'Eletot, n'offre pas de covisibilité avec la mer, est séparé du rivage par des unités foncières anciennement urbanisées (clos-

masures) et une urbanisation récente (bâtiments publics, pavillons, exploitations agricoles). Reste le dernier critère de distance au rivage (~650m) qui, seul, ne peut être retenu pour appuyer la rue des Wagands comme la limite des EPR sur la partie centrale de la commune d'Eletot dans le PLUi. La délimitation des EPR fixée au PLUi ainsi que les capacités d'urbanisation limitées permises par son règlement (A, secteur d'implantation agricole et UR), respectant la configuration actuelle des lieux, demeurent compatibles avec l'identification des EPR au SCOT.

La rue des Wagands est une voie parallèle à la RD79 et aux falaises, distantes de plus de 600m. Il n'existe pas de co-visibilité avec la mer depuis cette voie qui se situe en-deça de quelques mètres de la petite crête séparant le versant maritime du vallon de la rue de Saint-Pierre. Cette ligne de crête se situe à environ 500m du rivage et se confond avec le chemin d'exploitation supportant le tracé du chemin de randonnée d'où il est possible de voir l'horizon maritime. Entre cette ligne de crête et la rue des Wagands, les espaces ont été historiquement dédiés aux activités agricoles, sous la forme de clos-masures ; deux exploitations y demeurent toujours en activité.

Comme le permet le DOO (p.48), le PLUi se propose d'affiner la délimitation des espaces proches du rivage sur Eletot aux rues du Calvaire et de la Mare Cordier et au chemin d'exploitation support du chemin de randonnée, en rejoignant aux deux extrémités la RD79 et la rue des Wagands par les lignes d'arbres et allées privées en limites séparatives avec les pièces agricoles



Panoramique depuis la rue des Falaises vers l'est, dans l'axe du chemin d'exploitation

Depuis la rue des Falaises et le chemin d'exploitation – distants de 430 à 450m de la falaise - les éléments d'urbanisation en co-visibilité avec la mer sont masqués et protégés du vent par des fossés cauchois (talus surmontés d'alignements d'arbres). Au nord, les espaces agricoles ouverts au premier plan dégagent de large vue sur l'horizon maritime.

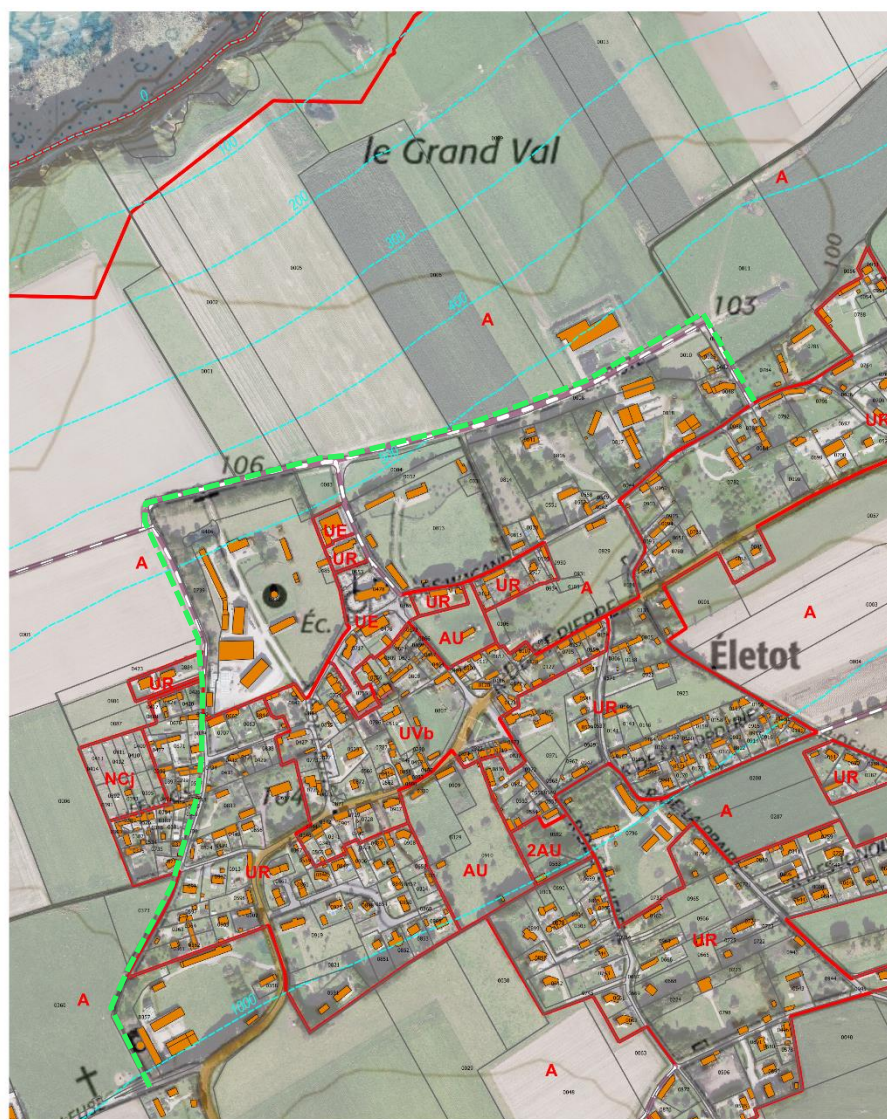


Vue depuis la rue de la Mare Cordier vers le nord – à droite la parcelle ZA5



Vue depuis la rue de la Mare Cordier vers l'est, dans l'axe du chemin d'exploitation, tracé du GR

Depuis la rue de la Mare Cordier et le chemin d'exploitation distants d'au moins 370m de la falaise, les espaces agricoles ouverts au premier plan dégagent une large vue sur l'horizon maritime.



Légende

- Limites des zones du PLUi
- Limite EPR
- Bâti
- Distance au rivage
- Chemin de randonnée

0 50 100 150 200 m

Le règlement du PLUi classe les terrains et le bâtiment d'élevage au nord du chemin d'exploitation/ de randonnée en zone A, limitant l'extension de l'urbanisation. Entre le chemin d'exploitation et la rue des Wagands, le règlement du PLUi étend la zone A pour englober les deux corps de ferme en activité ainsi que les grandes propriétés qui les bordent, pour ouvrir la possibilité d'adaptation des deux activités présentes.

e) Le Val de Mer - Senneville-sur-Fécamp

Le DOO du SCoT des Hautes Falaises fixe que « la RD79 traversant le bourg de Senneville-sur-Fécamp et la rue des Wagands à Eletot délimitent (...) les espaces proches du rivage ».

L'urbanisation de Senneville-sur-Fécamp ne se perçoit pas depuis la mer. Au nord de la RD79, l'urbanisation s'est étoffée autour de l'église, rue des Longues Rayés et impasse des Falaises. L'urbanisation s'est étalée dans les dernières décennies le long de la rue du Val de Mer et rue des Cinq Vals.



Vue depuis le large sur le Val de Mer - © DDTM 76



Vue depuis la voie du Val de Mer

Depuis le large, il n'apparaît pas d'élément d'urbanisation. La valleuse présente une ambiance de vallée boisée, fermée, sans point de vue sur la mer.



Vue depuis la route de la Chapelle (RD 79) vers l'est

Des vues sur la mer depuis la RD 79 traversant la zone agricole à l'ouest de Senneville-sur-Fécamp sont permises par le relief creusé des Cinq Vals. En agglomération, il n'existe pas d'échappées visuelles vers la mer depuis la rue de la Chapelle, située à environ 600m de la falaise.



Panoramique depuis la rue des Cinq Vals – à droite, le bâtiment agricole situé sur la parcelle ZC1

En remontant la rue des Cinq Vals vers la mer, le contact visuel avec la mer se reconstitue à partir d'une distance d'environ 350m de la falaise grâce au premier plan agricole même si la faible pente ne permet pas une vision majeure.



Panoramique depuis la rue de la Tête du Vicaire – à gauche, le bâtiment agricole situé sur la parcelle ZC1 ; à droite la parcelle ZC 5.

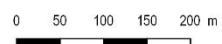
En remontant la rue de la Tête du Vicaire, le contact visuel avec la mer se reconstitue à partir d'une distance d'environ 470m grâce au premier plan agricole et à l'amorce du Val de la Mer à l'est.

La limite des EPR identifiée au SCoT (RD79 ou rue des Longues Rayés), coupe le centre-bourg de Senneville-sur-Fécamp, n'offre pas de covisibilité avec la mer, est séparé du rivage par des corps de bâtiments anciens, complétés de pavillons et de bâtiments agricoles (au nord-ouest). Reste le dernier critère de distance (>580m) qui seul ne peut être retenu pour appuyer la rue des Longues Rayés comme la limite des EPR sur la partie centrale de la commune de Senneville-sur-Fécamp dans le PLUi. La délimitation des EPR fixée au PLUi ainsi que les capacités d'urbanisation limitées permises par son règlement (A, secteur d'implantation agricole et UR), respectant la configuration actuelle des lieux, demeurent compatibles avec l'identification des EPR au SCOT.



Légende

- Limites des zones du PLUi
- Limite EPR
- Bâti
- Distance au rivage
- Chemin de randonnée



Le règlement du PLUi stoppe toute extension de l'urbanisation dans le Val de Mer par un classement en zone N compte tenu des contraintes liées à la voirie, aux réseaux et au risque lié aux eaux de ruissellement. Il maintient dans la zone UR le rang de propriétés desservies par la rue des Longues Rayés et l'impasse des Falaises. A l'ouest de la rue de la Tête du Vicaire qui dessert la zone agricole séparant le bourg du rivage, le règlement classe le site en zone A en raison de la présence d'une exploitation agricole, afin de ne pas augmenter les risques de conflits avec l'activité, déjà contrainte par les dispositions de l'article L121-10 du code de l'urbanisme (cf. chapitre relatif à Eletot).

f) Fécamp

Le DOO du SCoT des Hautes Falaises mentionne pour délimiter les espaces proches du rivage le GR21 à l'ouest et la RD79 à l'est.



Panoramique depuis la jetée sud sur la côte de la Vierge

Depuis la jetée sud du Port de Fécamp, l'urbanisation en co-visibilité avec la mer est le quartier appelé « Côte de la Vierge ». Au plus loin, il est possible d'identifier, dans l'axe entre l'antenne de télécommunications et le pont de la RD925 (pont Gayant), le pignon de l'habitation de la parcelle AB36, sentier aux Matelots, et la façade de l'habitation de la parcelle AB333, tandis que l'urbanisation se plaçant plus à l'est est masquée par la courbure du relief du Val de Criquet.



Vue depuis la promenade de la plage vers l'est



Vue depuis la promenade de la plage vers le port



Vue depuis la promenade de la plage vers l'abbaye

Depuis la plage, les éléments d'urbanisation sont le mur de défense linéaire servant également de promenade. Depuis la promenade qui surplombe la plage et le port, le cadre urbain est délimité :

- Au nord-est par l'urbanisation de la côte de la Vierge jusqu'à la courbe du Val de Criquet (cf. précédemment) ;
- À l'est, au premier plan par les bâtiments du port de plaisance, l'avant-port et les immeubles du Grand Quai, dominés par le musée des Pêcheries ;
- Au sud-est par les façades continues des immeubles au premier rang des quais de Bérigny (s'achevant à environ 740m de la plage) et de la Vicomté et en particulier la façade haute (R+5) et claire de résidence Jean Bart (BL84).



Vue depuis la jetée nord vers le sud

Depuis la mer, les premiers éléments d'urbanisation perçus sont les immeubles au premier rang du Boulevard Albert 1er et en particulier la longue façade blanche de la barre d'immeubles collectifs cadastrés BO471 à BO474, formant un linéaire de 162m sur une hauteur R+4



Vue de la barre d'immeubles collectifs du Boulevard Albert 1er depuis la promenade.

Le relief permet également de percevoir des immeubles et opérations situés à une altitude plus élevée et à une distance plus grande de la plage : le collège Georges Cuvier (à 350m depuis la plage), l'extension blanche en R+3 du Foyer Saint-Michel (à 370m depuis la plage), le lotissement d'habitations de la rue François Terrier (à 440m depuis la plage) ainsi que les derniers étages des tours d'habitation de la rue de Norvège (à 570m depuis la plage). Le site correspond en effet à l'extrémité de l'éperon du plateau sud de Fécamp, entre le vallon de Réneville (matérialisé par la rue du Président René Coty – RD 940) et la combe de la rue Gustave Nicole. Cette urbanisation est séparée de la mer par une distance conséquente ainsi que par la RD 940 et la ville dense ancienne construite dans le vallon de Réneville ; bien que visible depuis

le large ou depuis le coteau de la Vierge, au nord, cette urbanisation n'est pas considérée comme en « espace proche du rivage ».



Vue depuis la rue du Commandant Rocquigny vers le sud-ouest



Vue depuis la route du Phare (RD79) vers le sud

Depuis la mer, se perçoit l'urbanisation des chemins des Douaniers et de Nesmonds, qui s'étage sur le versant maritime de l'éperon du plateau sud de Fécamp. La ligne de crête est marquée en particulier par trois habitations à l'architecture singulière : l'habitation cadastrée BO 428 (façade brique et silex blanc, à 155m de la plage), le grand pavillon cadastré BO 448 (à 240m de la plage) et la grande villa de style normand cadastrée ZL367 (à 270m de la falaise, sur Saint-Léonard). En-deçà de cette ligne formée par ces trois bâtiments repères – entre eux et la plage, les terrains sont occupés par le camping « Le Domaine de Réneville) et le Casino de Fécamp, visibles depuis le large.



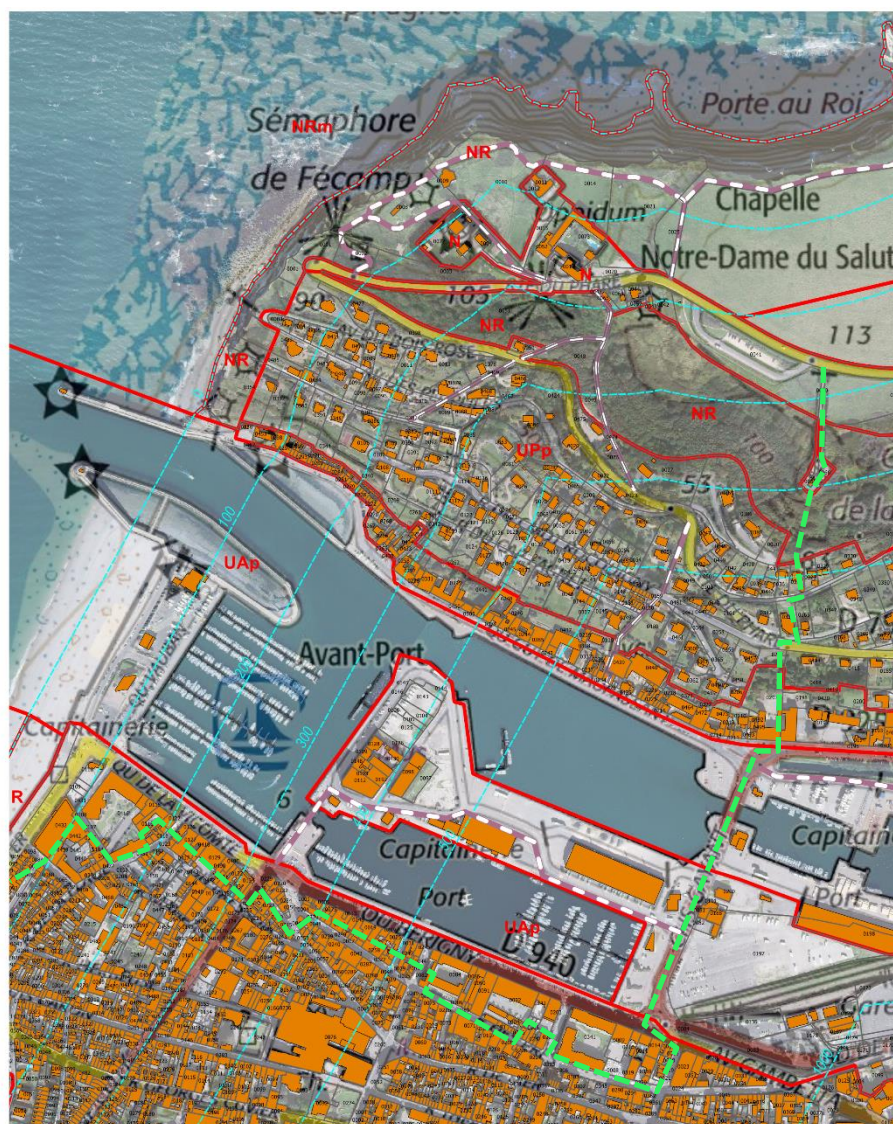
Vue depuis la plage vers l'est, le sentier des Douaniers



Vue depuis le chemin des Falaises, sur Saint-Léonard, vers le nord.

Depuis la mer, la villa (ZL37) et les trois pavillons d'architecture du Mouvement Moderne implantés au carrefour du chemin de la Corniche et de la rue d'Yport se perçoivent sur la ligne de crête, au-dessus / à l'arrière du camping du Domaine de Réneville, comme depuis le chemin des Falaises (GR21) sur Saint-Léonard.

Comme le permet le DOO (p.48), le PLUi se propose d'affiner la délimitation des espaces proches du rivage sur Fécamp aux propriétés et immeubles bordant la rue d'Yport, l'extrémité ouest de la rue Georges Cuvier, le boulevard Albert 1er, les Quais de la Vicomté et de Bérigny, la Chaussée Gayant puis, celles intersectées par l'axe rejoignant l'extrémité nord de la chaussée Gayant à l'antenne correspondant à la courbe du Val de Criquet, et celles bordant l'allée de l'antenne, rejoignant la RD79..



Légende

Limites des zones du PLUi

Limite EPR

Bâti

Distance au rivage

Chemin de randonnée

0 50 100 150 200 m



Le règlement du PLUi classe :

- En secteur UPp le coteau de la Vierge, sans extension de la limite d'urbanisation ni vers les pentes boisées ni vers la falaise ; dans ce secteur « la volumétrie et l'implantation des nouvelles constructions ne doivent pas occulter la majeure partie des perspectives sur la mer depuis l'espace public ; ne doivent pas être en rupture avec la volumétrie des villas et pavillons existants ; ne doivent pas dépasser une emprise de 20% de l'unité foncière » ;
- En secteur UPa, les alignements bâtis des quais des Pilotes et Guy de Maupassant, de Bérigny et de la Vicomté ainsi celui du boulevard Albert 1er ; ses dispositions limitent la hauteur des constructions, en cohérence avec le Site Patrimonial de la Ville de Fécamp ;
- En secteur UAp, le domaine portuaire limitant l'urbanisation aux activités portuaires ;
- En secteur de projet avec OAP (sans règlement) le site de La Presqu'île ; les OAP du site de la Mature sont justifiées et motivées selon des critères liés à la configuration des lieux dans le chapitre XXXX du présent rapport.



Légende

- Limites des zones du PLUi
- Limite EPR
- Bâti
- Distance au rivage
- Chemin de randonnée

0 50 100 150 200 m

Le règlement du PLUi classe :

- En secteur UPb le coteau de Réneville les villas en haut de coteau ; ses dispositions limitent l'artificialisation des espaces non bâtis et la hauteur des constructions ;
- En secteur UT de Réneville la villa et son parc boisé BO448 (parc remarquable classé au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme) dont le règlement permet une réaffectation hôtelière du site en encadrant les capacités d'urbanisation (emprise totale <500m², densité de 4 bâtiments et hauteur de R+c ou R+1).
- En secteur NCc le camping du « Domaine de Réneville », dont les dispositions encadrent les occupations et les capacités d'urbanisation.

g) Saint-Léonard

Le DOO du SCoT des Hautes Falaises fixe que « A Criquebeuf-en-Caux comme à Saint-Léonard, le tracé du GR21 peut appuyer la limite des espaces proches du rivage (...).



Vue depuis la route du Phare (RD79) vers le plateau de Saint-Léonard

L'église de Saint-Léonard se situe à 1,2km de la falaise et à 1km du GR21. Le bourg de Saint-Léonard s'est développé par des opérations de lotissements à partir de l'église vers l'ouest sur environ 500m, jusqu'aux anciens corps de ferme de Roctel, placés sur l'interfluve du vallon de Réneville, des valleuses de Grainval et du Grainvallet. Roctel est séparé de la falaise par une bande agricole d'environ 600m et de la valleuse de Grainval par une bande agricole d'environ 300m. Le bourg et la zone urbanisée de Roctel ne sont perceptibles depuis la mer. La mer est en revanche bien perceptible depuis le chemin des Falaises (GR21), grâce notamment à la déclivité du Grainvallet

L'extension de l'urbanisation du bourg de Saint-Léonard est projetée vers le sud, à plus d'1,1km de la falaise, à distance des espaces proches du rivage.



Vue de Grainval depuis la mer (source : R. Ajalpan)

Depuis la mer, les éléments d'urbanisation perçus sont les étages des habitations des parcelles AN94, AN 229 et en particulier celle de la parcelle AN97, situées à moins de 100m de la falaise.

Le règlement prévoit un classement en zone NR de la parcelle AN94 dont le bâtiment est implanté à 10m environ de la falaise et immédiatement concerné par le risque d'effondrement. Il prévoit un classement en zone N des deux autres habitations et leurs abords immédiats, plus éloignées de la falaise (>50m).



Légende

- Limites des zones du PLUi
- Limite EPR
- Bâti
- Distance au rivage
- Chemin de randonnée

0 50 100 150 200 m

Au-delà de 150m du rivage, sans covisibilité avec la mer, la zone urbanisée de Grainval, au nord de la chapelle et autour du restaurant au carrefour entre la route de Grainval et le chemin des Falaises, est classée en secteur URv dans lequel la sous-destination « restauration » est admise sous condition, la hauteur des constructions est limitée à R+2 et l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 20% de l'unité foncière. Ce secteur n'inclut pas les parcelles en second rang et en haut de coteau pour préserver le caractère d'une urbanisation nichée et protégée dans le creux de la valleeuse.

h) Criquebeuf en Caux

Le DOO du SCoT des Hautes Falaises fixe que « A Criquebeuf-en-Caux comme à Saint-Léonard, le tracé du GR21 peut appuyer la limite des espaces proches du rivage (...).

L'église de Criquebeuf-en-Caux est édifiée à 475m environ de la falaise, à la tête du bassin de la Cavée Rouge. L'urbanisation s'est développée dans un cercle de 150m autour et principalement vers le sud-est, en direction de la route reliant Fécamp à Etretat (RD 940). Au nord du bourg, la limite des espaces proches du rivage est clairement matérialisée par le chemin des Ramendeuses, située à 300 mètres de la falaise, dont il est séparé par des parcelles agricoles ouvertes, servant de premier plan aux vues sur la mer.



Vue vers l'ouest et la Cavée Rouge depuis le chemin des Ramendeuses



Vue vers l'est depuis la mare de Criquebeuf (carrefour de la route d'Yport avec la sente Paule)



Vue de la vallée d'Yport depuis la rue Jean Hélie, vers l'est

Depuis le plateau agricole, à l'ouest d'Yport, les éléments d'urbanisation perçus en covisibilité avec la mer sont, du lointain au plus proche, la côte de La Vierge et la plage urbaine d'Yport, le bourg de Criquebeuf-en-Caux -notamment les habitations du Grand Clos (au nord de la rue des Ramendeuses) ainsi que les bâtiments agricoles, de grands volumes, à l'ouest de l'église.



Légende

- Limites des zones du PLUi
- Limite EPR
- Bâti
- Distance au rivage
- Chemin de randonnée

0 50 100 150 200 m

Le règlement du PLUi ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation en direction de la mer, au-delà du chemin des Ramendeuses. A contrario, le groupe d'habitations établi dans ou au pourtour d'un ancien clos disparu au nord du chemin, est classé en zone A, dont le règlement limite les extensions et annexes des habitations existantes ainsi que les parcelles.

i) Yport

Le DOO du SCoT des Hautes Falaises fixe que « D'Étretat à Fécamp : (...) la RD 211 à l'est et à l'ouest de la Valleeuse de Vaucottes depuis Vattetot-sur-Mer jusqu'à Yport délimite les espaces proches du rivage. A Yport (...) le front bâti dense circonscrit l'ambiance et la co-visibilité maritime aux premiers front bâtis). A Criquebeuf-en-Caux comme à Saint-Léonard, le tracé du GR21 peut appuyer la limite des espaces proches du rivage (...) ».



Vue depuis la promenade de la plage vers l'est



Vue du front bâti de la plage d'Yport



Vue du front bâti de la plage d'Yport

Depuis la plage, les éléments d'urbanisation perçus sont les immeubles placés au premier rang du boulevard Alexandre Dumont, ainsi que les villas de la rue Jean Hélie, placée sur le versant maritime du coteau.



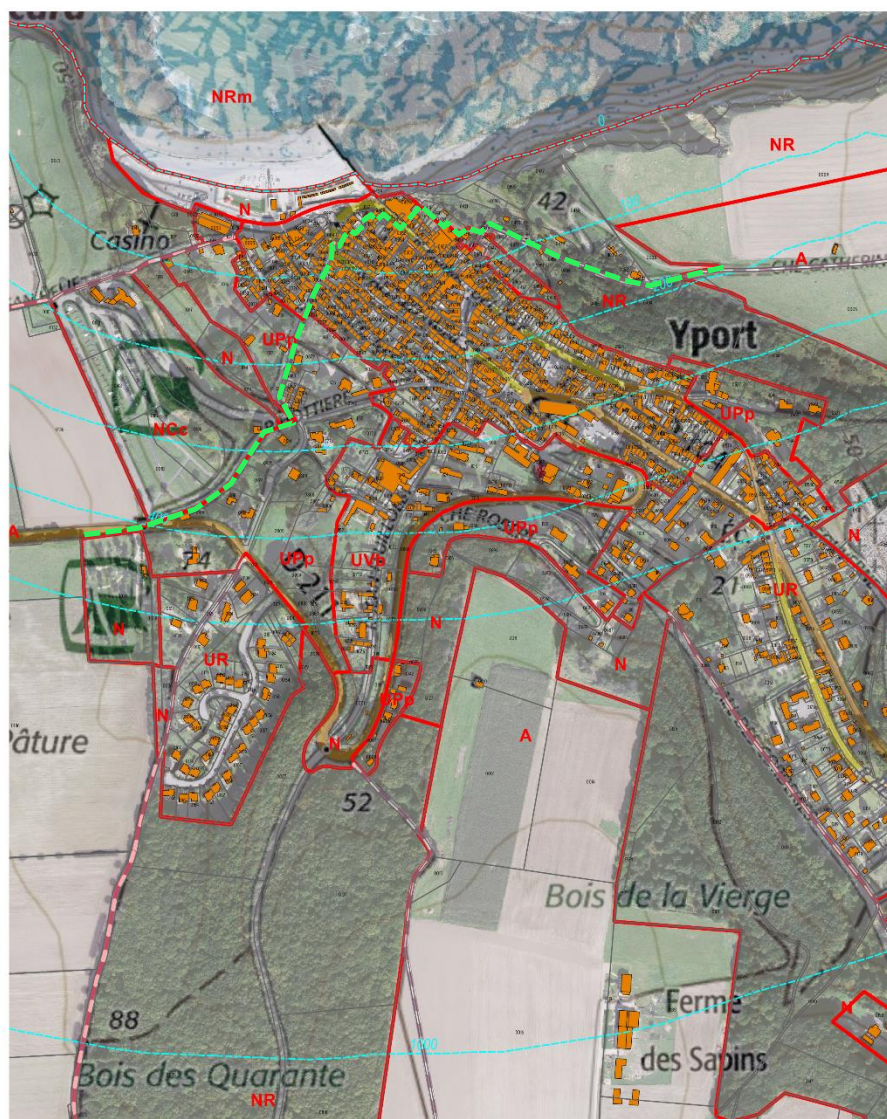
Vue de la valleuse d'Yport depuis la rue Jean Hélie, vers l'est

Depuis le plateau agricole, à l'ouest d'Yport, l'habitation récente édifée sur la parcelle cadastrée AC479 sur le versant nord de la valleuse d'Yport.



Vue du versant nord de la valleuse d'Yport

A l'est, le règlement du PLUi classe le versant nord de la valleuse d'Yport en zone NR, dont les dispositions restreignent les possibilités aux seuls aménagements légers prévus à l'article L121-24 du code de l'urbanisme. Il classe les habitations anciennes en bas de coteau en secteur Upp où « la volumétrie et l'implantation des nouvelles constructions ne doivent pas occulter la majeure partie des perspectives sur la mer depuis l'espace public ; ne doivent pas être en rupture avec la volumétrie des villas et pavillons existants ; ne doivent pas dépasser une emprise de 20% de l'unité foncière ».



Légende

- Limites des zones du PLUi
- Limite EPR
- Bâti
- Distance au rivage
- Chemin de randonnée

0 50 100 150 200 m

Le règlement du PLUi classe les immeubles urbains du boulevard Alexandre Dumont en zone UP, à l'exception du Casino classé en secteur UVb du fait de son architecture et de sa fonction. Les dispositions de hauteur limitent l'extension de l'urbanisation du front de plage. Il classe la villa située entre la rue Jean Hélie et la falaise, à 25m, en zone NR compte tenu de la proximité immédiate à la falaise. Il classe les villas au sud de la rue Jean Hélie en secteur UPp, en protégeant également leurs parcs, limitant ainsi l'extension de l'urbanisation du coteau maritime. Dans ce secteur, « la volumétrie et l'implantation des nouvelles constructions ne doivent pas occulter la majeure partie des perspectives sur la mer depuis l'espace public ; ne doivent pas être en rupture avec la volumétrie des villas et pavillons existants ; ne doivent pas dépasser une emprise de 20% de l'unité foncière »

j) Vattetot-sur-Mer - Vaucottes

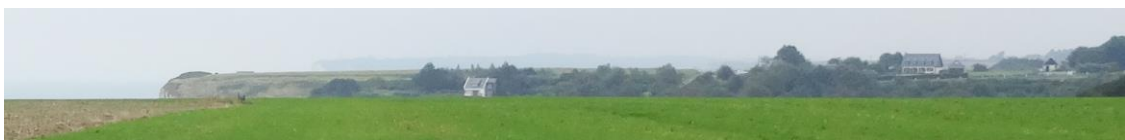
Le DOO du SCoT des Hautes Falaises fixe que « D'Étretat à Fécamp : (...) la RD 211 à l'est et à l'ouest de la Valleuse de Vaucottes depuis Vattetot-sur-Mer jusqu'à Yport délimite les espaces proches du rivage ».



Vue du littoral de Vaucottes depuis le virage de la route d'Yport (RD211).



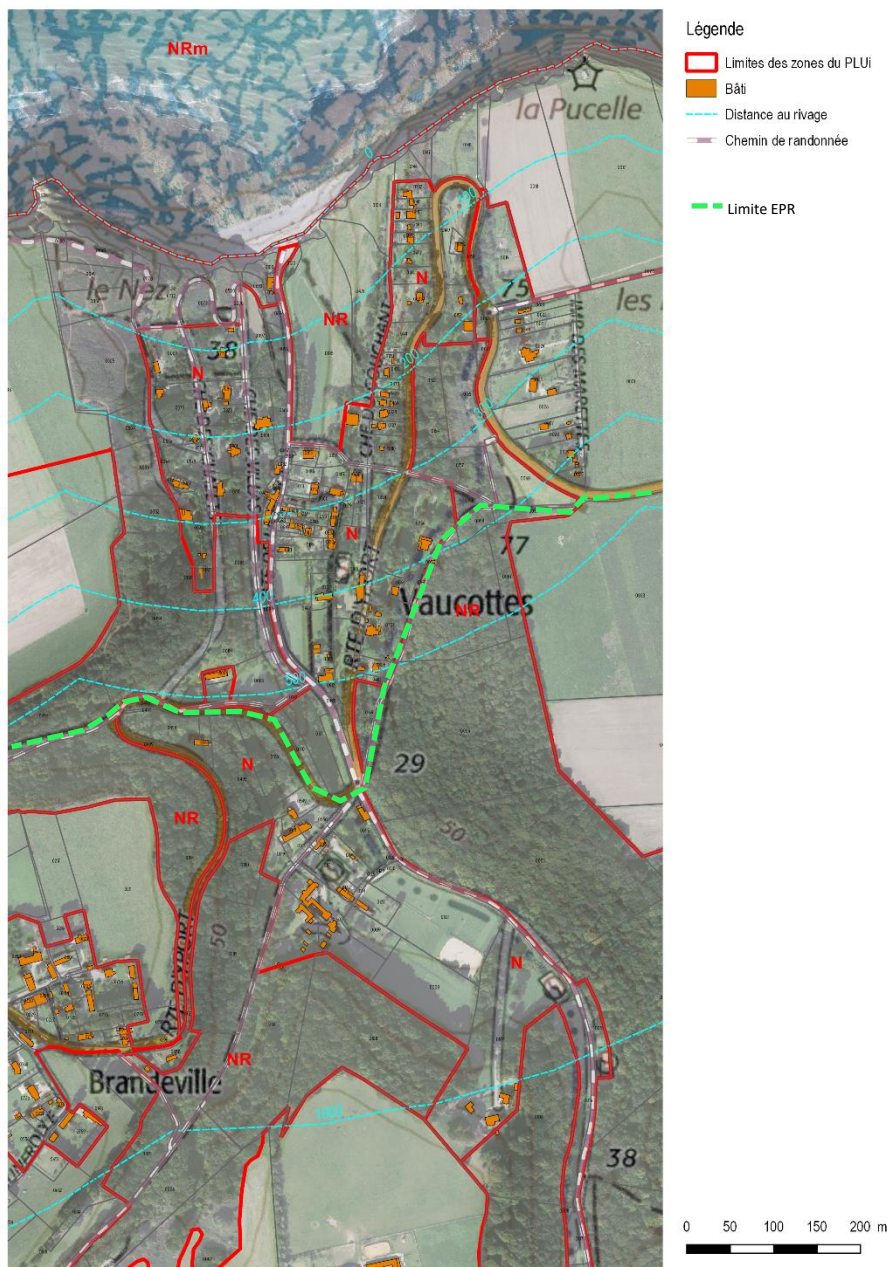
Vue de Vaucottes depuis la plage



Vue de Vaucottes depuis un chemin rural du plateau ouest

Depuis le plateau est, les éléments d'urbanisation de Vaucottes perçus en covisibilité avec la mer sont les villas des chemins des villas et des chalets, édifiées sur le versant sud de la valleuse, ainsi que la villa à l'extrémité de la route de la plage (parcelles OA100 et OA101), à 30m de la plage. Depuis la mer, les éléments d'urbanisation perçus sont cette villa à l'architecture particulière, la villa OA473 située à 90m de la falaise ainsi que le groupe d'habitation du chemin du Couchant, situé entre 35 et 75m de la falaise. Depuis le plateau ouest, les éléments d'urbanisation perçus sont les habitations édifiées en bordure de la RD 211, en limite du plateau, en particulier l'habitation à façade blanche (OA150) et le pavillon à quatre travées (ZA25 sur Criquebeuf-en-Caux)

Le règlement classe les parcelles bâties de la valleuse de Vaucottes en zone N (à l'exception de la villa OA100 et OA101 classée NR compte tenu de sa proximité immédiate avec la falaise et la plage) et les parcelles bâties du plateau agricole en zone A, dont les dispositions limitent les extensions des habitations.



Le règlement du PLUi classe les parcelles bâties de la vallée de Vaucottes en zone N (à l'exception de la villa OA100 et OA101 classée NR compte tenu de sa proximité immédiate avec la falaise et la plage) et les parcelles bâties situées sur le plateau agricole en zone A. Leurs dispositions limitent les extensions des habitations.

k) Vattetot-sur-Mer - Brandeville

Le DOO du SCoT des Hautes Falaises fixe que « D'Étretat à Fécamp : (...) la RD 211 à l'est et à l'ouest de la Valleuse de Vaucottes depuis Vattetot-sur-Mer jusqu'à Yport délimite les espaces proches du rivage ».

Brandeville se situe à plus de 600m du sentier littoral, dont elle est séparée par un vallon empêchant la covisibilité avec la mer. Le GR21 emprunte ce vallon, situé à environ 200m de la zone urbanisée.



Le règlement du PLUi classe les parcelles bâties de Brandeville en zone UR, sans extension de la zone urbanisée.

I) Vattetot-sur-Mer

Le DOO du SCoT des Hautes Falaises fixe que « D'Etretat à Fécamp : (...) la RD 211 à l'est et à l'ouest de la Valleuse de Vaucottes depuis Vattetot-sur-Mer jusqu'à Yport délimite les espaces proches du rivage ».

L'église de Vattetot-sur-Mer est édifiée à 660m de la falaise, à la tête du bassin versant du Fonds d'Etigues. L'urbanisation s'est développée dans un cercle de 150m autour et principalement vers le sud et l'est, vers le tracé de l'ancienne voie reliant la valleuse de Vaucottes et Etretat (remplacée au XIXème par la RD 211 traversant le centre-bourg).



Vue depuis le carrefour du chemin d'Etigues avec le chemin rural n°5 (GR21)

Dans la traversée du bourg, la mer est imperceptible. Il faut emprunter le chemin d'Etigues et arriver sur le chemin rural n°5 parallèle au rivage, support du GR, à environ 350m de la falaise, pour percevoir l'espace marin.



Vue depuis le carrefour de la RD211 et de la route du cimetière, entre Brandeville et Vattetot-sur-Mer



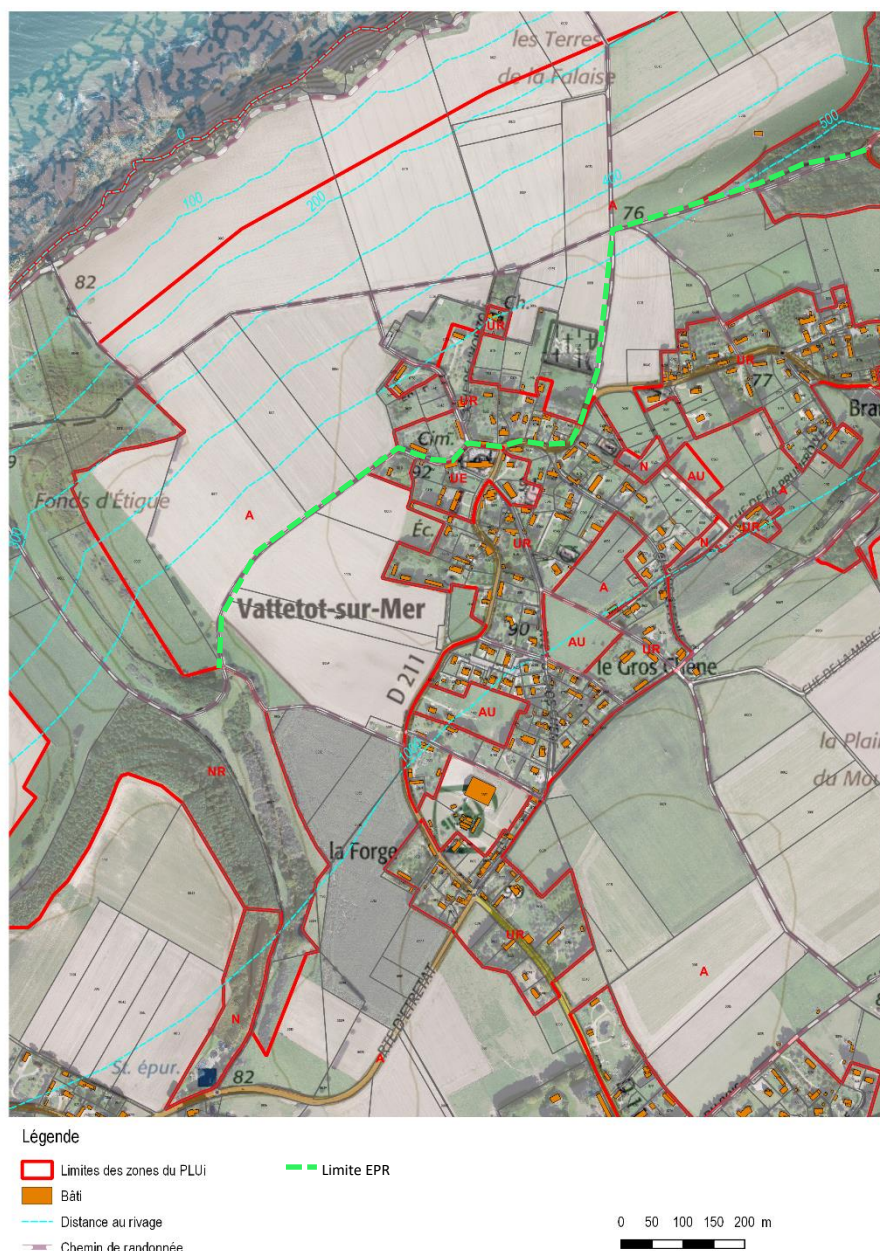
Vue depuis la RD211 et le chemin du cimetière vers le Fonds d'Etigues

La mer est perçue depuis la RD 211 en deux points.

D'une part depuis le carrefour de la RD211 avec le chemin du cimetière : à cet endroit, l'espace agricole séparant Brandeville du bourg offre une lointaine et furtive, permise par l'absence de cultures hautes et le vallonnement de la valleuse de Vaucottes ; la falaise est à cet endroit distante d'environ 670m. Si l'observateur emprunte le chemin rural vers la mer, il perd rapidement toute vue sur la mer en raison du

vallon séparant le bourg de la falaise. Il faut se rapprocher à environ 200m de la falaise (angle des parcelles ZA22, ZA23 et ZA45) pour percevoir l'espace marin.

La mer se perçoit d'autre part depuis la sortie ouest de l'agglomération, grâce au relief creusé du Fonds d'Etiques et du premier plan agricole, ouvert.



Le règlement du PLUi ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation en direction de la mer, au nord-ouest. Le périmètre de la zone UR y est délimité aux parcelles bâties en excluant les espaces en prés. Les secteurs d'extension sont définis au sein de la zone urbanisée de Vattetot-sur-Mer, en dehors des espaces proches du rivage.

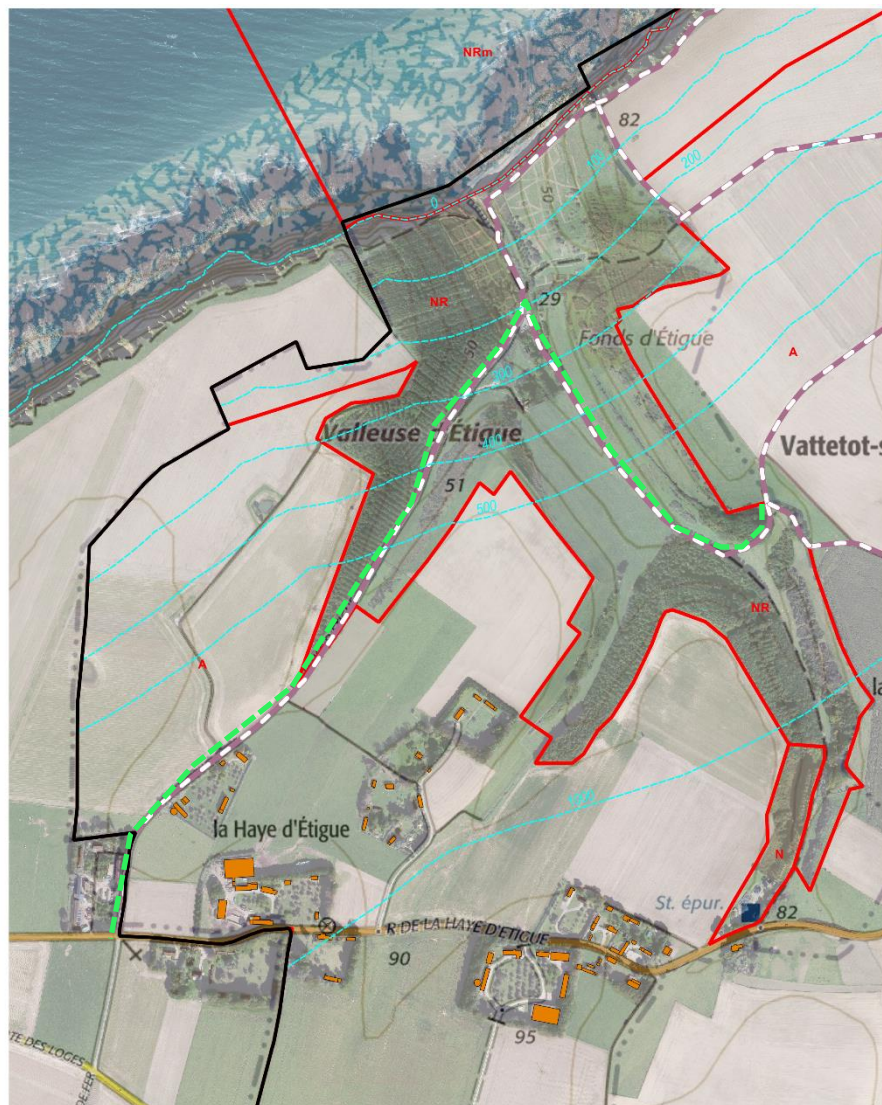
m) Les Loges – La Haye d'Etiques

Le DOO du SCoT des Hautes Falaises fixe que « D'Etretat à Fécamp : le tracé du GR21 dans le bourg de Benouville puis la RD211 à l'est et à l'ouest de la Vallée de Vaucottes depuis Vattetot-sur-Mer jusqu'à Yport délimitent les espaces proches du rivage ».

Comme le permet le DOO (p.48), le PLUi se propose d'affiner la délimitation des espaces proches du rivage sur Les Loges en précisant qu'elle suit le GR21 descendant dans la vallée d'Etiques puis qu'elle remonte vers l'amont pour ensuite s'appuyer sur le chemin de randonnée pour remonter vers le plateau et rejoindre l'église par le chemin de la Carrière.

Cette délimitation s'appuie sur le cumul des critères de covisibilité, de distance et de nature des espaces séparant la limite du rivage. La topographie bouleverse les effets de covisibilité : ainsi un point éloigné du

rivage (1,3km) sur la RD79 en entrée d'agglomération offre une vue sur la mer alors que la route du Fond d'Étignes (situé à plus faible distance (~670m-230m) n'offre aucune vue du fait d'être situé en deçà de la ligne d'interfluve. L'homogénéité des terrains (cultures ou plantations sylvicoles) séparant la route du Fond d'Étignes au rivage conduit à ne pas retenir la ligne d'interfluve mais celle de la voie comme limite des EPR. La nature des terrains en landes, pelouses et prairies sous influence littorale, au nord du chemin rural remontant à l'est vers le bourg, ainsi que la plus grande visibilité de la mer depuis le chemin du plateau, confirme la situation de ces espaces semi-naturels et agricoles en espaces proches du rivage.



Légende

- Limites des zones du PLUi
- Limite EPR
- Bâti
- Distance au rivage
- Chemin de randonnée

0 50 100 150 200 m



Le règlement du PLUi ne prévoit aucune zone urbaine ou à urbaniser considérant l'absence de structure urbaine sur le secteur littoral des Loges.

3.4 LIMITATIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES AGRICOLES DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Selon la délimitation des espaces proches précisée dans le chapitre précédent et le diagnostic agricole réalisé en 2018, 4 sites d'activités en continuité des zones urbanisées sont situés tout ou partie dans les espaces proches du rivage :

- L'exploitation de Mr JOLLY L., à Eletot ;
- L'exploitation de l'EARL SIMON à Eletot ;
- L'exploitation du GAEC du Littoral (2 sites) à Senneville-sur-Fécamp ;

En raison :

- De leurs rôles dans la gestion des espaces ruraux et en particulier des paysages aux abords des falaises,
- De leur rôle économique pérenne dans la filière agricole,
- Des besoins de bâtiments supplémentaires pour des projets d'amélioration des conditions d'élevage et de stockage,
- De l'absence de site d'activité alternatif à distance des espaces proches du rivage,

le règlement du PLUi :

- Délimite au document graphique trois sites d'implantation des constructions et installations agricoles (en ne retenant que le site principal pour l'exploitation en continuité de la zone urbanisée de Senneville-sur-Fécamp),
- Encadre au règlement l'implantation des constructions et installations agricoles en continuité des zones urbanisées, dans les espaces proches du rivage,
- Complète le dispositif par des dérogations à l'article A3 aux règles de recul vis-à-vis des alignements boisés identifiés au document graphique et vis-à-vis des chemins à conserver, pour trouver un équilibre entre les besoins de l'activité agricole et la protection des espaces proches du rivage, considérant la possibilité de reconstituer les éléments paysagers et les continuités de cheminement à l'écart, au besoin.
- Complète le dispositif de limitation par une règle de hauteur limitée (cf. article A3) : la hauteur des constructions agricoles nouvelles ne pourra excéder celle des constructions actuellement présentes sur le site.

Ces trois secteurs représentent respectivement des surfaces de 2,51ha, 2,48ha et 4,01ha soit un total de 9ha soit moins de 0,8% des espaces proches du rivage sur le territoire de Fécamp Caux Littoral soit des surfaces limitées au regard de des terres agricoles situées en espaces proches du rivage.

Exploitation de Mr JOLLY L., à Eletot

M. JOLLY exploite une surface agricole utile de 85ha dont environ 30ha sur la frange littorale. Sur la frange littorale, il gère en particulier 17,60ha en prairies non labourables, en compatibilité avec l'action n°14 du Document d'Objectifs du site Natura 2000 « Littoral Cauchois » / « Développer une agriculture favorable à la biodiversité et aux milieux remarquables / projet environnemental » et plus particulièrement l'opération n°143 « Maintien et incitation au pâturage extensif des prairies ».

Son activité est mixte : productions de grandes cultures et élevage de 70 vaches laitières de race Normande. L'exploitation a un projet d'augmentation du cheptel de 70 à 100 vaches laitières (sur logettes paillées ; sans besoin de mise aux normes de la fosse) et d'augmentation de la production laitière de 200 000 L.

L'activité occupe 2 emplois (chef exploitant et conjoint collaborateur) et 1 apprenti occasionnel. Elle est pérenne du fait du projet de reprise familiale d'ici 1 à 2 ans. Le projet est de faire évoluer l'exploitation en GAEC.

L'exploitation ne possède qu'un seul site d'activité, rue des Wagands, à Eletot.



Vue de l'exploitation JOLLY depuis le chemin d'exploitation utilisé par le GR21



Situation de l'exploitation JOLLY et de l'EARL SIMON sur Eletot vis-à-vis du rivage et des espaces proches du rivage

EARL Simon, à Eletot

L'EARL Simon exploite une surface agricole utile de 179ha dont environ 60ha sur la frange littorale.

Son activité est mixte : productions de grandes cultures et élevage de 40 vaches allaitantes de race Limousine.

L'activité occupe 2 emplois (chef exploitant et conjoint collaborateur). Elle est pérenne pour une période d'au moins 15 ans compte tenu de l'âge des exploitants. L'EARL a un projet de construction d'un nouveau bâtiment pour abriter le cheptel de vaches allaitantes et de diversification vers un atelier de pommes de terre avec le besoin d'un bâtiment agricole.

L'EARL possède un seul site d'activité, rue de l'Eglise à Eletot. Elle loue un bâtiment agricole pour le stockage sur Sassetot-le-Mauconduit, au sud-est du Hêtré, rue du Calvaire (parcelle AM330).

L'exploitation occupe le site d'un clos-masure remarquable. Le site comporte un talus planté, d'anciens bâtiments remarquables dont un pigeonnier remarquable et une covisibilité avec l'église et le cimetière.

Cf. situation de l'exploitation page précédente.



Vue de l'EARL Simon depuis le cimetière d'Eletot



Vue depuis la rue de la Mare Cordier vers le nord – à droite la parcelle ZA5



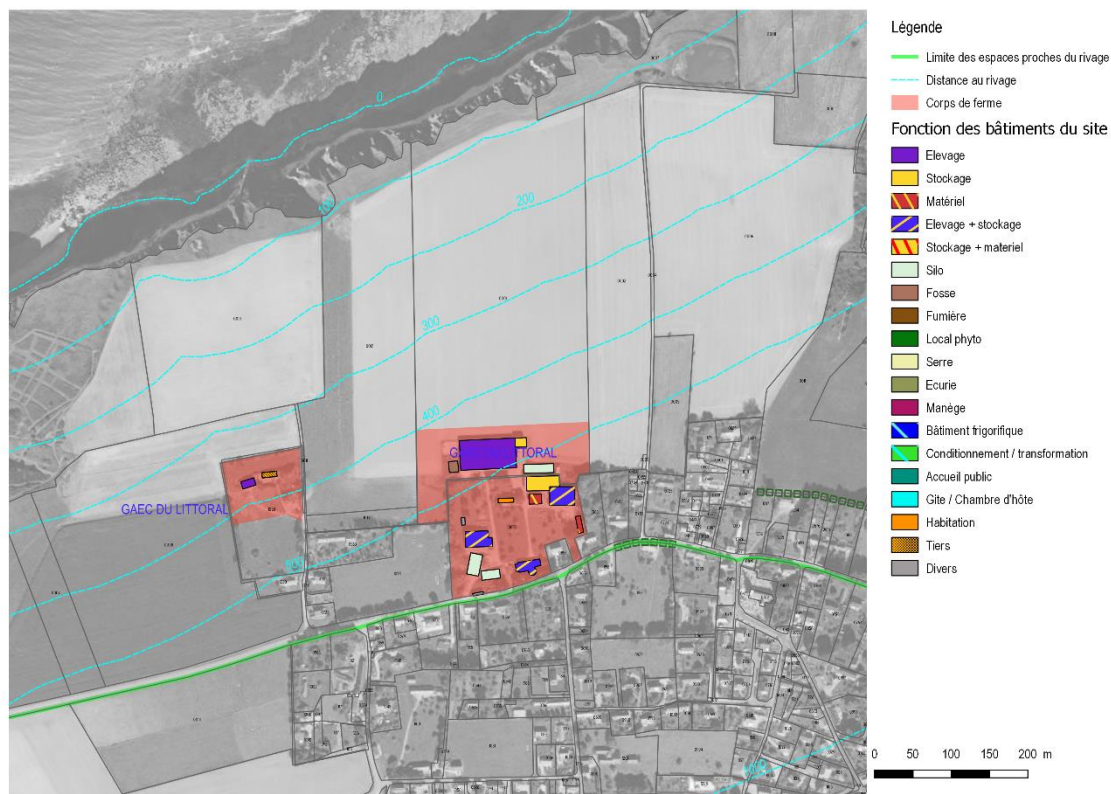
Vue depuis la rue de la Mare Cordier vers l'est, dans l'axe du chemin d'exploitation, tracé du GR

M. GOBBE exploite une surface agricole utile de 170ha.

Son activité est mixte : productions de grandes cultures et élevage de 100 vaches laitières et 30 vaches allaitantes.

L'activité occupe 2 emplois : le chef exploitant et 1 salarié. Elle est pérenne pour une période d'au moins 20 ans compte tenu de l'âge de l'exploitant. Le projet est d'améliorer les conditions d'élevage avec le remplacement de la fumière (sans augmentation des effluents d'élevage), d'augmenter les capacités de stockage (actuellement saturée sur le site) et de développer l'activité pommes de terres (avec un besoin de stockage et de local frigorifique).

L'exploitation possède un site principal (route de la Chapelle) et un site secondaire (1 bâtiment d'élevage, rue des Cinq Vals), tous deux sur Senneville-sur-Fécamp et dans les espaces proches du rivage.



3.5 LES CAMPINGS DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Trois campings en continuité des zones urbanisées sont situés tout ou partie dans les espaces proches du rivage :

- Le camping des Falaises à Saint-Pierre-en-Port,
- Le camping du Domaine de Réneville à Fécamp,
- Le camping du Rivage à Yport.

Les Falaises à Saint-Pierre-en-Port

Le camping a été créé au début des années 1980. En 1986, seules les parcelles ZA62 et ZA63 étaient aménagées (cf. cliché n°232 de la mission IGN n°CIPLI-0041_1982_ILPLI4_0232). L'extension du camping sur la parcelle ZA64. Depuis le 5 mai 2018, la société HUTTOPIA Capital possède la société Les Falaises, propriétaire du camping. Sa capacité d'accueil équivaut à 170 emplacements dont au maximum 20% pour des HLL.

De nos jours, les parcelles ZA62 et ZA63 sont totalement aménagées et closes d'une haie de 2m tandis que la parcelle ZA64, sans clôture végétale et uniquement aménagée sur les deux tiers est. Le tiers ouest non aménagé, uniquement clôturé par un simple grillage à moutons. Cette partie est décrite sur le plan du camping comme une aire de pique-nique et un terrain sportif.



Source :
<https://www.campinglesfalaises.com>



Panoramique depuis la rue du camping ; à droite, la parcelle ZA64, propriété du camping Les Falaises.



Vue depuis le large sur le versant est de la valleeuse de Saint-Pierre-en-Port - © DDTM 76

Cet espace libre de bâti est en covisibilité avec la mer depuis la rue du camping. Il se place au plus près de la falaise à 185m, dont il est séparé par une aire de pique-nique en belvédère au-dessus de la valleeuse de Niquedalle. Les limites actuelles de la zone aménagée du camping le rendent non perceptible depuis la mer. Néanmoins, l'extension des aménagements sur cet espace nu présente le risque de le devenir. A noter que depuis sa création au début des années 80, le camping a connu une extension de sa surface aménagée équivalente à 40%.



Vue aérienne sur le camping des Falaises (source : L. Perrot)

Le secteur NCc fixé au document graphique du règlement inclut la totalité de l'unité de propriété du camping, sans extension. Les dispositions réglementaires encadrent l'implantation, la volumétrie et la densité des constructions permanentes. Elles sont couplées avec des OAP encadrant l'aménagement du tiers occidental de la parcelle ZA64 afin de limiter l'impact sur les espaces proches du rivage.

Camping de Réneville, sur Fécamp

Le camping est municipal, géré par délégation de service public par le groupe Flower. Sa capacité d'accueil est de 157 emplacements dont 35 au maximum pour des HLL. Il existe déjà en 1986, date de la loi Littoral (cf. cliché n°380 de la mission IGN n°C2007-0011_1985_IFN27-76_0380).



Vue sur le camping de Réneville depuis la jetée du port

Le camping est aménagé sur les parcelles 426, 427, 456, 457, 460, 462, 463, 501, 503, 615, 617, section cadastrale BO, sur le versant maritime entre la route d'Yport et la petite falaise la séparant du casino implanté en haut de plage.



Vue depuis la route d'Yport vers le Cap Fagnet, au premier plan le camping de Réneville.

Le secteur NCc fixé au document graphique du règlement inclut la totalité de l'unité de propriété du camping, sans extension. Les dispositions réglementaires encadrent l'implantation, la volumétrie et la densité des constructions permanentes.

Le Rivage est propriété d'une SARL. Sa capacité d'accueil équivaut à 110 emplacements dont 35 au maximum pour des HLL.

Dans les années 60, le site correspond à une grande propriété composée d'une vaste villa au nord, accessible depuis la route d'Yport au sud, par une longue allée, accompagnée d'un grand parc et, dans la moitié ouest, de vergers, de zones potagères et de pâtures. Cette partie cultivée est aménagée en camping au début des années 70 (cf. cliché n°929 de la mission IGN C2007-0043_1973_FR2433IR_0929).



Vue aérienne sur le camping Le Rivage à Yport

Le camping est aménagé sur les parcelles 82, 143, 186 à 188, section cadastrale AB. Le camping est séparé de la falaise dominant le parking de la plage par une distance au plus court de 125m. Le camping est ainsi séparé de la plage par la rue Jean Hélie (chemin blanc) une pâture, une propriété bâtie et le parking de la plage.



Vue depuis le boulevard Alexandre Dumont sur le camping Le Rivage



Vue depuis l'entrée du camping Le Rivage vers la mer

Le secteur NCc fixé au document graphique du règlement inclut la totalité de l'unité de propriété du camping, sans extension. Les dispositions réglementaires encadrent l'implantation, la volumétrie et la densité des constructions permanentes.

3.6 LES EOLIENNES DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

La jurisprudence issue de l'arrêt du Conseil d'Etat du 14 novembre 2012 considère que la construction d'éoliennes constitue une extension de l'urbanisation. La loi n°2015-992 du 17 août 2015 dite de transition

énergétique et pour la croissance verte, a introduit une dérogation pour les éoliennes incompatibles avec le voisinage des zones habitées¹ introduite à l'article L121-12 du code de l'urbanisme.

Cet article fixe que « Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme (...) après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre ».

Le groupe de 5 éoliennes du Cap Fagnet se placent dans les espaces proches du rivage, dans le secteur Aa fixé au document graphique du PLU de Fécamp. En conformité avec le nouvel article L121-12 du code de l'urbanisme, le PLUi :

- Supprime le secteur Aa, en discontinuité des zones urbanisées, et reclasse le site en zone A ;
- Ne prévoit pas d'adapter la largeur de la bande d'un kilomètre dans laquelle les éoliennes sont interdites ;
- Ne prévoit pas de secteur de projet d'implantation d'éoliennes en dehors du secteur NRm et du projet de parc éolien de Fécamp (83 éoliennes).

¹ Les installations terrestres de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent dont la hauteur des mâts dépasse 50 mètres sont subordonnées au respect d'une distance d'éloignement au minimum de 500 mètres des zones habitées, conformément à l'article L553-1 du code de l'environnement.

4 URBANISATION INTERDITE DANS LA BANDE LITTORALE

Les articles L121-16 et suivants du code de l'urbanisme fixent :

- « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ».
- « L'interdiction (...) ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. ».
- « La dérogation (...) est notamment applicable à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques »
- « L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale. »
- Le PLUi « peut porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L. 121-16 à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient ».

En dehors de la zone urbanisée portuaire, aucune activité économique exigeant la proximité immédiate de l'eau n'est recensée en 2019 sur le littoral de Fécamp Caux Littoral.

Le territoire de Fécamp Caux Littoral est concerné par le projet de parc éolien en mer des Hautes Falaises, incluant un raccordement au réseau public de transport d'électricité par une liaison d'environ 50km entre le futur poste électrique en mer et le poste existant de 225 kV de Sainneville, situé sur les communes de Sainneville-sur-Seine et de Manéglise. Ce raccordement se composera d'une liaison sous-marin d'une longueur de 17,5km jusqu'au point d'atterrage (câble protégé par ensouillage), d'une zonage d'atterrage localisée au nord de la plage de Fécamp et sur une partie du port, et d'une liaison souterraine de 31km à partir du point d'atterrage. Le raccordement entre les câbles sous-marins et terrestres se fera dans deux chambres de transition souterraines, maçonnées, d'environ 20m de long par 6m de large et 3m de profondeur, implantées en sous-sol dans le domaine public du port de Fécamp, sous la chaussée Levasseur (source : Rapport d'évaluation des incidences Natura 2000 – raccordement électrique du parc éolien en mer de Fécamp – RTE).

L'état initial de l'environnement (cf. Tome 2) rappelle le risque d'érosion des côtes et les conclusions du travail d'analyse réalisé par le laboratoire Geophen de l'Université de Caen : sur des secteurs particulièrement sensibles à l'érosion sur le territoire littoral de Fécamp Caux Littoral, le recul peut atteindre plus de 2m en 10 ans en moyenne. **Considérant le phénomène d'érosion des falaises du littoral de Fécamp Caux Agglomération, le règlement du PLUi porte la largeur de la bande littorale à 100+20 mètres à compter de la limite haute du rivage.**

En dehors des zones urbanisées (Les Petites Dalles, Les Grandes Dalles, Saint-Pierre-en-Port, Fécamp, Grainval, Yport, Vaucottes), il est recensé dans la bande de 120m, en partie, une activité d'hôtellerie-restauration (La Ferme de la Chapelle) installée sur le site du Cap Fagnet, à l'arrière du Sémaphore et de la Challe Notre-Dame-du-Salut. Cette activité tombe également sous le coup des législations du site classé le 27.07.1928, des abords du monument historique inscrit par arrêté du 15.01.1929 et des dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme (interdiction d'urbanisation en discontinuité

5 DETERMINATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DES ESPACES URBANISES

L'article L121-21 du code de l'urbanisme fixe que « Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- 1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;
- 1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;
- 2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- 3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes ».

5.1 LA PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES OU CARACTERISTIQUES ET MILIEUX NECESSAIRES AU MAINTIEN DES EQUILIBRES BIOLOGIQUES

L'article R121-4 liste les milieux à préserver au titre de l'article L121-23, notamment, pour ce qui concerne le territoire littoral de la Communauté d'agglomération Fécamp Caux Littoral :

- « 1° (...) *les landes côtières, les plages (...), les estrans, les falaises et les abords de celles-ci* ;

Le règlement du PLUi classe :

- En zone NR les landes côtières présentes sur les versants nord-est des valleuses des Grandes Dalles, d'Eletot, du Val de Mer, de Grainval, d'Yport et du Fonds d'Etigues, sur les valleuses d'Ebran, du Grainvallet et de la Cavée Rouge, de la Vallette, ainsi que sur le versant au nord-est de Fécamp et au nord-ouest de Vaucottes.
- En secteur NRm les 6 plages du territoire c'est-à-dire celles des Petites Dalles, des Grandes Dalles, de Saint-Pierre-en-Port, la partie sud de la plage de Fécamp (sa partie nord étant classée en zone UAp car concernée par le projet de zone d'atterrage de la liaison électrique du parc éolien en mer – cf. chapitre précédent), la plage d'Yport et la plage de Vaucottes.
Il classe également en zone NR la villa en bordure la plage d'Yport dont le jardin est soutenu par un ouvrage de lutte contre les effets des submersions et des ruissellements.
- En secteur NRm les estrans (abords maritimes des falaises).
- En zone NR les falaises et abords continentaux de celle-ci en incluant en particulier :
 - Le pavillon isolé situé à moins de 60m de la falaise, au sud-ouest de la plage des Petites Dalles, concernée par un risque d'éboulement de falaise ;
 - Deux habitations en front de falaise au nord-est de la plage de Saint-Pierre-en-Port, menacées par un risque imminent d'éboulement de falaise ;
 - Les jardins de deux habitations du Haut Mauvard au sud-ouest de la plage de Saint-Pierre-en-Port ;
 - Le bâtiment du captage de Grainval, au sud-ouest de la plage ;
 - La villa à 20m environ de la falaise surplombant le parking de la plage d'Yport ;

- 2° *les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer (...)* ;

Le règlement du PLUi classe en zone NR et en espaces boisés classés les forêts et zones boisées proches du rivage :

- Les pentes boisées du versant ouest des Petites Dalles,
- Les pentes boisées des versants des Grandes Dalles en remontant jusqu'aux zones urbanisées de Sassetot-le-Mauconduit et du Hêtre (sur Sassetot-le-Mauconduit) et sur le territoire d'Ancretteville-sur-Mer (commune non littorale)
- Les pentes boisées des versants de la valleuse de Saint-Pierre-en-Port en remontant sur le territoire d'Ecretteville-sur-Mer (commune non littorale) et vers Eletot où elle est associée à une zone N (ancien verger en pente) remontant jusqu'à la dernière maison de la zone agglomérée d'Eletot
- Les pentes boisées du Val Ausson (valleuse d'Eletot) dont l'état de conservation a justifié de son classement en 2003 en Espace Naturel Sensible du département de Seine-Maritime. Elle accueille

en effet une grande diversité d'habitat forestier marqué par du frêne, du hêtre et du chêne pédonculé ainsi que des fougères et orchidées protégées.

- Les pentes boisées du Val de Mer où elle est associée à une zone N (englobant les habitations et leurs jardins) remontant jusqu'au plateau et limitant la capacité d'accueil du site en raison du risque de ruissellement et des limitations des réseaux publics.
- Les pentes boisées sous la Chapelle Notre-Dame et du Val Criquet, au nord de Fécamp, en interface entre le Site urbain Patrimonial Remarquable de la ville de Fécamp (qui le classe en Espace vert protégé) et le site classé du Cap Fagnet/ la Chapelle Notre Dame-du-Salut (Monument Historique).
- Les pentes boisées encadrant l'aval de la valleeuse de Grainval pour masquer la zone urbanisée ; elle est associée d'une part, en aval, à trois secteurs classés N pour les parcelles bâties situées pour y limiter la capacité d'accueil et préserver le paysage du rivage et de la mer et d'autre part, en amont, à une zone N (couplée à des espaces boisés classés pour les bosquets) cadrant l'expansion de l'urbanisation et la transformation des paysages autour de la chapelle.
- Les zones forestières de la vallée d'Yport en remontant sur le territoire de Saint-Léonard et sur celui de Froberville (commune non littorale) ; ces dispositions limitent l'expansion de l'agglomération d'Yport le long de la RD211 ainsi que le long des sentiers du Calvaire et Paul Colin pour préserver les qualités de la transition forestière entre le plateau agricole et la ville.
- Le Bois des Quarantes Acres au sud d'Yport ; cette disposition est associée au classement des espaces boisés du camping du Club du Soleil de la Porte Océane pour limiter l'expansion de l'agglomération d'Yport dans la zone forestière du plateau et la transformation des aménagements du camping susceptible de nuire à l'équilibre biologique du bois.
- Les pentes boisées de la valleeuse de Vaucottes en remontant le long de la RD211 jusqu'à la première habitation à l'est de Brandeville pour conserver le caractère forestier de la descente vers Vaucottes et limiter la visibilité ; cette disposition est associée à une bande boisée protégée par son classement en espace boisé en bordure de la RD211 en direction de Criquebeuf pour la même raison.
- Les plantations sylvicoles et les anciennes landes boisées de la valleeuse d'Etigues

■ 3° les parties naturelles (...) des caps ;

Le règlement du PLUi classe en zone NR :

- Les parties naturelles du Cap Fagnet (incluant les blockhaus) sur Fécamp - également protégé par le site classé en date du 27.07.1928 – tandis que les espaces bâtis et leurs abords sont classés en zone N ;
- Les parties naturelles du cap de la Pointe du Chicard au nord-ouest de la plage d'Yport ;
- Les parties naturelles de la Roche aux Anglais au nord-ouest de la plage de Vaucottes.

■ 6° (...) les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;

La Zone de Protection Spéciale « Littoral Seine-marine » (FR2310045 – surface de 180 050ha dont 333,01 de surface terrestre sur le territoire de Fécamp Caux Littoral) est classée par le règlement du PLUi en zone NR ou en secteur NRm, selon qu'il s'agit d'espaces terrestres (falaises et leurs abords, plages) ou maritimes (dont estrans),

à l'exception de :

- La zone urbanisée des Petites Dalles, classée URv et UPp sur environ 150m de large et **2,27ha** ; les règlements de ces secteurs limitent l'emprise bâtie à 20% et 25% maximum limitant ainsi la capacité d'accueil dans ce secteur urbain côtier ;
- La zone urbanisée des Grandes Dalles, classée URv et UPp sur environ 125m de large et **1,76ha** ; limitant ainsi la capacité dans ce secteur urbain côtier ;
- 6 bâtiments à usage d'habitation et leurs abords sur le coteau est de la valleeuse de Saint-Pierre-en-Port, classés en secteur UPp, pour une surface de **0,85ha** ;
- Les abords de la plage de Saint-Pierre-en-Port, classée en zone N, sur une largeur d'environ 250m et une surface d'1ha, considérant les voiries et aires de stationnement, l'habitat ancien de caractère ; limitant la capacité d'accueil aux extensions et annexes des habitations existantes (<3 annexes, sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise des constructions existantes, toutes emprises confondues) ;

- La frange côtière de l'agglomération de Fécamp sur 1,5km environ soit une surface de **4,9ha** classée en secteur UPp sur la Côte de la Vierge, une surface de **0,25ha** en secteur UPa (Quai des Pilotes), une surface de **1,84ha** en zone UAp et une surface de 0,9ha en secteur NCc ;
- 5 bâtiments à usage d'habitation (ou d'annexes) à l'extrémité nord de Grainval, soit une surface de 0,47ha, classés N ; limitant la capacité d'accueil aux extensions et annexes des habitations existantes (<3 annexes, sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise des constructions existantes, toutes emprises confondues) ;
- La frange côtière de l'agglomération d'Yport sur 425m environ (incluant le secteur de camping) soit une surface de **0,57ha** en secteur UPp, une surface de **2,15ha** en zone UP, une surface de **0,16ha** en UVb et 1,1ha en zone N et 0,42ha en secteur NCc
- Sur la frange du plateau agricole en limite d'Yport et de Criquebeuf-en-Caux, une surface de 1,57ha comprenant 4 bâtiments à usage d'habitation (dont 3 annexes) et des espaces jardinés, classés en zone A ; limitant la capacité d'accueil aux extensions et annexes des habitations existantes (<3 annexes, sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise des constructions existantes, toutes emprises confondues) ;
- La zone urbanisée côtière de Vaucottes soit une surface de 3,8ha classée en zone N ; limitant la capacité d'accueil aux extensions et annexes des habitations existantes (<3 annexes, sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise des constructions existantes, toutes emprises confondues) ;

Soit un total de 14,75ha de surfaces classées en zone urbaine représentant moins de 0,01% de la surface totale de la ZPS et 4,4% de la surface terrestre de la ZPS sur Fécamp Caux Littoral).

■ **7° les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L341-1 et L341-2 du code de l'environnement (...) ».**

Le règlement du PLUi classe en zone naturelle (NR, N) les parties des sites inscrits ou classés situées tout ou partie sur le territoire des communes littorales de Fécamp Caux Littoral à l'exception :

- Des parcelles agricoles et de l'exploitation agricole de Briquedalle (DAVID L.), classées en zone A, composantes du site inscrit du Château de Briquedalle à Sassetot-le-Mauconduit.
- De l'agglomération d'Yport, comprise en quasi-totalité dans le site inscrit « L'Arrière-Pays de la Côte d'Albâtre » (36,41ha en zone urbaine) : la révision du POS en PLUi a pour effet de :
 - Réduire la zone urbaine sur le coteau nord-est, en bordure du sentier Paul Colin, au sud du chemin Robert et au nord du chemin des Amoureux ;
 - Limiter les capacités d'accueil sur les coteaux urbanisés et boisés, classés en secteur UPp dont le règlement limite les volumétries bâties et de ce fait la capacité d'accueil ;
 - Supprimer la zone NA du POS sur le plateau au sud de la ville.
- Du camping « Le Rivage », composante du site classé « La Côte d'Albâtre », classé NCc, sans extension.
- Des parcelles agricoles et du groupe d'habitations situées sur le plateau, entre la RD211 et le chemin des Marettes entre Vaucottes et Yport, composante du site classé « La Côte d'Albâtre », classées en zone agricole A. Ce règlement se combine avec les dispositions des espaces proches du rivage pour y limiter la capacité d'accueil des espaces.
- Des zones urbanisées au nord de la RD211 sur Vattetot-sur-Mer (6,11ha) et Brandeville (3,22ha) : le règlement ne prévoit pas d'extension d'urbanisation et délimite au plus court les parties urbanisées pour limiter la capacité d'accueil dans le site classé « La Côte d'Albâtre ».
- Des parcelles agricoles comprises entre la zone NR et la RD211 sur Vattetot-sur-Mer et Les Loges, classées en zone agricole A. Ce règlement se combine avec les dispositions relatives aux espaces proches du rivage et aux coupures d'urbanisation pour y limiter la capacité d'accueil des espaces agricoles.

5.2 LES RISQUES LITTORAUX

Le territoire de Fécamp Caux Littoral est concerné par le risque inondation dû à des phénomènes de ruissellements, de débordements de cours d'eau, de submersions marines ou de remontées de nappes.

Un plan de prévention des risques naturels (PPRN) a été adopté le 29 mars 2012 sur les vallées de La Valmont et de la Ganzeville. Il concerne en particulier les communes littorales de Senneville-sur-Fécamp, Fécamp, Saint-Léonard et Vattetot-sur-Mer. Il identifie en particulier une zone de submersion marine sur la zone portuaire de Fécamp et sur la zone urbanisée de la vieille ville située à l'ouest de la rue du Président René Coty.

L'Etat a également transmis dans son Porter à Connaissance des éléments d'information sur le risque littoral de submersion marine.

Ces informations transmises par l'Etat sont complétées par :

- La connaissance d'axes de ruissellements sur les communes de Sassetot-le-Mauconduit (fournies par le SGEP), de Saint-Pierre-en-Port (issues du PLU), d'Eletot (fournies par le SMBV), de Criquebeuf-en-Caux (issues du PLU), d'Yport (fournies par le SMBV), de Vattetot-sur-Mer (établies par la commune dans le cadre du projet de révision de son document d'urbanisme) et des Loges (fournies par le SGEP).
- Une étude réalisée en 2015 par le CEREMA sur le risque du retrait du trait de côte, qui actualise en particulier les informations du risque d'éboulement de falaises reportées aux documents graphiques des règlements des PLU de Fécamp et Saint-Pierre-en-Port.

La prise en compte des risques littoraux conduit dans le cadre de l'élaboration du PLUi à :

- Réduire la zone constructible en amont de la valleeuse des Petites Dalles à Sassetot—le-Mauconduit
- Fixer une capacité à 20% de l'unité foncière dans les zones urbanisées de part et d'autre de la rue J. Heuzé (Les Petites Dalles), de la rue des Péqueux (Les Grandes Dalles), du chemin du Raidillon et de la rue du Château (coteau de Saint-Pierre-en-Port), de la route de Grainval (Saint-Léonard).
- Classer en zone N les propriétés bâties de part et d'autre de la rue de la Hêtraie (valleeuse de Saint-Pierre-en-Port), de la rue du Val de la Mer (sur Senneville-sur-Fécamp) et de la rue de la Plage (Vaucottes, sur Vattetot-sur-Mer), supports des axes de ruissellements.
- Classer en zone N les parcelles agricoles des fonds de valleuses pour leur rôle dans la gestion hydraulique des ruissellements.
- Affiner la délimitation des espaces proches du rivage sur Fécamp en confirmant la situation en espace proche du rivage des propriétés bâties de part et d'autre de la rue d'Yport (identifié comme axe de ruissellement) et du front bâti du Boulevard Albert 1er et des quais de la Vicomte, de Bérigny, Guy de Maupassant et des Pilotes (soumise au risque de submersion marine).
- Elargir la bande littorale à 120m pour prendre en compte en particulier les risques de recul du trait de côte.

Sur Fécamp, le PLUi tient compte de l'importance socio-économique du centre de l'agglomération et du port (unique point d'accès maritime du territoire de Fécamp Caux Littoral et du littoral entre le port pétrolier du Havre-Antifer, à 20km au sud-ouest et le port de plaisance de Saint-Valéry-en-Caux, à 30km environ au nord-est) et ne fixe pas de restrictions supplémentaires aux dispositions du PPRN Vallées de la Valmont et de la Ganzeville.

Néanmoins, considérant les divers projets sur le secteur de la Presqu'île- La Mâtire (en secteur de risque de submersion au PPRN, étendu par l'information du PAC Submersion marine), il est retenu un secteur d'OAP sans règlement permettant l'adaptation des projets et de leurs capacités d'accueil au risque de submersion marine.

5.3 LA PROTECTION DES ESPACES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES ET MARITIMES

Il n'est pas identifié d'activités pastorales et forestières sur le territoire de Fécamp Caux Littoral.

Le PLUi prévoit l'accueil des activités maritimes sur le port de Fécamp, classé en zone UAp. Il n'est pas recensé de site d'activité liée à l'aquaculture marine sur le territoire de Fécamp Caux Littoral.

Sur la partie terrestre, le règlement du PLUi classe les espaces nécessaires à l'activité agricole en zone agricole A excepté :

- Les terrains agricoles inclus dans la zone Natura 2000 « Littoral Seine-marin » (FR2310045), classés en zone NR, considérant leur intérêt comme support des corridors écologiques à l'échelle européenne et nationale, également situés dans les espaces proches du rivage (dans lesquels les constructions et installations agricoles en discontinuité des zones urbanisées sont interdites) et pour partie dans la bande littorale (interdisant les activités agricoles n'exigeant pas la proximité immédiate de l'eau). Ces restrictions en matière d'urbanisme n'interdisent pas le maintien ou la diversification des modes culturels de ces pièces agricoles
- Les pièces situées au sein des vallons et valleuses pour leur rôle dans la gestion hydraulique des ruissellements. Ce classement n'interdit pas le maintien ou la diversification des modes culturels de ces pièces agricoles.
- Les terrains cultivés, déclarés à la PAC en 2017, en continuité des zones urbanisées de Sassetot-le-Mauconduit ouverts à l'urbanisation (zone AU ; 4,04ha),
- Les prés au sein de la zone urbanisée de Saint-Pierre-en-Port, dont l'ouverture à l'urbanisation est confirmée par le PLUi (2,41ha dont **0,92ha** en surface déclarée à la PAC en 2017),
- La prairie permanente (**1,49ha**), déclarée à la PAC en 2017, au sein du bourg d'Eletot, dont l'ouverture à l'urbanisation est confirmée (zone NA au POS) par le PLUi.
- Le terrain cultivé, déclaré à la PAC en 2017, au sud du bourg de Senneville-sur-Fécamp, dont l'ouverture à l'urbanisation est confirmée par le PLUi (**1,71ha**).
- Les prairies permanentes (**3,58ha**), déclarées à la PAC en 2017, en continuité de l'agglomération de Fécamp, dont l'ouverture à l'urbanisation est confirmée par le PLUi et dont la limite est ponctuellement revue pour s'adapter aux talus existants.
- Les terrains cultivés (**6,63ha**), déclarés à la PAC en 2017, en continuité de la zone urbanisée de Saint-Léonard, dont l'ouverture à l'urbanisation est confirmée par le PLUi (par un secteur de projet sans règlement, soumis à OAP).
- La prairie permanente (**1,01ha**), déclarée à la PAC en 2017, au sein de la zone urbanisée de Vattetot-sur-Mer, ouverte à l'urbanisation.
- La prairie permanente, déclarée à la PAC en 2017, au sud des Loges, dont l'ouverture à l'urbanisation est confirmée (pour **1,00ha**) et étendue par le PLUi (**0,96ha**)
- Un bâtiment agricole utilisé pour du stockage, rue du Marché, au cœur de Sassetot-le-Mauconduit, classé dans le régime général du bourg (secteur UVb).

Les surfaces agricoles utiles soustraites aux activités agricoles représentent un total de **17,50ha** (dont une surface de 1,97ha soit 11,5% est ouverte à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration du PLUi). A contrario, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, **21,59ha** d'espaces précédemment classés NA aux POS ou AU aux PLU sont rebasculés en zone agricole A soit une différence de 4,09ha en faveur des activités agricoles.

5.4 LES CONDITIONS DE FREQUENTATION PAR LE PUBLIC DES ESPACES NATURELS, DU RIVAGE ET DES EQUIPEMENTS QUI Y SONT LIES.

Le territoire de Fécamp Caux Littoral compte 5 sites de baignade :

1. La plage des Petites Dalles, équipé d'un parking, d'un poste de secours, d'un espace de jeux pour les enfants, de sanitaires et d'un point douche, de poubelles ainsi que de cabines de plage et d'une rampe de descente pour les bateaux ; en dehors de la baignade, s'y pratiquent la planche à voile et la pêche à pied.
2. La plage des Grandes Dalles, équipé d'un parking, d'un poste de secours, d'un espace de jeux pour les enfants, de sanitaires - douches, de poubelles ; en dehors de la baignade, la pêche à pied s'y pratique.
3. La plage de Saint-Pierre-en-Port, équipé d'un parking, d'un poste de secours, d'un espace de jeux pour les enfants, de sanitaires et d'un point douche, de poubelles ainsi que de cabines de plage et d'une rampe de descente pour les bateaux ; en dehors de la baignade, la pêche à pied s'y pratique.
4. La plage de Fécamp, équipé de 3 parkings, un poste de secours, plusieurs sanitaires et douches et de plusieurs poubelles ainsi que d'espace de jeux et de parcours sportifs.
5. La plage d'Yport, équipé de deux parkings, d'un poste de secours, de deux sanitaires et de point douche **ainsi** que de cabines de plage et d'une rampe de mise à l'eau

Pour assurer l'équilibre entre la protection des espaces naturels et l'accueil du public, le règlement du PLUi classe :

- Les plages en secteur NRM admettant les installations démontables tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- Les espaces et ouvrages bitumés ou cimentés tels que parkings et voies d'accès en zone N admettant des installations nécessaires au service public.

Les plages de Fécamp et d'Yport sont associées à des casinos. La Ville de Fécamp projette la délocalisation du casino de la plage à la zone de la Mâtüre, à 800m de distance de la plage. Ce projet est intégré au secteur de projet La Presqu'île-La Mâtüre.

Ces plages sont associées à des établissements hôteliers situés dans les zones urbanisées de Fécamp (10 hôtels) et d'Yport (2 hôtels) ou des établissements d'hébergement touristique de plein air :

- 2 campings sur Sassetot-le-Mauconduit respectivement sur le bourg et sur Le Hêtre, à plus de 2km des plages, sur le plateau ;
- 1 camping à Saint-Pierre-en-Port, en continuité du bourg, à 500m à l'ouest de la plage, à l'arrière du sentier littoral longeant les falaises ;
- 2 campings sur Yport respectivement à 1km de la plage en amont de la ville et à 285m à l'ouest de la plage, à l'arrière du GR21

L'offre de ces établissements est complétée par celle des gîtes, chambres d'hôtes et chambres chez l'habitant, en progression sur le territoire.

Le règlement du PLUi classe les établissements hôteliers dans le régime général des zones urbaines. Il prévoit l'augmentation de la capacité hôtelière par :

- Un secteur UT de Réneville pour la villa Bellevue à 250m au sud-est, de la plage, à l'arrière du camping de Fécamp (limitant cependant à une réaffectation des bâtiments existants, situés en espaces proches du rivage et dans un parc boisé à conserver).
- Une zone UT et AUT localisées à 2,3km au sud-est de la plage, sur le plateau Saint-Jacques, à l'interface de l'établissement hospitalier et du parc de loisirs.

Il ne prévoit pas d'extension des emprises des campings et intègre les projets d'évolution du camping de Sassetot-le-Mauconduit (réduction de la capacité d'accueil touristique au bénéfice de l'augmentation de la capacité de l'établissement d'hébergement de personnes âgées « Les Pâquerettes ») et de l'aire naturelle de camping à Yport (suppression au bénéfice d'un projet d'aire de stationnement paysagée, rendue indispensable par l'augmentation de la fréquentation touristique de la ville d'Yport).

Outre les plages, les lieux de fréquentation du public en espace naturel sont le sentier du littoral, le Cap Fagnet et les petites valleuses du Val d'Ausson sur Eletot, du Val de Mer sur Senneville-sur-Fécamp, de Grainval sur Saint-Léonard, de Vaucottes sur Vattetot-sur-Mer et du Fonds d'Etigues sur Les Loges.

Le sentier du littoral est menacé en plusieurs endroits du littoral par le recul de trait de côte par éboulement des falaises. Il ne persiste sous sa forme attendue qu'entre Vaucottes et le Fonds d'Etigues (sur Les Loges). Sur le reste du littoral, la disparition du sentier et le risque d'éboulement de falaises a conduit les collectivités à identifier en alternative d'autres chemins accessibles aux piétons, en retrait des falaises. C'est le cas :

- Aux Grandes Dalles où le sentier des Douaniers s'écarter de 100m du rivage puis emprunte officiellement les chemins d'exploitation du plateau pour rejoindre Saint-Pierre-en-Port.
- Sur la falaise de Saint-Pierre-en-Port, où les randonneurs doivent emprunter les rues dites chemin des Falaises et chemin du Raidillon, en retrait d'au moins 100m du rivage.
- Entre Saint-Pierre-en-Port et Eletot, où le chemin de randonnée est dévié sur un chemin forestier et des chemins d'exploitations à 400m en retrait des falaises
- Entre Eletot et Senneville-sur-Fécamp où il emprunte des chemins d'exploitations et voies communales, permettant notamment de passer dans le Val d'Ausson mais sans pouvoir relier le Val d'Ausson au Val de Mer ;
- Entre Fécamp et Grainval, où les randonneurs empruntent le chemin des Falaises à plus de 200m en retrait de la falaise
- Entre Grainval et Criquebeuf-en-Caux, où ils empruntent la voie communale à 400m en retrait de la falaise
- A Yport, où le sentier littoral a été dévié pour emprunter le sentier du calvaire à 150m en arrière de la plage, dans la partie urbaine.
- Entre Yport et Vaucottes, où les randonneurs empruntent des chemins d'exploitation à plus de 250m en retrait des falaises.

La continuité en chemin piéton entre le Val de Mer et le Cap Fagnet n'existe pas en raison notamment des contraintes des lieux dits « Val d'Ebran » et « Val Saint-Nicolas » (ancienne décharge) ; les randonneurs doivent emprunter la RD79.

Pour en assurer la conservation, le règlement du PLUi identifie sur son document graphique les chemins piétons à conserver.

En dehors du Cap Fagnet, un seul point de panorama est signalé sur les cartes touristiques à Saint-Pierre-en-Port (à l'extrémité de la rue du camping). Sa préservation est assurée par un classement en zone NR admettant la réfection du mobilier démontable lié à la fréquentation du site par le public.

Le Cap Fagnet est le haut-lieu touristique du littoral de Fécamp Caux Littoral. Outre les touristes et les promeneurs attirés autant par le panorama sur les falaises, la ville et la mer que par les curieux des éoliennes, le cap attire aussi les visiteurs du sémaphore et les processionnaires qui se rendent à la chapelle Notre-Dame du Salut. En raison de cette fréquentation, la sécurisation des déplacements du public à proximité de la falaise et la préservation des espaces naturels ont été réalisés dès 2008, avec en particulier la création d'une aire de stationnement paysagée, équipée de sanitaires, déportée à 160m à l'arrière de l'église et à 300m du Sémaphore.

Les petites valleuses présentent des caractéristiques de fréquentation diverses liées à leur urbanisation et au contrainte de descente vers le rivage.

- Sur Eletot, le Val d'Ausson est un espace naturel sensible du Département où l'escalier n'est pas pérenne et où ni la présence de cabanes, ni une fréquentation de véhicules ni une forte fréquentation piétonne ne sont souhaitée considérant l'intérêt des habitats d'espèces présentes. Cela justifie du seul classement en zone NR du site.
- Sur le Val de Mer, la descente sur l'estran est rendue possible par un escalier maçonné, s'accompagnant de mobilier en haut, permettant ainsi d'en faire un lieu fréquenté par les promeneurs. Cela justifie d'un classement en zone N de la voie d'accès.
- A Grainval, la maçonnerie de l'axe de ruissellement et d'un escalier permet l'accès à l'estran et la découverte de l'aqueduc du captage depuis la zone urbanisée (comprenant un restaurant). L'augmentation de la fréquentation a justifié au PLU d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une aire de stationnement ; celle-ci ayant été aménagée en 2018, le PLUi ne

prévoit pas d'autres dispositions pour assurer des conditions de fréquentation du site par le public.

- Vaucottes est une zone d'urbanisation ancienne, constituée de villas et pavillons du XIX^{ème} siècle. Pour répondre à la fréquentation du point d'accès au rivage, la route de la plage a été réaménagée pour déporter le demi-tour des véhicules et le stationnement des véhicules à plus de 300m en retrait de la plage. La plage est à la fois accessible par un petit escalier maçonné et par une rampe. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un ajustement des Espaces boisés classés et un emplacement réservé sont prévus en haut du parking pour permettre la création de sanitaires pour faire face à la fréquentation touristique des lieux, en l'absence d'établissements accueillant du public.
- Le Fonds d'Etigues est une zone faiblement fréquentée du fait de son éloignement aux zones urbanisées ; sa voie d'accès est très étroite, permettant difficilement le croisement de véhicules expliquant une vaste zone de demi-tour à plus de 200m en retrait du rivage ; l'axe de ruissellement est également maçonné. Cela justifie du classement en zone NR du site et en zone N de la voie d'accès.

La fréquentation des pratiquants de sports nautiques est limitée par les contraintes liées à la nature des côtes. Seul le port de Fécamp offre une zone d'abri. Le règlement de la zone UAp assure le maintien et l'installation des équipements de plaisance et de pratique nautique.

Concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées, le territoire des 10 communes devrait voir globalement ses besoins s'accroître :

- Sur le bassin de distribution d'eau potable concernant Eletot et Senneville-sur-Fécamp, une insuffisance des capacités de production est à envisager ; elle peut être solutionnée soit par des efforts de réduction des pertes d'eau et/ou des connexions aux bassins voisins (excédentaires au regard des capacités 2018) et achats d'eau.
- Sur le bassin d'assainissement de la station de Fécamp : les besoins supplémentaires de traitement des effluents sont difficiles à estimer au regard des résultats des travaux sur les réseaux unitaires de la ville, des opérations de densification et des volumes variables des déversements d'eaux usées non domestiques.
- Sur le bassin d'assainissement de la station d'Yport : un programme de travaux (incluant la reconstruction de la station d'Yport et la connexion des réseaux du SIAEPA de Fécamp Sud-Ouest) est en cours de réalisation et devrait solutionner d'ici 2021 l'insuffisance actuelle du réseau de traitement.

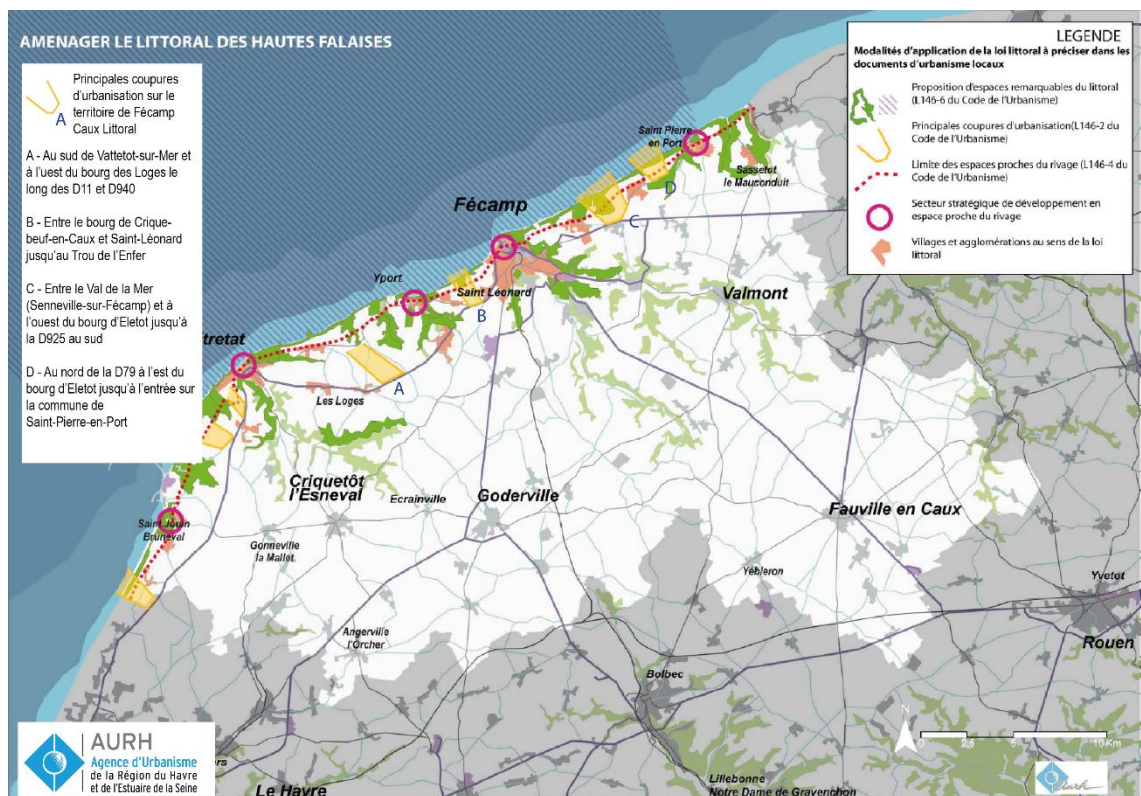
Commune	Objectif d'accueil d'habitants permanents à l'échéance 2027	Evolution notable des capacités d'accueil saisonnier	Evolution notable liée à des activités économiques	Gestion AEP et Ass.	Alimentation en eau potable		Assainissement des eaux usées	
					Production 2018	Prévision du besoin en 2027	Station et capacité	Prévision du besoin en 2027
Sassetot-le-Mauconduit	+137 hab.	-56 lots sur le camping « L'Oiseau Blanc »	aucune	SMAEPA de la région de Valmont desservant 21 communes	3500m3/jr	< 2200m3/jr	Step de Saint-Pierre-en-Port : 3 500 EH	3 435 EH
Saint-Pierre-en-Port	+137 hab.	+ 15 lots sur le camping Les Falaises	aucune					3 zones AU raccordées, actuellement desservies (dont 1 sur Ancretteville-sur-Mer)
Eletot	+55 hab.	aucune	aucune	SIAEPA de Colleville desservant 5 communes	600m3/jr	< 700m3/jr	Step d'Eletot : 2 300 EH	1 499 EH
Senneville-sur-Fécamp	+114 hab.	aucune	aucune				Step de Senneville-sur-Fécamp : 1 300 EH	824 EH 1 zone AU raccordée

Commune	Objectif d'accueil d'habitants permanents à l'échéance 2027	Evolution notable des capacités d'accueil saisonnier	Evolution notable liée à des activités économiques	Alimentation en eau potable			Assainissement des eaux usées		
				Gestion	Production 2018	Prévision du besoin en 2027	Gestion	Station et capacité	Prévision du besoin en 2027
Fécamp	+1368 hab.	Villa de la Côte de Réneville Zones UT/AUT Av. du Mal de Lattre de Tassign	attendue	SIAEPA Ville de Fécamp	5800m3/jr	3905m3/jr	Ville de Fécamp	Step de Fécamp : 45 450 EH	Non déterminable 4 zones AU et 2 zones AUA raccordées excepté les zones AUA Parc d'activités des Hautes Falaises
Saint-Léonard	+160 hab.	aucune	attendue						
Criquebeuf-en-Caux	+55 hab.	aucune	aucune	SIAEPA Fécamp Sud Ouest desservant 14 communes (dont Saint-Léonard)	3200m3/jr	< 2400m3/jr	SIAEPA Fécamp Sud Ouest	Step d'Yport : 4000 EH	<5000 EH 2 zones AU raccordées, actuellement desservies (dont 1 sur Froberville)
Yport	+137 hab.	aucune	aucune					Step des Loges : 3500 EH	2775 EH 10 zones AU raccordées, actuellement desservies excepté 3 dont 2 sur les communes littorales (route d'Yport à Vattetot, Les Loges / extension à prévoir < 150ml)
Les Loges	+137 hab.	aucune	aucune						

L'article L121-22 du code de l'urbanisme fixe que « Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ».

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine, n'identifie aucune coupure d'urbanisation sur le littoral du Pays de Caux compte tenu de l'importance des espaces naturels existants.

- Au sud de Vattetot sur-Mer et à l'ouest du bourg des Loges le long des D11 et D940 ;
- Entre le bourg de Criquebeuf-en-Caux et St Léonard jusqu'au Trou d'Enfer ;
- Entre le Val de la Mer (Senneville-sur-Fécamp) et l'ouest du bourg d'Eletot jusqu'à la D925 au sud ;
- Au nord de la D79 à l'est du bourg d'Eletot jusqu'à l'entrée sur la commune de Saint-Pierre-en-Port.



Le DOO indique que « Pour les espaces identifiés dans le présent chapitre (comme coupures d'urbanisation), **leur taille devra être appréciée** par les communes (ou par l'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière de plan local d'urbanisme) notamment en fonction de la qualité des perceptions visuelles qu'elles procurent et des spécificités de l'organisation du bâti. **Les périmètres fixés par la cartographie du DOO seront à adapter, à préciser et éventuellement à compléter dans les Plans Locaux d'Urbanisme.** Il sera nécessaire en particulier de ne pas contraindre l'activité agricole présente dans ces secteurs et de préciser la limite des espaces urbanisés pour ne pas surajouter de contraintes réglementaires sur des espaces déjà bâtis. ».

La DTA prévoit « Sous réserve de prescriptions plus restrictives résultant du classement de ces coupures dans d'autres catégories de protection, ne sont admis dans les coupures d'urbanisation que :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que leur changement de destination s'il est lié à la vocation de ces espaces ;
- Les équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- Les constructions, les aménagements et les installations nécessaires :
 - Au maintien ou à la mise en culture des terres ;
 - Au fonctionnement des activités sportives et de loisirs existantes ;
- Les constructions, aménagements et installations légers nécessaires à la réalisation de parcs et jardins publics, aux activités de loisirs de plein air. »

Les prescriptions fixées aux dispositions générales du règlement du PLUi sont plus restreintes compte tenu de l'absence de parcs et jardins publics, d'activité de loisirs ou d'habitation existante. Y sont ainsi seuls admis :

- Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt collectif dont la localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- Les extensions des constructions agricoles et les installations nécessaires à l'activité agricole.

6.2 DELIMITATION DES COUPURES D'URBANISATION

Le règlement du PLUi délimite sur son document graphique 17 coupures d'urbanisation :

Coupure identifiée au DOO du SCoT	Coupure identifiée au PLUi
	1. Sur Sassetot-le-Mauconduit, entre la zone urbanisée de Houlgate et le secteur urbanisé au sud-ouest de la rue de la Porte des Champs (RD5A), de part et d'autre du chemin de randonnée reliant le bourg aux Petites Dalles. 2. Sur Sassetot-le-Mauconduit, au nord des Malzaises, de part et d'autre de la RD79 reliant le bourg aux Grandes Dalles. 3. Sur Saint-Pierre-en-Port, au nord-est du bourg, de part et d'autre de la RD79 et du chemin rural reliant le bourg aux Grandes Dalles. 4. Sur Saint-Pierre-en-Port, entre la zone urbanisée du bourg et le secteur urbanisé de La Ferme aux Moines / Le Haut Mauvard, de part et d'autre des rues du Château et du cimetière, composantes naturelles des vues depuis la plage et le sentier littoral vers l'amont de la valleuse.

D	5. Sur Eletot, entre la zone urbanisée du bourg et le lieu-dit La Petite Côte, coteau à caractère bucolique participant à la transition progressive du plateau urbanisé vers le fond forestier de la valleuse.
C	6. Sur Eletot, entre la zone urbanisée du bourg d'une part et le secteur urbanisé de la Cité Morineau de part et d'autre de la rue de la Valleuse. 7. Entre Senneville-sur-Fécamp et la zone urbanisée de Bondeville, au nord de la RD925, de part et d'autre de la RD79 (« à-cheval » sur les communes de Senneville-sur-Fécamp, Eletot et Sainte-Hélène-Boneville), offrant grâce à la brèche du Val Ausson, une perspective sur la mer. Les coupures d'urbanisation n°6 et n°7 déclinent celle identifiée au SCoT « entre le Val de la Mer (Senneville-sur-Fécamp) et l'ouest du bourg d'Eletot jusqu'à la D925 au sud » et correspondent aux secteurs à fort enjeu.
	8. Sur Senneville-sur-Fécamp, entre la zone urbanisée du bourg et le secteur urbanisé du Val aux Ormes, au nord de la RD925 et de part et d'autre de la rue du Val aux Ormes. 9. Sur Fécamp, entre le secteur urbanisé du Cap Fagnet et l'agglomération. 10. Sur Fécamp et Saint-Léonard, entre l'agglomération et le corps de bâtiments agricoles La Ferme d'Argent, de part et d'autre du chemin des Falaises, support du sentier littoral et du GR21 entre Fécamp et Grainval. 11. Entre la zone urbanisée de La Roquette sur Fécamp et le secteur urbanisé de La Roquette sur Ganzeville, de part et d'autre de la RD486 (contournement de l'agglomération de Fécamp) et à l'ouest du chemin rural, support du circuit de promenade sur la crête entre la vallée de la Ganzeville et le vallon du Bosclon.
B	12. Sur Saint-Léonard et sur Criquebeuf-en-Caux, une vaste entité regroupant les coupures d'urbanisation : a. Entre le quartier du Chesnay (entrée sud de l'agglomération de Fécamp) et la zone urbanisée de La Croix Bigot / Zone Commerciale des Voiliers / Parc d'Activités des Hautes Falaises, de part et d'autre de la route du Havre (RD925) et de la route d'Etretat. b. Entre le « bourg » de Saint-Léonard et la zone urbanisée de de La Croix Bigot / Zone Commerciale des Voiliers / Parc d'Activités des Hautes Falaises c. Entre le « bourg » de Saint-Léonard (auquel se rattache le secteur urbanisé du Trou d'Enfer) et le secteur urbanisé du Parlement, de part et d'autre de la RD79 (route d'Epreville) d. Entre le bourg de Criquebeuf-en-Caux et le quartier du Trou d'Enfer (rattaché à la zone urbanisée de Saint-léonard), de part et d'autre de la RD211 e. Entre le « bourg » de Saint-Léonard et le secteur urbanisé en amont de la valleuse de Grainval, premier plan des vues sur la valleuse depuis le circuit de promenade empruntant la rue du Roctel
	13. Sur Vattetot-sur-Mer, entre la zone urbanisée de Brandeville et celle de Vaucottes, de part et d'autre de la RD211, entre les deux chemins de randonnée reliant le bourg et Vaucottes en empruntant les vallons en cadran Brandeville. 14. Entre Vattetot-sur-Mer et la zone urbanisée de Brandeville. 15. A l'ouest de la RD211 et de la zone urbanisée de Vattetot-sur-Mer, et au nord-ouest de la RD 11 au sud de la zone urbanisée de Vattetot-sur-Mer, ouvrant les vues sur le Fond d'Etigues. 16. Entre Vattetot-sur-Mer et la zone urbanisée du Bout de Vattetot.

A	17. Sur Les Loges, au sud de la zone urbanisée des Pommiers (« à-cheval » sur les communes de Froberville, Les Loges et Saint-Léonard), de part et d'autre de la RD 940, à l'ouest de la RD11 et au nord de l'ancienne voie ferrée support d'un chemin de randonnée et du projet de Véloroute. Cette coupure n°17 décline celle identifiée au SCoT « au sud de Vattetot sur-Mer et à l'ouest du bourg des Loges le long des D11 et D940 ».
---	--

7 PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES OU CARACTERISTIQUES ET DES MILIEUX

L'article L121-23 du code de l'urbanisme fixe que « Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ».

L'article R121-4 du code de l'urbanisme liste les milieux à préserver au titre de l'article L121-23, notamment, pour ce qui concerne le territoire littoral de la Communauté d'agglomération Fécamp Caux Littoral :

- « 1° (...) les landes côtières, les plages (...), les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- 2° les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer (...) ;
- 3° les parties naturelles (...) des caps ;
- 6° (...) les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
- 7° les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L341-1 et L341-2 du code de l'environnement (...) ».

Le PLUi classe les espaces naturels cités ci-dessus en zone NR à l'exclusion, du fait de leur nature :

- De la partie nord de la plage de Fécamp, concernée par le projet de zone d'atterrissage de la liaison électrique du parc éolien en mer, classée en zone UAp ;
- Des parties urbaines de la ZPS ;
- Des voies routières et des aires de stationnement bitumés ;
- L'ancien décharge et le site de l'ancien incinérateur de déchets, en limite des communes des Fécamp et de Senneville-sur-Fécamp, classés N, pour permettre les travaux de réhabilitation exclus des aménagements listés à l'article R121-5 du code de l'urbanisme ;
- Des bâtiments et abords artificialisés du Cap Fagnet, classés N ;
- Des zones agricoles des sites inscrits et classés.

Le chapitre 5.1 précédent détaille les dispositions du règlement du PLUi pour la préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux.

8 CLASSEMENT DES PARCS ET ENSEMBLES BOISES LES PLUS SIGNIFICATIFS

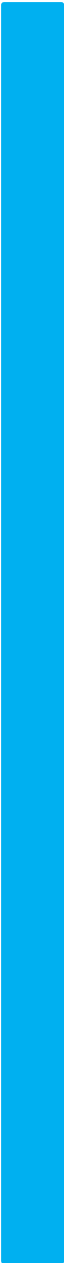
L'article L121-27 du code de l'urbanisme fixe que « le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Les zones boisées des communes littorales s'inscrivent soit dans périmètres protégés des sites classés et inscrits soit dans les zones naturelles identifiées pour leur intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF ; en particulier les ZNIEFF de type 2 « Le Littoral de Fécamp à Veulettes-sur-Mer » et « Le Littoral et les vauzeuses d'Etretat à Fécamp ») soit encore dans les périmètres dans les Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Département. Elles sont également identifiées comme composantes de la trame verte et bleue

et des continuités écologiques à protéger, inscrites dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Cela justifie de leur classement en espaces boisés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Parmi eux, les plus significatifs sont :

Commune	Boisements les plus significatifs	Motifs
Sassetot-le-Mauconduit	Bois du versant ouest de la valleeuse des Petits Dalles à l'ouest de la RD5	Ceinture urbaine / Biodiversité littorale / Rôle hydrologique
	Bois du versant est de la valleeuse des Grandes Dalles entre le sentier littoral et la rue de la Vieille Côte	Ceinture urbaine / Biodiversité littorale / Rôle hydrologique
Sassetot-le-Mauconduit / Saint-Pierre-en-Port	Alignement de hêtres de la RD79 dans la valleeuse des Grandes Dalles	Pittoresque / Moyen de lutte contre les mouvements de terrain
Saint-Pierre-en-Port	Alignements du chemin de Bellevue	Ceinture urbaine / Pittoresque
	Bois du versant ouest de la valleeuse des Grandes Dalles entre le chemin rural n°2 et la côte de Vauchel	Ceinture urbaine / Biodiversité littorale / Rôle hydrologique
	Bois de la Ferme aux Moines (abords de la chapelle, jusqu'à la RD79 et la VC n°203	Ceinture urbaine / Rôle hydrologique
	Bois de la Côte du Haut Mauvard (du littoral jusqu'à la limite communale)	Biodiversité littorale / Pittoresque
Fécamp	Bois de Côte de la Vierge (de la RD79 au sentier du Val Criquet)	Ceinture urbaine / Biodiversité littorale et urbaine / Rôle hydrologique
	Bois de la Côte de Nesmond	Repère paysager
	Bois de la Côte Saint-Jacques (au nord de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny)	Ceinture urbaine / Repère paysager
	Bois du Camp du Canada	Historique et pittoresque
	Bois du coteau au nord de la RD926 (jusqu'à la limite communale	Ceinture urbaine / Paysage de l'entrée d'agglomération
Saint-Léonard	Bois du domaine du Château des Hogues (entre la RD279 et la RD104)	Historique et pittoresque
Yport	Bois du versant est de la valleeuse d'Yport (entre le chemin Catherine de Monchy et la RD211)	Ceinture urbaine / Biodiversité littorale / Rôle hydrologique
	Bois de la route de Criquebeuf (RD211 jusqu'à la limite communale)	Paysage de l'entrée d'agglomération / Biodiversité



ANNEXE 1 : POTENTIEL FONCIER EN DENSIFICATION DES ZONES

