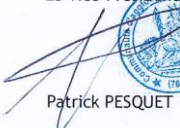


Pour la Présidente, et par
délégation,

Le Vice-Président


Patrick PESQUET



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Pièce n° 1 • Rapport de présentation

Tome 1.4 • Articulation avec les autres documents, plans et programmes

SOMMAIRE

1	Cadre juridique de l'articulation.....	3
2	Les documents avec lesquels le PLUi doit être compatible	3
2.1	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 2021-2030 de Caux Seine aggro	3
2.1.1	Initier une nouvelle organisation territoriale liant les 4 bassins de vie	3
2.1.2	Maintenir un bassin d'emploi attractif basé sur un tissu économique et industriel plus diversifié	13
2.1.3	Développer une qualité de vie attractive et durable en accomplissant la transition écologique, énergétique et numérique.....	22
2.1.4	Synthèse des objectifs chiffrés et définition de la tache urbaine pour la consommation foncière.....	33
2.1.5	Application de la loi Littoral sur la commune de Tancarville.....	34
2.2	Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2029 de Caux Seine aggro	36
2.3	Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 2021-2027 de Caux Seine aggro	40

1 CADRE JURIDIQUE DE L'ARTICULATION

Les articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme impose au Plan Local d'urbanisme Intercommunal de Caux Seine agglo d'être **compatible** avec les documents suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territorial 2021-2030 de Caux Seine agglo approuvé le 20 février 2024. Le SCOT est entré en procédure de modification simplifiée pour mise en compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité du territoire « ZANisé » le 9 avril 2024. Il a été approuvé le 01/04/2025.
- Le plan climat-air-énergie territorial 2021-2027 de Caux Seine agglo approuvé le 29 juin 2021.
- Le Programme Local de l'Habitat 2023-2029 de Caux Seine agglo approuvé le 20 février 2024
- Les Plans Locaux de Mobilité. Le territoire n'est pas concerné par ce type de document.
- Les schémas de mise en valeur de la mer. Le territoire n'est pas concerné par ce type de document.

2 LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLUi DOIT ETRE COMPATIBLE

2.1 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) 2021-2030 DE CAUX SEINE AGGLO

SCOT 2021-2030 de Caux Seine agglo approuvé le 20 février 2024, modifié puis approuvé le 01.04.2025

2.1.1 INITIER UNE NOUVELLE ORGANISATION TERRITORIALE LIANT LES 4 BASSINS DE VIE

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
Une armature urbaine structurée pour accueillir 81 000 habitants en 2030 - L'armature urbaine : structure et fonctionnalités - Les objectifs de population - Les objectifs de logements - Les objectifs en matière de diversité de l'habitat - Les objectifs relatifs à la mixité sociale des secteurs habités	A01/ A02 A04/ A05 A06/ A07 A08/ A09 A10/ A11 A12/ A13 A14/ A15 A17/ A18 A19/ A21 A23/ A24 A25/ A30 A35/ A36 A37/ A38 A39/ A40	<u>Armature urbaine</u> Dans le respect de l'armature urbaine du SCOT et des fonctions attribuées à chaque catégorie, les règlements graphique et écrit prévoient que les centres-villes des pôles urbains bénéficient d'un zonage UV permettant la pluralité des fonctions urbaines. Les centres-bourgs des communes périurbaines sont classés en UB1 ou UB2 et ceux des communes rurales sont classés en zone UB3. Pour chaque zone sont définies des conditions d'urbanisation différentes (destinations autorisées, implantations des constructions, densités...) tenant compte des fonctions urbaines dédiées à chaque catégorie de l'armature et des caractéristiques urbaines de chacune. De même, les communes « pôles de proximité » bénéficient de capacités de production de logements plus importantes que les	Pour optimiser le foncier urbanisable, atteindre les objectifs de production et de diversité de logement du SCOT, toutes les zones en extension de l'urbanisation (zone à urbaniser) et certains grands potentiels en zone urbaine font l'objet d'une OAP sectorielle fixant des objectifs de production de logements, traduit par un nombre minimum de logements, par une fourchette du nombre de logements à produire ou par une densité plancher. Les densités minimums appliquées dans les OAP sectorielles correspondent aux densités de logements préconisés par le SCOT selon la typologie de bâti et selon le type de commune au sein de l'armature urbaine. Quand l'OAP prévoit plusieurs typologies de bâti, la densité peut être exprimée par typologie ou à l'échelle de la zone à aménager. Dans ce cas, la densité minimum correspond à une moyenne pondérée correspondant aux



Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
- Les objectifs relatifs à l'économie des espaces réservés à l'habitat - Les objectifs de construction de logements et d'économie des espaces au sein de l'armature urbaine	A45/ A47 A49/ A50 A51/ A52 A53/ A54 A55/ A56 A57/ A58 A59/ A60 A61/ A62 A66/ A67 A69/ A70 A73/ A74 A75/ A76 A77/ A98 A99/ A100 A101/C12 C49	autres communes relevant de la même catégorie de l'armature urbaine renforçant ainsi leur rôle de polarisation au sein de l'espace rural. Concernant le développement des équipements, le PLUI permet le développement des équipements existants soit au sein des zones UE, UV et UB. Quelques projets sont prévus en extension de l'urbanisation (zone AUE) dans les pôles urbains et les communes rurales pour des projets structurants ou pour des besoins communaux. Toutefois l'enveloppe foncière de ces extensions est limitée à 4.3 ha. Cette surface est inférieure à celle prévue par le SCOT. <u>Objectifs de population – Objectif de logements</u> Pour atteindre les objectifs démographiques et de production de logements du SCOT, le PLUI s'appuie sur : • La traduction de l'armature urbaine dans le règlement graphique : les centres-villes des communes urbaines bénéficient des zonages UVa, UVb et UVr. Les centres-bourgs des communes périurbaines sont zonés en UB1 ou UB2 et les centres-bourgs des communes rurales en UB3. • Des objectifs de production de logements définis dans le SCOT pour chaque catégorie de l'armature urbaine. • L'analyse des capacités de construction offertes par le règlement graphique en cohérence avec l'objectif de logements à atteindre. Ainsi, les zones du règlement graphique permettant de nouvelles constructions à vocation d'habitat sont : les zones UV, UG, UR, UB, UH, UP (à l'exception du secteur UPb), UM, AUV, AUR et le STECAL Ah. En zone agricole et naturelle, le règlement graphique fait apparaître les bâtiments pouvant changer de destination. • L'analyse des potentiels de constructions pouvant être réinvesties (par changement de destination et par remise sur le marché de logements vacants). • La délimitation de zones à urbaniser en continuité des centres-villes ou centres-bourg, dimensionnées en appoint des logements potentiels pouvant être réalisés	densités moyennes minimales fixées par le SCOT à chaque catégorie de l'armature urbaine. De même, et à minima pour les zones à urbaniser d'une surface brute supérieure à 2 ha, les OAP imposent la réalisation de 2 typologies de bâti différentes. A côté des OAP sectorielles, le PLUI prévoit une OAP thématique « intensification de l'habitat » qui s'applique à l'ensemble des zones urbaines (à l'exception de certaines zones à vocation paysagère/patrimoniale) en dehors des secteurs d'application d'une OAP sectorielle. Cette OAP thématique fixe des obligations en termes de densité minimale de logements permettant ainsi d'optimiser l'usage du foncier au sein de la tâche bâtie.

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
		en densification des espaces urbanisés et des constructions pouvant être réinvesties. Ainsi, en prenant en compte, les différents gisements de logements potentiels, le PLUI permet la production de 3 312 logements sur la période 2023-2030, soit un dépassement de 10.1% par rapport à l'objectif du SCOT de 3000 logements sur la même période. Toutefois, ce dépassement modéré est à relativiser car parmi les 1314 logements à produire en extension de l'urbanisation 325 logements constituent des « coups partis » ne correspondant pas toujours à des projets que le PLUI aurait autorisés mais dont les autorisations d'urbanisme accordées amènent à les comptabiliser. Un tiers des 325 logements « coups partis » ont été réalisés dans les communes rurales, qui selon le SCOT et le PLUI doivent être préservées d'une urbanisation en extension. Ce dépassement reste dans la marge d'aléa sur l'estimation des besoins. Le calcul prévisionnel du besoin en logements n'est pas une science exacte. Une hypothèse d'un ralentissement moindre du desserrement des ménages sur les villes se traduit mécaniquement par un besoin sensiblement accru de logements. Par exemple, une taille moyenne des ménages par résidence principale de 2.16 au lieu de 2.19 implique un besoin supplémentaire de 255 logements !). Il est important de préciser que les logements comptabilisés dans les « coups partis en extension de l'urbanisation » ont été accordés entre 2023 et 2025, période postérieure au PADD débattu en 2022, lequel servait de socle à la définition du plan de zonage. Il est impossible pendant l'élaboration d'un document d'urbanisme d'obtenir une parfaite adéquation entre l'objectif de logements projeté et les capacités d'urbanisation offerte par le document, cela nécessiterait de constamment revoir les chiffres au regard des autorisations d'urbanisme accordées et par conséquent de réadapter le règlement graphique. De plus, au sein de chaque catégorie de l'armature urbaine, cette mise à jour des objectifs de production de logement pourrait conduire à supprimer des zones A Urbaniser de certaines communes rurales vertueuses pour compenser la consommation foncière diffuse non maîtrisée de communes plus gourmandes. Enfin, il est important de rappeler que la loi du 23/07/2023 facilitant la mise en œuvre du ZAN assure	

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
		à chaque commune, la possibilité de consommer au minimum un hectare d'espace NAF sur la période 2021-2031. Certaines communes ont mutualisé cette garantie universelle mais d'autres ont souhaité conserver cette possibilité, tant bien même qu'elles disposaient de potentiels fonciers en intensification de l'urbanisation suffisants pour atteindre leur objectif de logements. Les outils réglementaires du PLUi de Caux Seine agglo (règlements graphique et écrit, OAP sectorielles et thématiques) visent un fragile équilibre entre les objectifs principaux à atteindre : Construire un nombre de logements suffisant pour favoriser le dynamisme des pôles urbains et des communes périurbaines, assurer le renouvellement de la population dans les communes rurales ; tout en limitant la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Potentiellement le plus gros excédent en logements (+191) serait dans les 6 communes urbaines, cela ne constituerait pas une contradiction manifeste avec l'objectif de recentrage de l'urbanisation et de la population sur les villes. Les communes urbaines et périurbaines concentrent 70.3% des logements potentiels estimés pour la période 2023-2030 sur Caux Seine agglo, répondant ainsi à l'objectif de recentrage du développement urbain sur les villes et leurs communes périurbaines. <u>Diversité de l'habitat et mixité sociale</u> Les dispositions réglementaires des zones urbaines autorisant l'habitat : implantations des constructions, densité, hauteur... permettent de s'adapter aux tissus urbains différents entre les catégories de communes de l'armature urbaine et permettent de produire des typologies de bâti différents : collectif, groupé et individuel. Les objectifs relatifs à la mixité sociale de l'habitat trouvent une traduction opérationnelle plus pertinente dans le PLH que dans le PLUi, toutefois aucune des dispositions prévues dans le règlement écrit du PLUi ne va à l'encontre du développement de la mixité sociale au sein des zones urbaines ou à urbaniser.	

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo																																		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)			OAP sectorielles et thématiques																														
		<u>Economie des espaces à vocation d'habitat</u> Le SCOT limite la consommation foncière pour l'habitat à 104.7 ha bruts sur la période 2021-2030. Entre 2021 et 2022, 22 ha ont été consommés en extension de l'urbanisation d'après l'observatoire foncier de Caux Seine agglo. Le PLUI prévoit des surfaces en extension de l'urbanisation pour l'habitat, à hauteur de 84.7 ha, ce qui porte la consommation de l'agglomération à un total de 107 ha pour la période 2021-2030, soit 2.4% de plus que l'objectif du SCOT. Dans le détail de l'armature urbaine, la consommation foncière 2021-2030 des communes urbaines est inférieure de 11.2 ha à l'enveloppe du SCOT, celle des communes périurbaines est supérieure de 2 ha et celles des communes rurales est supérieure de 11.2 ha. <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>SCOT 2021- 2030</th><th>Conso réelle 2021- 2022 (Obs. foncier)</th><th>Conso projetée PLUI 2023- 2030</th><th>Conso totale 2021- 2030</th><th>Delta SCOT/PLUI</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C. urbaines</td><td>38</td><td>4.43</td><td>22.3</td><td>26.73</td><td>-11.27</td></tr> <tr> <td>C. Périurbaines</td><td>28.3</td><td>3.78</td><td>26.6</td><td>30.38</td><td>2.08</td></tr> <tr> <td>C. rurales</td><td>38.4</td><td>13.82</td><td>35.8</td><td>49.62</td><td>11.22</td></tr> <tr> <td>Total</td><td>104.7</td><td>22.03</td><td>84.7</td><td>107</td><td>2.03</td></tr> </tbody> </table> Le dépassement de 29% de l'enveloppe foncière du SCOT pour la période 2021-2030 sur les communes rurales est à nuancer car sur les 49.6 ha prévus pour cette catégorie près de 46% correspondent à de la consommation effective et non projetée (13.82 ha ont été consommés entre 2021 et 2022 et 9.2 ha sont estimés en « coups partis » entre 2023 et 2025). La collectivité n'a pas de prise sur cette consommation effective résultant de l'application des documents d'urbanisme communaux toujours en vigueur. Il est à noter pour les communes urbaines, que la consommation foncière projetée ne tient pas compte des 7.9 ha comptabilisés par ailleurs pour la ZAC de Bosquet Reine à Notre-Dame de Gravenchon (application circulaire Béchu).				SCOT 2021- 2030	Conso réelle 2021- 2022 (Obs. foncier)	Conso projetée PLUI 2023- 2030	Conso totale 2021- 2030	Delta SCOT/PLUI	C. urbaines	38	4.43	22.3	26.73	-11.27	C. Périurbaines	28.3	3.78	26.6	30.38	2.08	C. rurales	38.4	13.82	35.8	49.62	11.22	Total	104.7	22.03	84.7	107	2.03	
	SCOT 2021- 2030	Conso réelle 2021- 2022 (Obs. foncier)	Conso projetée PLUI 2023- 2030	Conso totale 2021- 2030	Delta SCOT/PLUI																														
C. urbaines	38	4.43	22.3	26.73	-11.27																														
C. Périurbaines	28.3	3.78	26.6	30.38	2.08																														
C. rurales	38.4	13.82	35.8	49.62	11.22																														
Total	104.7	22.03	84.7	107	2.03																														

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
		Afin de limiter la consommation foncière, le SCOT impose qu'une part des objectifs de production de logements soit réalisée en intensification des espaces urbanisés : Au moins 20% pour les communes urbaines, 25% pour les communes périurbaines et 30% pour les communes rurales. Ainsi au regard de l'analyse des potentiels de densification réalisée dans le cadre du PLUi : 64% des constructions neuves projetées sont en densification de l'espace urbanisé pour les communes urbaines, 35% pour les communes périurbaines et 55% pour les communes rurales. Ces pourcentages sont supérieurs si les potentiels de constructions réinvesties sont pris en compte (logement vacant et changement de destination). Au global, le PLUi est basé sur un objectif de 56% des constructions neuves réalisés en densification des espaces urbanisés.	
Les conditions au développement urbain lié à l'habitat - L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau - La gestion de l'habitat diffus	A16/A17 A18/A20 A26/A28 A29/A30 A67/A69	<u>Ouverture à l'urbanisation</u> Toutes les extensions urbaines, zonées en AUV ou AUR sont en continuité des centres-villes et centres-bourgs, zonés en UV ou UB. Les hameaux sont zonés en UH et la délimitation de leur contour est stricte afin de ne pas générer de potentielles futures constructions en extension. Le PLUi considère qu'un hameau structuré correspond à la définition suivante : ils doivent comporter un ensemble d'au moins une vingtaine d'habitations, séparées de moins de 50m les unes des autres. Le hameau peut comporter des espaces à vocation économique, mais doit rester majoritairement à vocation résidentielle. Les hameaux bénéficient d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 30% afin de préserver leurs caractéristiques rurales et limiter leur densification. Les zones AUV/AUR sont desservies par les équipements (voir 4.5 du tome 1.5 du rapport de présentation du PLUi). Le PLUi fait une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis et justifie les objectifs de limitation de la consommation foncière au regard de cette analyse, qui est pondérée par la présence de risques et contraintes (voir 4.5 du tome 1.5 du rapport de présentation du PLUi). Les zones AU viennent en appoint des logements pouvant être construits par densification. <u>Gestion de l'habitat diffus</u> En dehors de la tache urbaine (voir 2.1.4), le PLUi classe les espaces en zone A ou N. En zone A et N, seule l'évolution des constructions existantes est permise (extension et annexe) en étant toutefois	/

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
		encadrée en termes d'emprise au sol (coefficient d'emprise au sol maximal de 25%) ou de hauteur (maximum R+1+C) pour préserver le caractère rural du site. Aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'est autorisée.	
Les conditions d'un aménagement commercial cohérent - Les objectifs relatifs à l'équipement commercial - La structuration de l'appareil commercial de Caux Seine agglo	A08/A11 A13/A14 A22/A24 A25/A66 A79/A80 A81/A82 A83/A84 A85/A86 A87/A90 A91/A92 A93/A94 A96/A97 A113/A116 A121/A123 A128	Pour répondre aux orientations du SCOT sur la revitalisation des centres-villes : Dans le PLUi, les principales polarités commerciales ont été classées en zone UV, laquelle permet la mixité des fonctions et donc du commerce. Le règlement de la zone UV permet l'implantation de nouveaux commerces de proximité au sein des polarités commerciales. Par ailleurs les exigences de stationnement ont été fixées afin de permettre la création de commerces en centre-ville. Le linéaire commercial des principales polarités commerciales du territoire a été identifiée : • Bolbec • Gruchet le Valasse • Lillebonne • Rives en Seine (Caudebec en Caux) • Port Jérôme sur Seine (Notre Dame de Gravenchon) • Terres de Caux (Fauville en Caux) • Arelaune en Seine (La Mailleraye sur Seine) Afin de préserver les cases commerciales le règlement prévoit que le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation commerciale des constructions identifiées sur le règlement graphique est interdit. Par ailleurs la suppression d'une case commerciale peut-être autorisée pour la création d'un accès permettant de desservir des logements à créer sur la même unité foncière que le commerce. Ces règles ont pour objectif de préserver les cases commerciales au sein des centralités urbaines du territoire. Sans case commerciale disponible, la revitalisation commerciale des centres-villes et centres-bourgs n'est pas possible.	La cohérence entre commerces, transports et accessibilité. L'accessibilité des bâtiments n'est pas une caractéristique qui peut faire l'objet d'une réglementation particulière dans le PLUi. Toutefois, sur la zone de Gruchet le Valasse, l'OAP sectorielle intègre pleinement un volet accessibilité avec une sécurisation des flux, avec la création d'une contre-allée donnant à chaque mode de transport sa place.

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
		Concernant la complémentarité entre centres-villes et zones commerciales : La zone commerciale de Gruchet le Valasse a été classée en zone UC à vocation commerciale. Cette zone ne permet que l'implantation de commerces. Le règlement de la zone UC a été défini afin de faciliter l'accueil d'activités commerciales, tout en permettant la densification des espaces existants. La zone commerciale de Gruchet le Valasse fait l'objet d'une OAP sectorielle. Celle-ci a pour objectif d'améliorer l'aménagement de la zone afin d'améliorer son fonctionnement son attractivité et la diversité des enseignes présentes. L'OAP prévoit notamment la création d'une contre-allée, la connexion de la zone avec la dorsale vélo. Les pôles commerciaux périphériques ont été classés en secteurs UC, ce sont principalement les zones occupées par la moyenne/grande distribution. Ces secteurs ont été définis en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Caux Seine agglo. Le règlement de la zone UC a été défini afin de faciliter l'accueil d'activités commerciales, tout en permettant la densification des espaces existants. Pour les secteurs plus ruraux : Les bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 ont été identifiés en zone A et N Le règlement de la zone agricole et naturelle permet le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 vers la destination « commerces et activités de services » en dehors des hôtels. Par rapport aux objectifs de consommation foncière liée aux commerces fixés dans le SCOT : Conformément au SCOT, le PLUi ne prévoit aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation en matière commerciale, les nouveaux projets devront se faire par restructuration de l'existant. Les objectifs en matière de protection et de valorisation des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti	

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
		Dans le PLUi le règlement de la zone UC prévoit que : • Les façades des constructions présentent une polychromie de trois teintes minimums. • Les façades brillantes et réfléchissantes sont interdites. • L'emploi de bardages métalliques à ondes courbes est interdit. • Les façades des constructions mesurant plus de 20 mètres d'un seul tenant, présentent des aspects différents afin de limiter l'effet monobloc des bâtiments, la différence d'aspect peut être obtenue par une différence de couleur, de matériau... • Les enduits imitant des matériaux et les parements de façade dont l'aspect ne ressemble pas aux matériaux traditionnels employés localement (brique, silex, moellons, pierre de taille, pans de bois...) sont interdits. Ces dispositions permettent d'assurer l'émergence d'une qualité architecturale et paysagère au sein des zones commerciales. La structuration de l'appareil commercial de Caux Seine agglo Dans le PLUi, les pôles structurants identifiés dans le SCOT ont été classés en zone UV, laquelle permet la mixité des fonctions et donc du commerce. Le règlement de la zone UV permet l'implantation de nouveaux commerces de proximité au sein des polarités commerciales. Seul le centre bourg de La Mailleraye sur Seine est classé en zone UB, toutefois elle a également fait l'objet d'une protection des linéaires commerciaux afin d'affirmer sa position de 7^{ème} polarité du territoire. L'ensemble des polarités commerciales secondaires ont été classées en zone UC dédiée au commerce. Par ailleurs, la Jardinerie de Trouville ainsi que ses réserves foncières ont été classées en zone UC. Les centres-bourg où se trouvent les commerces de ces communes rurales pôles de proximité et périurbaines ont été classés en zone UB où les commerces et activités de services sont autorisés.	

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique - Les conditions générales d'implantation selon le type d'activité - Les conditions spécifiques d'implantation - Délimitation des secteurs commerciaux de centralité urbaine et des secteurs commerciaux d'implantation périphérique	A13/A22 A24/A25 A79/A80 A81/A82 A83/A84 A85/A86 A87/A90 A91/A92 A93/A94 A96	En accord avec le DAACL Le règlement de la zone UC a été défini afin de faciliter l'accueil d'activités commerciales, tout en permettant la densification des espaces existants. Le règlement du PLUi n'a pas intégré toutes les dispositions du DAACL, les deux documents ayant des champs d'application différents. Le DAACL ayant plus une vocation à réglementer l'implantation des typologies et de taille des commerces. Les règles de prospect et de gabarit au sein des zones urbaines de concentration des fonctions ou à vocation commerciale permettent une densification bâtie des terrains. Les règles ont également été adaptées au tissu urbain et à la catégorie de commerces attendus sur la zone. En matière de stationnement : Le règlement de la zone UC, indique qu'en matière de stationnement ce sont les dispositions de l'article L111-19 qui s'appliquent comme prévu par le DAACL. Les zonages UC, prennent en compte les commerces existants, le plus souvent situés dans les zones urbaines de centres-villes desservies en transport en commun. Le règlement prévoit que : les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition d'être liées au fonctionnement de la zone ou d'être à vocation commerciale (e-commerce, drive...) dans les zones UC. Ces entrepôts répondent aux besoins du dernier kilomètre.	/
Des services et des infrastructures de mobilité durable, support du développement urbain - Se doter d'une gouvernance adaptée - Améliorer l'accessibilité du territoire depuis et vers les grands pôles régionaux et les grands réseaux d'infrastructures	A06/A66 A92/A94 A96/A124 A125/A128	Un emplacement réservé est dédié à la création d'un pôle d'échange multimodal à proximité de la mairie de Lillebonne. Des emplacements réservés sont définis pour permettre l'acquisition de terrains pour la réalisation d'aires de covoiturage ou encore pour la création de liaisons douces entre espaces urbanisés ou au sein des espaces urbanisés. Les cheminements doux à préserver ou à créer sont reportés sur le RG. Ils sont protégés.	Certaines OAP comportent des orientations concernant : - le stationnement des vélos (Gruchet, Mélamare, Notre Dame de Bliquetuit...) - les liaisons cyclables à créer et certaines intègrent un volet relatif au stationnement des vélos (Gruchet, Notre Dame de Bliquetuit...) - la création de liaison piétonne, de cheminements qui peuvent être sous forme de trottoir ou de chemin indépendant sécurisé. L'OAP de la zone commerciale de Gruchet le Valasse prévoit d'améliorer la circulation des flux par la création d'une contre-allée, d'une connexion avec la dorsale vélo de Caux Seine agglo et prévoit des aménagements cyclables sur les espaces de stationnement.

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
- Développer des services et des infrastructures de mobilité alternatifs à la voiture particulière - Faire évoluer significativement les pratiques de mobilité de la population			

2.1.2 MAINTENIR UN BASSIN D'EMPLOI ATTRACTIF BASE SUR UN TISSU ECONOMIQUE ET INDUSTRIEL PLUS DIVERSIFIE

Le parti d'aménagement et d'urbanisme économique reprend l'ensemble des orientations du SCoT. En effet les deux documents portent sur le même périmètre et sont élaborés par Caux Seine agglo. Ainsi la stratégie portée par l'agence de développement économique et développée dans le SCoT, trouve sa traduction dans le PLUi. Le DOO du SCoT a fortement inspiré la rédaction du PADDi du PLUi. De ce fait, l'exercice qui consiste à démontrer que le PLUi est compatible avec le SCoT présente des similarités importantes avec le tome des justifications de la cohérence entre le PADDi et les pièces réglementaires du PLUi, les mêmes orientations générant les mêmes traductions. Le PLUi est un document plus opérationnel que le SCoT ainsi sera principalement regardée la compatibilité avec les orientations pouvant trouver une résonnance dans le PLUi.

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
Les conditions de l'attractivité économique - Le positionnement du territoire dans les stratégies supra communautaires - Poursuivre les actions en faveur du développement économique - La stratégie foncière en matière de développement économique - Les critères d'organisation et de localisation des activités - Les conditions d'aménagement des zones d'activités économiques	A13/A44 A68/A101 B01/B02 B03/B04 B05/B06 B07/B08 B09/B10 B11/B12 B13/B14 B15/B16 B17/B18 B19/B20 B21/B22 B23/B24 B25/B26 B27/B28 B29/B30 C02/C15 C64/C65	Le PLUi reprend les axes stratégiques du SCoT ainsi que pour le développement économique Pour répondre aux enjeux de positionnement au sein de l'axe Seine, de multimodalité ; de structuration de filières industrielles : les espaces de la ZIP (PJ1/ PJ2) ont été classés en UPJ /AUPJ. Les lots restant à commercialiser sur la ZAC de PJ2 sont zonés AUPJ. Le règlement de zone AUPJ autorise l'industrie sans conditions particulières, cela comprend les projets industriels d'envergure nationale ou européenne. Les secteurs du domaine du Grand Port Maritime et fluvial (HAROPA) permettant d'accueillir des activités ont été classés en zone urbaine UPJ ou en AUPJ. Les règles définies en UPJ et AUPJ permettent l'installation d'activités. La création d'infrastructures portuaires a été autorisée dans les zones en bord de Seine. Par ailleurs pour permettre l'utilisation de la Seine dans le développement économique le règlement commun à toutes les zones dans son article 2 prévoit que : Sur l'ensemble des zones bordées par la Seine sont également autorisés pour la navigation sous conditions :	Pour affirmer sa stratégie économique plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent le dispositif réglementaire de développement économique. Sur l'Axe Seine : 3 OAP 2 OAP concernent la ZIP de Port-Jérôme et permettent de conforter la volonté de Caux Seine agglo de faire de la ZIP un fer de lance du développement économique local et régional. Et 1 OAP porte sur l'extension de la zone Henri Dunant. <u>OAP sur PJ2 :</u> Sur l'ensemble du site, les limites séparatives devront être accompagnées, dans la limite des exigences de sûreté des entreprises, de haies libres afin de gommer la présence des clôtures

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
- Les localisations préférentielles des activités économiques - Les besoins fonciers des zones d'activités - Les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace liés à l'activité économique	C67/C68	- Coté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive...) sur une largeur de 40 m mesurée depuis la crête de berge. - Coté Seine, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, poste d'accostage,) sur toute l'étendue du plan d'eau située sur la zone concernée Par ailleurs la Seine est classée en zone NS qui permet certaines installations. Règlement de la zone Ns : Article 1 : Tout est interdit excepté les Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Article 2 : seules sont autorisées - Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'entretien des berges de la Seine, sous réserve de leur intégration à l'environnement. - Les occupations du sol et aménagements nécessaires aux activités fluvio-maritimes. Ces dispositions permettent donc d'intégrer la Seine, dans le développement économique du territoire, et de faire en sorte que Caux Seine agglo joue un rôle important dans l'axe Seine du Havre à Paris. Le PLUi est donc compatible avec le SCOT sur le positionnement économique du territoire et avec les objectifs de multimodalité. Afin de répondre aux orientations concernant les besoins différenciés selon les entreprises et la localisation préférentielle. Les zones d'activités ont été classées selon leur catégorie en zones UX1 ou UX2. Le zonage reprend les périmètres des zones. Cette catégorisation reprend la catégorisation définie dans le SCOT : - La zone tournée à l'internationale (ZIP) comprend des zones UPJ et AUPJ - Les ZAE de proximité ont été classées en UX1 - Les ZAE écosystèmes ont été classées en UX2 Les différentes ZAE situées sur l'axe Seine ont un zonage approprié pour l'accueil d'activités industrielles : - La zone de Bolbec Saint Jean est classée en zone UX1 - La ZAE des berges de Seine à Tancarville est zonée UI et UX1 - La ZAE de la Marquise à Tancarville est zonée UX1 - Les ZAE du Mesnil et du Manoir à Lillebonne sont zonées UX1 - Les ZAE de Grande campagne nord à Notre Dame de Gravenchon, des Varouillères à Petiville, et Henri Dunant sont zonées UX1 (AUX1 pour son extension)	Les quatre barreaux boisés/paysagers transversaux qui séquent la ZAC de PJ2 d'Est en Ouest sont à préserver 1 espace paysager à créer au nord de PJ2 au droit du hameau de Radicatel <u>OAP pointe ouest de PJ2 :</u> La végétation à envisager doit être généreuse, à la taille du site. Les ouvrages de gestion hydraulique seront accompagnés d'une végétation appropriée et composée d'essences locales. Les limites séparatives devront être accompagnées, dans la limite des exigences de sûreté des entreprises, de haies libres afin de gommer la présence des clôtures. Au nord, une bande boisée à créer permettra de masquer les installations industrielles depuis la départementale 982. La variété d'essences doit être variée autant par les hauteurs que par les volumes. Un alignement d'arbres /une haie sera créée en limite séparative ouest. Pour exploiter le bord à quai de la ZIP : Concernant la navigation sur la Seine sont également autorisés : - Coté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive...) sur une largeur de 40 m mesurée depuis la crête de berge. - Coté Seine, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, poste d'accostage...) sur toute l'étendue du plan d'eau située sur la zone UPJ/AUPJ. <u>OAP sur ZAE Henri Dunant :</u>

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
		- La ZAE de Grande campagne Est à Notre Dame de Gravenchon est zonée UX2 - La ZAE de la peupleraie à Villequier est zonée UX2 - La Revima à Caudebec en Caux est zonée UI - Le domaine portuaire d'HAROPA est zoné en UPJ sur Port-Jérôme et en UX1 sur le terminal de St Wandrille. - La ZAE de Caudebec Saint Wandrille est zonée UX1 - LA ZAE de Baclair en UX2, zone écosystèmes. Articles 1 & 2 : les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sont autorisées en UX1 (AUX1)/UX2/UX3 et a fortiori en UI et UPJ (AUPJ). Les constructions industrielles et les destinations annexes au fonctionnement de ces installations sont autorisées. Le règlement de la zone UX permet l'accueil d'une diversité d'activités dans les ZAE, parmi celles-ci les activités en lien avec les grandes entreprises mais pas seulement (il n'est pas fait de ce critère de lien une condition spéciale pour ne pas être exclusif). Les destinations autorisées sont en cohérence avec le statut de la zone (proximité, écosystème). Ces zones ont été définies conformément aux localisations préférentielles et aux besoins en foncier définis dans le SCOT de Caux Seine agglo . Pour répondre aux orientations relatives aux conditions d'aménagement des ZAE définies dans le Scot et aux critères d'organisation, le règlement du PLUi met en place plusieurs dispositions et sur certaines ZAE, les OAP sectorielles fixe de manière complémentaire des orientations. Dispositions en faveur de la densification des ZAE : - Les reculs par rapport aux voies ont été unifiés sur le territoire, les règles fixées permettent de densifier les espaces existants, avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies publiques et la possibilité de s'implanter sur limite séparatives. - Les coefficients d'emprise au sol maximum sont fixés à des niveaux élevés, nettement supérieur aux niveaux généralement constatés plus proches 35%, jusqu'à 55% sur quelques lots. - Dans les ZAE de proximité existantes ou à créer ou agrandir (UX1/AUX1), l'emprise au sol des constructions maximum est fixée à un niveau élevé de 60% - Idem pour les zones écosystème (UX2) où les coefficients d'emprise au sol maximum est fixé à 60%. - En application du L151-26 CU, pour les activités tertiaires (de bureau notamment), que ce soit en UX1 ou UX2, l'emprise au sol des constructions doit être au minimum de 30% de l'unité foncière et les constructions doivent comporter au minimum 2 niveaux (cette	La végétation à envisager doit permettre une bonne insertion paysagère du site dans son environnement. L'interface entre le site et la RD 281 devra notamment être végétalisée en long de la véloroute Val de Seine. Les essences locales sont imposées. OAP pour l'extension de la zone du Parc prend en compte les éléments sur les conditions d'aménagement : Cette ZAE se situe en entrée nord de la ville, elle fait l'objet d'une étude Loi Barnier, les orientations définies dans cette étude pour assurer une insertion paysagère sont traduites dans l'OAP : - afin de consolider l'armature végétale existante et appuyer les profils et silhouettes urbaines qui lui sont liés, il importe de conserver l'idée de composer un linéaire de strate haute sur une partie conséquente de la bordure extérieure du site. - A l'est du site, le linéaire de strate basse existant (arbustes et haies) des parcelles déjà aménagées qui jouxtent le site sera complété ponctuellement par des éléments de strate basse (haies, arbustes) - Au sud et à l'entrée du site, le retrait de 15m par rapport à l'alignement de la RD926 (voie classée à grande circulation) et de la RD50, doit permettre de créer des espaces libres bénéficiant d'un traitement paysager en bordure des voies. - A l'ouest du site, un recul vis-à-vis de la limite séparative permettra de dégager une surface qui bénéficiera d'un traitement paysager boisé marquant l'entrée de ville. A l'intérieur de la zone :

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
		règle s'applique aux ZAE zonées UX1 ou UX2 qui sont desservies par les transports en commun c'est-à-dire à moins de 500m d'un arrêt de bus de ligne régulière). - Pour les activités économiques isolées (en secteur diffus), zonées en UX3, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé aussi à 60% de l'unité foncière. Dispositions en matière d'implantation et de hauteur des constructions : Sur la ZIP de Port-Jérôme (UPJ) : - Les constructions supérieures à 20 mètres de hauteur au faîtage doivent être implantées avec un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques. - Les autres constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques. La hauteur des constructions a également été unifiée sur les zones UX1 et UX2, les hauteurs des PLU communaux oscillées entre 7 et 18 mètres. La hauteur maximale de 18 mètres a été retenue sur les ZAE de Caux Seine agglo, ce qui va permettre le développement vertical des constructions. Certaines zones du territoire font l'objet d'OAP, pour faciliter l'aménagement et la densification de ces secteurs. Les règlements de zones UX1/UX2/UX3/UI/UPJ fixe des règles favorables à l'insertion paysagère des constructions sur les ZAE de proximité/écosystème/activités économiques en secteur diffus/sites industriels hors ZAE : Sur les ZAE de proximité/écosystème/activités économiques en secteur diffus, les Haies existantes sont identifiées et doivent être préservées ; les alignements d'arbres repérés sont à préserver ; certains secteurs boisés sont classés en EBC. Sur la ZIP de Port-Jérôme : les Haies existantes dans la ZIP sont identifiées et doivent être préservées ; les alignements d'arbres repérés sont à préserver ; les haies existantes dans le vaste espace naturel en frange nord de PJ2 sont identifiées et doivent être préservées, dans ce même secteur, les boisements existants sont identifiés et sont à conforter. Les secteurs de zones humides sont identifiés et protégés ; les vastes espaces naturels en frange nord dans la plaine alluviale de Port-Jérôme sont zonés en NRB. autres règles favorables à l'insertion paysagère sur les zones UX1/UX2/UX3/UI/UPJ : - Les constructions doivent être implantées avec un recul de 10m par rapport aux RD, et 3m par rapport aux autres voies.	- Les espaces libres de toute construction et non utilisés pour la circulation et le stationnement doivent être aménagés en espaces verts ; - la surface de pleine terre à la parcelle doit être conforme aux prescriptions du PLUi ; - les limites séparatives sont plantées pour former un écran de verdure constitué de plantations d'essences locales ; - les clôtures sont constituées d'une haie d'essence rustique doublée côté intérieur de la parcelle par un treillis soudé de coloris gris (RAL 7011) d'une hauteur de 1,5 mètre. Qualité des constructions : Afin de garantir un certain alignement et d'éviter la disparité des constructions, une bande d'implantation vis-à-vis des limites parcellaires depuis la voie de desserte créée conforme aux prescriptions du PLUi sera observée pour les façades de bâtiments faisant face à la voie. Elles doivent aussi présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes (pas d'usage de matériaux brillants, polychromies limitées à deux couleurs, pas d'enduits imitant des matériaux). Néanmoins, les constructions devront proposer un élément architectural signifiant l'entrée principale et les façades tournées vers la départementale 926 devront être qualitatives et traitées comme les façades principales (composition soignée, attention portée à l'intégration de la signalétique). OAP ORIL : l'OAP mise en place permet de s'assurer que le projet qui s'installera sur ce

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
		- Les clôtures sont réglementées : 2 typologies (végétales ou grillage/treillis soudés) ou gabions possibles sur une partie de la clôture. - Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément. - En limite avec une zone naturelle, et le plus près possible des clôtures, plantations d'arbres de hautes tiges obligatoires Sur l'aspect des façades : - polychromie obligatoire mais nombre de teintes limité à 2 ou 3, une 4ème couleur est possible pour les éléments de modénature/encadrements, ébrasements... - il fixe un sens de pose pour le bardage - pour les grands bâtiments, les façades de + de 25m d'un seul tenant doivent comporter des aspects différents pour éviter l'effet monobloc - les toitures : - les toitures terrasse ou à faible pente doivent être habillées d'un acrotère - les toitures doivent être de couleur mate ou foncée - les toitures blanches sont possibles si habillées d'un acrotère Les extensions et annexes doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble (harmonie) Idem en AUX et AUPJ Afin de répondre aux orientations concernant la gestion des risques technologiques, le règlement écrit permet les activités à risques via les dispositions suivantes. Les industries classées ICPE sont autorisées sous condition : - En UX : Les nouvelles constructions entrantes dans la nomenclature ICPE classées SEVESO seuil bas ou seuil haut sont interdites - En UI : Les ICPE à condition que les périmètres de dangers létaux découlant des études ne s'étendent pas en dehors de la parcelle du projet. - En UPJ : Les ICPE à condition que les périmètres de dangers létaux découlant des études ne s'étendent pas en dehors de la parcelle du projet. Le SCOT localise 2 axes géographiques prioritaires pour le développement économique : • L'Axe Seine • L'Axe A29 La localisation des différentes ZAE permet de répondre à ces orientations. Par ailleurs les deux extensions de ZAE existantes prévues par le PLUi sont : • Extension de 1.3 ha de la petite ZAE Henri Dunant limitrophe à la ZAE de Grande Campagne Est à Notre Dame de Gravenchon.	secteur sera 'envergure régionale et bénéficiera donc du système de prise en compte de la consommation foncière prévue par le SRADDET de la Région Normandie. OAP du Nouveau Monde : L'OAP a été instauré pour concilier le développement de l'entreprise ABCR et la proximité du bâti. Cet OAP vise à encadrer l'aménagement de la zone, elle répond aux objectifs de densification des activités, et de la préservation du cadre rural.

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
		- Extension de 6ha de la ZAE du Parc à Fauville en Caux (AUX1), La première située à proximité de la ZIP répond entre autres à des besoins d'implantations pour des activités de sous-traitance liées aux grands donneurs d'ordres de la ZIP. La deuxième située à un carrefour routier entre l'A29 et la D926, répond à la volonté de structurer un axe économique secondaire le long de l'A29 et de profiter de l'accessibilité routière du territoire. Concernant la localisation et chiffrage des besoins fonciers du SCoT, le zonage du PLUi reprend les orientations du DOO à savoir : - Sur la ZIP, le PLUi ne prévoit pas de nouvelles extensions urbaines seulement un comblement des capacités existantes au sein de la ZIP et plus particulièrement de PJ2. En effet pour rappel, les espaces situés au sein de PJ2 ne sont pas considérés comme de l'extension urbaine, puisqu'ils sont au sein d'une ZAC dont les travaux ont commencé avant 2011. - Sur la zone de Bolbec Saint Jean, le PLUi reprend le périmètre existant de la zone, aucune extension de cette est envisagée à horizon 2030. - La zone du Parc à Fauville en Caux fait l'objet d'une extension de 6 hectares (AUX1) - L'extension de la zone Henri Dunant est programmée dans le PLUi - La zone de la Peupleraie à Villequier est classée en zone UX sur son périmètre existant. - La Zone de Grande Campagne Est : programmée dans le SCoT cette zone est aujourd'hui livrée et la commercialisation des lots a déjà démarré (plusieurs lots vendus), par ailleurs une dernière phase a été réalisée en 2024, l'extension prévue de 3,5 ha dans le SCoT a démarré. Les travaux de viabilisation sont en cours et la commercialisation débutera dans l'année 2025. Ces espaces sont pris en compte sur la période précédant le PLUi, ils ne génèrent donc pas de consommation d'espaces NAF dans le PLUi. - La ZAE de Baclair ne fera pas l'objet d'extension dans le PLUi. Toutefois, la réserve foncière de l'entreprise Oril (2ème employeur privé du territoire spécialisé dans la fabrication de principes actifs pour l'industrie pharmaceutique) sur la zone de Baclair est zonée UI pour permettre le développement d'un nouveau projet encore à l'étude (10ha supplémentaires urbanisables pour la production de nouveaux principes	Les Orientations d'Aménagement traduisent la volonté de structurer le développement économique sur 2 axes géographiques : Axe Seine Axe A29 En effet, les OAP sur les zones à vocation économique orientent les futures implantations. Ex : la zone de Terres de Caux est réservée à de l'implantation artisanale, alors que sur PJ2 l'OAP prévoit l'implantation d'activités industrielles. Plusieurs zones sont ouvertes à l'urbanisation pour permettre l'accueil d'entreprises en lien avec la chimie fine notamment au niveau de la ZIP de Port-Jérôme (lots commercialisables sur PJ2) et la zone de Baclair. Sur les deux principales ouvertures à l'urbanisation à vocation économique, à savoir la zone de Grande Campagne Est, plutôt tournée en appui de la ZIP et la zone du Parc à Fauville en Caux, aura plutôt une vocation artisanale.

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
		actifs dans le domaine des traitements oncologiques, secteur industriel d'intérêt majeur pour la souveraineté sanitaire nationale (projet inscrit sur l'enveloppe des projets d'envergure régionale). L'extension de deux entreprises a été pris en compte dans le zonage, ABCR et ADE, c'est deux entreprises ont des besoins fonciers pour se développer. Une zone AUI a donc été instaurée pour permettre à l'entreprise ABCR de se développer, l'entreprise a déjà optimiser son foncier disponible. L'entreprise ADE a quant à elle commencer son développement dans le cadre du PLU communal, le PLUi prend acte de ce développement. Caux Seine agglo a choisi de reconverter en totalité une friche (Masurel) zonée UX2, et partiellement deux autres friches (ancienne sucrerie, Desgenétais) zonées respectivement en UX2 et UVr. La friche Desgenétais à Bolbec a été classée en UVr en raison de sa situation géographique et de la programmation : l'opération de renouvellement urbain mixte qui comprend sur une partie du périmètre la réalisation de la cité du textile de demain. Pour les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace liés à l'activité économique, il faut se référer au point 2.1.4 du présent chapitre.	La mise en place des OAP répond aux objectifs de mettre en place un foncier différencié selon les entreprises : - du macro lot industriel permettant d'accueillir des activités générant des risques et nuisances, - en passant par des lots dédiées à industrie de type TPE/ PME ou d'activités de services (bureau d'études / expertise / etc...) en lien avec les grandes entreprises, - Jusqu'au lot permettant d'accueillir des entreprises artisanales plus compatible avec les secteurs les plus ruraux du territoire et répondant aux besoins économiques locaux (artisan du bâtiment, matériel agricole, santé animale,) Ces OAP ont pour objectif de garantir l'aménagement cohérent entre préservation du cadre de vie et développement économique. Pour cela les OAP prévoient la programmation envisagée sur ces secteurs, ainsi que des orientations sur la prise en compte du paysage, de la gestion des eaux pluviales. Les friches font l'objet d'OAP sectorielles permettant de définir la programmation attendue sur ces zones et les orientations permettant le recyclage de ces friches en cohérence avec la stratégie territoriale en matière de développement économique.
Les conditions de développement des activités	B07		/

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
d'extraction et de traitement des granulats - /		Un secteur de 4,5 ha sur lequel sont implantées les bâtiments et les machines de l'entreprise CEMEX sont zonés en STECAL NCI pour permettre les constructions supplémentaires le cas échéant. Les carrières où sont extraits les granulats (conformément à l'autorisation d'exploitation délivrée) sont en zone NC ainsi que les espaces où sont aménagés les installations de décantation et les tapis roulants qui vont jusqu'au bord de Seine (exploitation des granulats marins acheminés par navires). Les règles, définies dans les zones dédiées permettent à l'activité d'extraction de granulat de se poursuivre.	
Les conditions de développement des activités touristiques - Les objectifs relatifs à la valorisation l'offre touristique du territoire - Les objectifs relatifs à l'hébergement touristique - Les objectifs relatifs à l'accessibilité des sites touristiques	A88/A89 A96/A102 A126/B34 B45/B46 B47/B48 B49/B50 B51/B52 B53/B54 B55/B56 B57/B58 C58	<u>Tourisme patrimonial</u> En zone A, N et NRB, des bâtiments à caractère patrimonial/architectural ont été pastillés comme pouvant changer de destination. Les bâtiments pastillés comme pouvant changer de destination peuvent muter vers des projets à vocation touristique (restauration, service, hébergement touristique). Les châteaux, manoirs et belles demeures sont zonés en Np, UPa, UPb, UT, ou bien en UM, AM, AM1 ou NM lorsqu'ils se situent au sein d'un clos-masure. En cas de projets futurs envisagés, leurs bâtiments annexes ont été pastillés comme pouvant changer de destination ou un STECAL Nt/At a été délimité en lieu et place du projet touristique prévu. Les zones UT, UPa, UPb, UM permettent le développement de projet touristique, parfois sous condition de compatibilité avec l'activité résidentielle. Les zones AM, AM1, NM, Np permettent le développement de projet touristique uniquement par le réinvestissement des bâtiment patrimoniaux identifiés comme pouvant changer de destination, et sous condition d'être compatible avec l'activité agricole. Les STECAL Nt et At permettent la construction de bâtiments à vocation touristique. <u>Tourisme fluvial</u> Les bords de Seine sont zonés en NS. La zone NS permet les aménagements nécessaires aux activités fluvio-maritime. <u>Tourisme d'affaire</u> Deux STECAL, Nq à vocation d'équipement et Nt à vocation touristique, sont délimités dans le parc de l'abbaye du Valasse. Le STECAL Nq permet la création d'équipement public sous condition d'intégration paysagère. Le STECAL Nt permet l'émergence d'activité à vocation touristique. <u>Tourisme vert</u> Les campings de Villequier, Saint-Antoine-la-Forêt et La-Mailleraye-sur-Seine sont zonés en UT. Le camping de Trouville/Bolleville est zoné en At. Ces deux zones sont	/

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
		spécialement prévues pour le confortement ou la réalisation de projet touristique. Les constructions de type hébergement touristique sont autorisées. Les projets connus en milieu rural bénéficient, soit d'un STECAL Nt ou At, soit d'un pastillage de leurs bâtiments patrimoniaux pour qu'ils puissent changer de destination vers du tourisme.	
Les conditions du maintien d'une agriculture dynamique et durable - Assurer aux agriculteurs l'exercice d'une activité viable et durable économiquement - Faire des espaces agricoles les supports de la qualité paysagère et environnementale	A16/A20 A29/A30 A88/B31 B32/B33 B35/B36 B37/B38 B39/B40 B41/B42 B57	• Les « espaces agricoles à protéger » comme définis par le SCOT ne sont pas classés en zone Urbaine ou A Urbaniser. • Dans la mesure du possible, les extensions urbaines (zones AU) ont été délimitées en tenant compte de la présence d'exploitations agricoles, de façon à ne pas rapprocher de nouvelles constructions de ces sièges. Des exceptions peuvent être faites notamment lorsque le centre-ville ou centre-bourg se voit contraint sur plusieurs côtés par des exploitations. • Les espaces agricoles (en dehors des extensions urbaines) sont zonés en agricole ou naturel. • Les extensions urbaines sont toutes créées en continuité de la tache urbaine principale (centres-villes / centres-bourgs). Les hameaux sont délimités strictement par un zonage UH (ou UR pour de grands hameaux) pour ne pas générer de potentielle construction en périphérie. En dehors de ces centres et hameaux, et de 2 STECAL « logement », les nouvelles constructions à vocation d'habitat ne sont pas autorisées pour ne pas aggraver le mitage. • Les corps de ferme sont zonés en A, AM ou AM1. Le zonage AM/AM1 est spécifique aux exploitations situées dans un clos-masure. Le règlement y permet le développement de l'activité agricole sans compromettre la qualité paysagère du clos-masure. • Les nouvelles constructions destinées au logement des exploitants agricoles sont à édifier uniquement lorsque l'activité nécessite une surveillance permanente. • Les bâtiments agricoles traditionnels qui présentent encore un intérêt architectural sont identifiés sur le Règlement graphique, et inscrits comme pouvant changer de destination. Le Règlement écrit définit le nouvel usage qu'ils pourraient avoir et encadre les travaux de réhabilitation pour préserver leur caractère. Il précise que les changements de destination sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. • La frange urbaine (limite entre la zone constructible U/AU et inconstructible A/N) est traitée par des plantations, une haie qui peut être mono ou multi strates. • Les silos nécessaires à l'exploitation agricole à laquelle le silo est rattaché et les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) sont autorisés en zone A, AM, AM1 et N. Les silos industriels sont quant à eux autorisés en UX1, UX2, UX3, UPJ, UI, AUX1, AUX2, AUX3, AUPJ et AUI.	Dans les OAP portant sur des zones AU situées sur la zone agricole, en continuité de la tache urbaine, les transitions entre espace agricole et espace urbanisé font l'objet d'un traitement paysager particulier (alignements/haies à créer ou à préserver sur le pourtour de la zone AU ou partiellement...). Une OAP thématique « clos-masure » s'applique sur les exploitations agricoles situées dans un clos-masure. Cette OAP permet la préservation des éléments paysagers naturels caractéristiques du clos-masure et fixe des principes d'aménagement.

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
		- En zone A, les méthaniseurs agricoles ne sont pas interdits, ils sont autorisés de droit, mais sont soumis à des conditions particulières. Celles-ci visent la compatibilité avec l'activité agricole-pastorale-forestière, la préservation de l'environnement et du cadre de vie. Idem pour les méthaniseurs industriels raccordés au réseau de gaz public. - En zone A, les centrales solaires photovoltaïques au sol sont interdites lorsqu'il ne s'agit pas d'agrivoltaïsme, elles sont permises uniquement dans les secteurs Nenr (=terrains où les sols sont dégradés, sans valeur agronomique, anciennement artificialisés, parfois pollués ; ces secteurs Nenr sont identifiés comme zones d'accélération des EnR). - Les espaces maraichers autour de Lillebonne sont classées en A. - Pour toute construction à vocation agricole nouvelle sans traitement végétal préexistant, un traitement végétal doit être réalisé de manière linéaire continue, ponctuelle ou discontinue. - La hauteur des bâtiments agricoles est réglementée en fonction de l'implantation du bâtiment (dans un clos-masure ou en dehors d'un clos-masure). Les constructions agricoles sur remblais sont interdites.	

2.1.3 DEVELOPPER UNE QUALITE DE VIE ATTRACTIVE ET DURABLE EN ACCOMPLISSANT LA TRANSITION ECOLOGIQUE, ENERGETIQUE ET NUMERIQUE

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
Les conditions d'un habitat durable et innovant conciliant le vivre ensemble et l'intimité	A03/A06 A35/A36 A37/A38 A39/A40	<u>Energie et réhabilitation thermique des logements</u> Le règlement prévoit, pour toutes les zones : - Des règles dérogatoires d'implantation et d'emprise au sol pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments - Des règles de hauteur maximale des constructions qui peuvent être dépassées pour l'installation de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions - Une isolation thermique par l'extérieur possible pour l'ensemble des constructions, à l'exception des bâtiments présentant un intérêt architectural.	<u>Densité, optimisation du foncier et typologie de logements</u> Les OAP sectorielles prescrivent une densité minimum des constructions exprimée nombre de logements minimum par hectare ou en nombre minimum de logements à produire dans l'opération. Elles peuvent prescrire selon les secteurs : - Une mixité des fonctions urbaines - Une mixité des typologies de bâti à produire
- Les objectifs relatifs à l'amélioration et à la réhabilitation de l'habitat - Des nouvelles formes urbaines économes en espace et agréables à vivre - Maîtriser la qualité de l'urbanisation pour une	A42/A44 A45/A46 A47/A49 A49/A78 A83/A92 A110/A112 A113/A114 A115/A116 A117/A118	<u>Densité, optimisation du foncier et typologie de logements</u>	



Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
meilleure intégration architecturale et paysagère - Les conditions de la promotion des modes de déplacement durables	A122/A123 A124/A125 A127/A128 A129/B47 B48/C01 C02/C03 C04/C05 C06/C07 C08/C09 C10/C11 C12/C13 C14/C15 C16/C17 C19/C20 C21/C22 C25/	Les dispositions réglementaires de chaque secteur et zone permettent de développer davantage de mixité des typologies de bâti. De même, les règles d'emprise au sol maximum des constructions, de hauteur et d'implantation des constructions permettent davantage de densité, comparé aux règlements de zone des PLU communaux. L'habitat groupé ou collectif est plus favorable à la sobriété énergétique en principe (moins de déperdition d'énergie par les parois). <u>Intégration des projets d'aménagement</u> Les futurs projets d'aménagement d'ensemble sont zonés : • En AUR ou AUV s'ils constituent de nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation • En zone urbaine s'ils constituent des friches à réinvestir ou des dents creuses/ensembles constitués de fonds de parcelle à urbaniser dans une logique d'opération d'ensemble qualitative. Le choix des espaces de développement de l'urbanisation est en partie justifié par l'imbrication possible de cet espace avec le tissu bâti existant et les possibilités de connexion à renforcer ou à créer entre ces espaces par le réseau viaire, les cheminements doux, les éléments paysagers... Des dispositions particulières s'appliquent pour calculer la hauteur maximum des constructions dans les terrains en pente permettant une meilleure intégration paysagère des constructions. En zone AUV et AUR, les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les espaces de stationnement publics font l'objet d'un traitement paysager. Le choix des zones de développement de l'urbanisation a pu exclure des secteurs, notamment sur les coteaux, dont l'orientation ne permettait pas un ensoleillement maximal. <u>Déplacements & mobilité</u> La surface des zones à urbaniser est plus importante dans les communes urbaines et dans les communes périurbaines desservies par les transports en commun. Les projets de requalification de l'espace public à l'intérieur de la tache urbaine font l'objet d'une OAP qui intègre des dispositions en faveur du vélo (stationnement, aménagement cyclable). La création de places de stationnement vélo est exigée dans chaque zone du PLUi. Les cheminements doux sont matérialisés sur le RG et doivent être conservés et permettre la circulation piétonne et/ou cycliste sans obstacle.	• Des parts minimums ou maximums par typologie de bâti • Des implantations des constructions. Pour les opérations de plus de 2 ha dans les communes urbaines/périurbaines/rurales pôles de proximité, elles doivent prévoir au moins 2 typologies différentes. L'OAP thématique « intensification de l'habitat dans la tache urbaine » prévoit : • Des seuils d'application de l'OAP différenciés selon la position de la commune dans l'armature urbaine • Des densités minimums à respecter selon la position de la commune dans l'armature urbaine et selon le type de potentiel foncier à mobiliser (dent creuse, parcelle issue d'une division foncière). <u>Intégration des projets d'aménagement</u> Les futurs projets d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une OAP sectorielle. Les OAP sectorielles prescrivent : • Des voies à créer qui poursuivent ou sont connectées au réseau viaire existant à proximité de la zone • Des cheminements doux à créer ou à renforcer, à connecter au réseau existant • Le traitement végétal des voies et des espaces de stationnement, pouvant intégrer également la gestion des eaux pluviales. • Des obligations de préservation/ création de haies ou d'alignements

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
			d'arbres, de plantations diverses (ex : verger, arbre isolé, boisement) • Le traitement des franges urbaines par des plantations • La préservation de perspectives paysagères au sein de l'opération ou vers un élément extérieur à l'opération Elles peuvent également : • Prévoir des implantations particulières des constructions réinterprétant l'urbanisation locale, par exemple en bord de Seine, au sein d'un clos-masure... • Prescrire selon les secteurs un principe de découpage parcellaire de la zone à aménager ou fixer une orientation des façades principales qui évite les vis à vis. • Imposer un sens d'orientation du volume principal des futures constructions et une exposition sud ou sud-ouest. L'OAP thématique « intensification de l'habitat » prévoit une implantation qui favorise les apports de lumière naturelle. <u>Déplacements & mobilité</u> Les OAP sectorielles assurent une densité de logement plus importante dans les communes urbaines et périurbaines, là où les transports en commun sont les plus présents. Dans les zones AU et les secteurs de renouvellement urbain (réhabilitation de friches et aménagement d'espaces mutables), les OAP prévoient de conforter ou créer des cheminements piétons, pistes cyclables ou liaisons douces en vue de

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
			connecter les opérations aux centres-villes/centres-bourgs ou aux équipements recevant du public. Certaines OAP comportent des indications concernant le stationnement des vélos (Gruchet, Mélamare, Notre Dame de Bliquetuit...) La plupart des OAP comportent des indications concernant les liaisons cyclables à créer et certaines intègrent un volet relatif au stationnement des vélos (Gruchet, Mélamare, Notre Dame de Bliquetuit...) L'OAP thématique densité permet l'intensification de l'habitat dans la tache urbaine. Les objectifs de densité sont plus importants dans les communes urbaines et plus particulièrement dans les zones de concentration des fonctions (UVa), de périphérie du cœur de ville (UVb), de renouvellement urbain de centre-ville (UVr) et en zones UB 1&2 qui concerne les communes périurbaines et rurales pôles de proximité.
Les espaces urbains à protéger - /	C79	Les ensembles urbains de qualité sont repérés sur la planche 2. Les ensembles bâtis identifiés sont de plusieurs natures : • maisons ouvrières (Bolbec, Saint-Wandrille-Rançon, Villequier, Tancarville, Gruchet-le-Valasse, Nointot) • centres-villes anciens (Fauville-en-Caux, Bolbec) • bâti de la reconstruction (La-Mailleraye-sur-Seine, Caudebec-en-Caux) • bâti des bords de Seine (Caudebec-en-Caux) • bourg rural ancien (Saint-Wandrille-Rançon) En fonction de la nature de l'ensemble bâti identifié, des prescriptions spécifiques s'appliquent à chacun en vue de les préserver. Elles portent sur des généralités, les aspects, les ouvertures et les toitures (isolation par l'extérieur interdite, obligation de respecter les alignements et ordonnancement pour les extensions des constructions,	/

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
		obligation de conserver les encadrements, appuis et décors associés aux ouvertures doivent lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine...)	
Concilier développement, préservation de l'environnement, du paysage et valorisation des ressources naturelles - Préserver la ressource en eau - Préserver et restaurer la biodiversité en s'appuyant sur la Trame Verte et Bleue pour structurer le développement du territoire	A03/A108 C03/C04 C05/C06 C13/C16 C35/C36 C37/C38 C39/C40 C41/C42 C43/C44 C45/C46 C47/C48 C49/C50 C51/C52 C53/C54 C55/C56 C57/C58 C59/C60 C61/C62 C63/C78 C80/C81 C82	<u>Pour la ressource en eau :</u> - Le PLUi définit des coefficients d'espaces perméables pour chaque zone. - Le règlement du PLUi comprend des dispositions visant à préserver les ripisylves et les berges des cours d'eau. Pour les constructions souhaitant s'installer à proximité des cours d'eau (à l'exception de La Seine), des règles de recul par rapport à la berge sont imposées en fonction de la zone, pour éviter aux constructions d'impacter le cours d'eau. - Les zones humides sont matérialisées sur le RG et protégées : sont interdits tout usage, affectation des sols, activité ou construction, de nature à compromettre la sauvegarde des zones humides, à l'exception des ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels. - Les 3 zonages de risque des Schémas de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP) sont reportés sur la planche 3 du règlement graphique. Les SGEP sont intégrés aux annexes du PLUi (partie diagnostic sur les désordres hydrauliques incluse). Les conditions de rejet des eaux pluviales (absence de rejet ou rejet régulé selon un débit) sont précisées dans les dispositions réglementaires. - Le zonage d'assainissement pluvial traduisant l'absence de rejet vers le milieu superficiel ou selon un débit régulé est reporté sur la planche 3 du règlement graphique. Les conditions de rejet des eaux pluviales (absence de rejet ou rejet régulé selon un débit) sont précisées dans les dispositions réglementaires. - Des dispositions pour la gestion des eaux pluviales, et notamment l'infiltration des eaux à la parcelle ou à l'échelle de l'opération sont prévues. - Le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire. - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire sauf dans certains cas (absence de réseau à proximité, impossibilité technique) où l'usage d'un dispositif d'assainissement individuel est alors possible. - Les eaux pluviales doivent être envoyées dans le réseau séparatif des eaux pluviales s'il existe. - Des dérogations à la hauteur maximale sont prévues pour les installations et ouvrages d'équipements publics qui nécessitent une protection renforcée (sécurisation des ouvrages de production d'eau). - Le PLUi impose la plantation d'essences végétales locales (liste en annexe du RE). - Le PLUi n'a pas classé en N ou A les périmètres de protection immédiat ou rapproché de captages. <i>Les périmètres de captages sont reportés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique. Les règles de constructibilité en zone de protection de captages sont indiquées dans la notice des Servitudes d'Utilité Publique.</i>	Les OAP sectorielles imposent : - La réalisation d'un espace vert paysager pour toute opération de plus de 10 logements (sauf s'il en existe déjà un à proximité) - Le traitement des franges urbaines par des plantations (haie ou alignement d'arbres) Elle peut également imposer : - Un phasage de réalisation dans le cas où des réseaux seraient à conforter - Une surface minimale qui doit être consacrée à l'espace vert paysager - Que le stationnement visiteur soit perméable - Le traitement paysager des voiries - La création ou la préservation d'éléments naturels (boisement, mare, verger, arbre isolé, plantations, haie, alignement d'arbres...) - Le maintien de coulée verte/corridor écologique - Des noues pour la collecte des eaux - La création d'aménagement hydraulique pour la gestion des eaux pluviales Pour les espaces à vocation économique, les OAP sectorielles prévoient des dispositions complémentaires sur la gestion des eaux pluviales. Une OAP thématique Trame verte et bleue est définie. Pour les deux zones AU situées au sein de corridors écologiques :

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
		<i>Le rapport de présentation du PLUi justifie les capacités de production d'eau potable et de traitement des eaux usées pour la réalisation.</i> <u>Pour la TVB/biodiversité :</u> • La trame verte et bleue (TVB) définie par le SRADDET puis le SCOT a été reprise par le PLUi, réadaptée /complétée suivant les données de Caux Seine agglo, pour coller au mieux à la trame paysagère/urbaine du terrain, puis matérialisée de différentes façons : ○ Les réservoirs de biodiversité → il font l'objet d'un zonage NRB (ou NRBI) qui permet la préservation du milieu naturel et de l'occupation du sol existante. La constructibilité y est extrêmement limitée (seuls sont permis les exploitations forestières, l'évolution limitée des habitations existantes, les abris pour animaux agricoles et non agricoles). Le changement de destination pour faire un projet touristique ou des équipements d'intérêt collectif est autorisé pour s'installer sous condition de justifier d'un réel besoin du lieu d'implantation. Les clôtures sont perméables, et les espaces perméables et espaces verts importants. ○ Les corridors écologiques locaux et régionaux font l'objet pour chacun d'une prescription spécifique matérialisée sur le RG, indépendamment de leur fonctionnalité. Les constructions peuvent y être réglementées, ainsi que l'emprise au sol, l'artificialisation et le type de clôtures autorisé. ○ Les éléments naturels paysagers supports de la TVB (haie, alignements d'arbres, talus, fossé, mare, verger...) sont matérialisés sur le RG et font, pour chacun d'entre eux, l'objet de règles spécifiques relatives à leur préservation, leur destruction, leur compensation et font l'objet de règles relatives au recul des constructions. • Les grands ensembles boisés et les bois et boisements identifiés comme réservoirs de biodiversité sont zonés en NRB. • Les forêts, bois et boisements bénéficient d'une prescription EBC lorsqu'ils sont propriété privée et/ou qu'ils sont d'une superficie inférieure à 4ha. • Des règles d'inconstructibilité ou des conditions d'implantations sont fixées pour les nouvelles constructions en lisière forestière ou en bordures de cours d'eau. Les clôtures y sont réglementées pour maintenir la perméabilité. • Le PLUi permet la gestion et l'exploitation forestière, y compris en zone NRB. • Le règlement du PLUi comprend des dispositions visant à préserver les ripisylves et les berges des cours d'eau qui jouent un rôle majeur dans les mécanismes d'autoépuration de l'eau. • Seules deux zones AU sont implantées sur des corridors écologiques : ○ La zone AUR de Lanquetot, sur un corridor écologique local. Ce choix a été fait étant donné que le centre-bourg de Lanquetot est trop contraint : inondation au	○ L'OAP sectorielle sur Lanquetot (OAP 382-01) prévoit des mesures de réduction pour limiter l'atteinte à l'environnement du futur projet résidentiel : Une coulée verte doit être aménagée, en cohérence avec la cartographie de la trame verte et bleue du territoire. Cette coulée verte doit permettre le passage de la petite faune depuis le sud en direction du Bois des Fontaines situés au nord. Son tracé s'appuie sur les arbres et alignements d'arbres présents sur site, sur l'espace paysager à créer et sur la frange urbaine plantée. Tous ces éléments doivent constituer le support de la coulée verte. La frange urbaine est plantée également. ○ L'OAP sectorielle sur Bolbec (OAP 114-07) prévoit des plantations en limite est et nord du site.

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
		nord (présence d'un axe de ruissellement qui vient inonder la prairie), deux exploitations agricoles qui jouxtent le centre-bourg à l'ouest, la départementale 6015 au sud. - La zone AUE de Bolbec prévue pour l'implantation du Service Départemental d'Incendie et de Secours, sur un corridor écologique régional. Ce choix d'implantation est lié à la proximité avec les grands axes de circulation (RD487, RD910 et A29) ainsi qu'à la présence d'un rond-point permettant une meilleure rapidité d'intervention. - Pour les coupures d'urbanisation, elles sont soit matérialisées par les prescriptions « corridors écologiques locaux ou régionaux à protéger » ou par la prescription « coupure d'urbanisation à maintenir » qui définit des règles concernant l'implantation des bâtiments agricoles et impose des clôtures perméables. <u>Pour la biodiversité en ville :</u> - La plupart des parcs paysagers urbains (publics ou privés) sont protégés par un zonage Ne ou UPb qui interdit les nouvelles constructions - Les jardins familiaux sont zonés en zone NJ, qui permet uniquement les constructions en lien avec les jardins familiaux (cabanons de jardinage, serres). - Les éléments naturels paysagers supports de la TVB (haie, alignements d'arbres, talus, fossé, mare, verger...) sont matérialisés sur le RG et font, pour chacun d'entre eux, l'objet de règles spécifiques relatives à leur préservation, leur destruction, leur compensation et font l'objet de règles relatives au recul des constructions. - Le règlement définit un coefficient d'espaces perméables et un coefficient d'espaces verts en cohérence afin de limiter l'artificialisation du sol. - Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les espaces de stationnement publics font l'objet d'un traitement paysager. Les espaces de stationnement publics comportent au moins un arbre pour 8 places de stationnement. - Les espaces de stationnement privé non couverts sont perméables.	
Améliorer la gestion des risques et des nuisances pour assurer la sécurité de la population et préserver la santé publique - Prévenir et limiter les risques majeurs - Prévenir et réduire l'exposition de la	C18/C19 C20/C21 C22/C23 C24/C25 C26/C27 C28/C29 C30/C31 C32/C33 C35/C37 C38/C41	<u>Risques naturels</u> Le RG matérialise les différents risques auxquels est soumis le territoire et fixe des dispositions réglementaires spécifiques concernant la constructibilité au sein de ces secteurs à risques, dans le respect des doctrines départementales ou des études réalisées (SGEP, étude falaise du BRGM). <i>Les PPRI existant ou en cours de réalisation sont annexés au PLUi ou aux SUP.</i> <u>Risques technologiques</u> <i>Les PPRT sont annexés aux SUP.</i>	<u>Nuisances</u> L'OAP sectorielle peut matérialiser le recul imposé par la loi Barnier par une zone non aedificandi lorsque ce recul existe. Elle peut également prévoir la sécurisation/l'aménagement de carrefour en cas d'intersection complexe avec la voie d'accès.

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
population aux pollutions et aux nuisances - Prévenir la pollution des milieux	C64/C65 C66/C67 C68/C69 C70/C71 C72/C73 C74/C75	Les zones de danger et les prescriptions émanant de la circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 4 mai 2007 issues du Porter à connaissance de l'Etat sont reportées sur la planche des prescriptions graphiques et insérées dans les annexes du règlement écrit du PLUi. Des dispositions sont définies concernant la maîtrise de l'urbanisation dans les zones de danger. <u>Energie renouvelable</u> L'installation de système de production d'énergie renouvelable sur toiture est possible sur toutes constructions, avec des conditions de réalisation. En zone UC, UX, UI, UPJ, AUX, AUI, AUPJ, les toitures doivent permettre l'installation de dispositifs de captage ou de production d'énergie solaire. Les règles de hauteur maximale des constructions peuvent être dépassées pour l'installation de dispositifs nécessaires à la production solaire. En zone UC, respect des dispositions de l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme (photovoltaïque sur ombrière). Un secteur de zone Nenr a été créé dans l'espace agricole pour autoriser uniquement les installations et constructions destinées aux activités de production d'énergie renouvelable solaire photovoltaïque au sol sous conditions particulières. En dehors de cette zone Nenr, les constructions et installations des activités de production d'EnR photovoltaïque/solaire (centrales solaires) au sol sont interdites en zone N ainsi qu'en zone A à l'exception de celles visées par le décret n°2024-318 (agrivoltaïsme). En zone N, les méthaniseurs agricoles sont autorisés sous conditions particulières. En zone A, les méthaniseurs agricoles ne sont pas interdits, ils sont autorisés de droit, mais sont soumis à des conditions particulières. En zone A, les méthaniseurs industriels ne sont pas interdits même s'il est préférable qu'ils soient implantés sur des ZAE adéquates. Seuls les méthaniseurs industriels qui injectent le biogaz produit dans le réseau public sont autorisés sous conditions particulières parce qu'ils sont assimilés à des équipements collectifs. <u>Sol, espaces perméables et plantations</u> Le règlement définit un coefficient d'espaces perméables et un coefficient d'espaces verts dans chaque zone en cohérence avec le tissu urbain et l'armature urbaine afin de limiter l'artificialisation du sol tout en permettant la densification des trames bâties. Le PLUi impose pour toute plantation, l'utilisation d'essences locales telles qu'elles sont définies en annexe du RE. <i>Les secteurs d'information sur les sols sont reportés en annexe du PLUi</i> <u>Nuisances</u>	

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
		Les reculs par rapport aux voies classées à grande circulation sont matérialisés sur le RG et les dispositions relatives à ces reculs sont définies. Les activités lourdes, sources de nuisances sonores, ne sont possibles que dans des zones définies à vocation économique (UX, UI, UPJ). En dehors de ces zones, des activités économiques peuvent être autorisées à condition de ne pas constituer une source de nuisance pour l'environnement résidentiel.	
Les conditions de la qualité paysagère - Les objectifs relatifs à la protection du patrimoine bâti - Les objectifs relatifs à la protection du paysage - Les objectifs relatifs à la valorisation du patrimoine bâti et naturel - Les objectifs relatifs à la mise en valeur des entrées de ville	A83/A92 B52/C03 C04/C05 C06/C07 C16/C54 C60/C76 C77/C78 C79/C80 C81/C82 C83/C84	<u>Le patrimoine bâti – ensembles urbains</u> Les ensembles urbains de qualité sont repérés sur le RG. Les ensembles bâtis identifiés sont de plusieurs nature : • maisons ouvrières (Bolbec, Saint-Wandrille-Rançon, Villequier, Tancarville, Gruchet-le-Valasse, Nointot) • centres-villes anciens (Fauville-en-Caux, Bolbec) • bâti de la reconstruction (La-Mailleraye-sur-Seine, Caudebec-en-Caux) • bâti des bords de Seine (Caudebec-en-Caux) • bourg rural ancien (Saint-Wandrille-Rançon) En fonction de la nature de l'ensemble bâti identifié, des prescriptions spécifiques s'appliquent à chacun en vue de les préserver. Elles portent sur des généralités, les aspects, les ouvertures et les toitures (isolation par l'extérieur interdite, obligation de respecter les alignements et ordonnancement pour les extensions des constructions, obligation de conserver les encadrements, appuis et décors associés aux ouvertures doivent lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine...) <u>Le patrimoine bâti – bâtiment individuel</u> Les bâtiments individuels présentant un intérêt patrimonial/architectural sont repérés au RG (2633 bâtiments ; avec distinction entre ceux nécessitant une protection moyenne et une protection forte). L'évolution des bâtiments présentant un intérêt patrimonial/architectural est encadrée. Les travaux relatifs à la modification des façades, des ouvertures et des toitures doivent s'effectuer dans le respect de certaines conditions. <u>Le changement de destination</u> Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés sur le RG (806 bâtiments). L'évolution de ces bâtiments peut se faire à condition d'être compatible avec l'activité agricole, de même le règlement écrit fixe des prescriptions architecturales assurant que l'intérêt patrimonial de la construction soit préservé malgré le changement d'usage de la construction. <u>Clos-masures</u> Les clos-masures sont préservés et disposent d'un zonage ou de règles distinctes en fonction de : • leur vocation (agricole ou non)	<u>Le patrimoine bâti – bâtiment individuel</u> Lorsque cela a été jugé nécessaire, des éléments patrimoniaux à conserver ont été localisés sur les OAP sectorielles de façon à être intégrés dans les opérations d'aménagement. <u>Clos mesure</u> Certains clos-masures urbains sont couverts par des OAP sectorielles permettant leur densification dans le respect des principes d'aménagement des clos-masures. Une OAP thématique clos-masure est définie. <u>Cônes de vue</u> Les OAP sectorielles peuvent prévoir des perspectives paysagères à préserver. <u>Petit patrimoine – clôtures traditionnelles</u> Les OAP sectorielles peuvent protéger les murs, murets patrimoniaux ou piliers de portail existants sur le site d'étude. <u>Frange urbaine</u> Les OAP sectorielles imposent en frange urbaine la plantation de haie ou d'arbres. <u>Éléments naturels</u> Les OAP sectorielles peuvent imposer :

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
		- leur état - leur emplacement (au sein ou à l'extérieur du tissu urbain) <u>Cônes de vue</u> Deux types de cônes de vue sont matérialisés sur le RG : - Les cônes de vue à préserver → il est interdit de construire - Les cônes de vue de grand paysage à préserver → les constructions sont réglementées (gabarit, aspect, traitement paysager). <u>Petit patrimoine – clôtures traditionnelles</u> Les murs, murets, murs-bahuts et piliers de portail patrimoniaux et traditionnels sont inventoriés sur le RG et bénéficient d'une protection empêchant leur destruction. <u>Frange urbaine</u> En frange urbaine, la clôture doit comporter (du coté zone A ou N), des plantations de type buisson, arbuste, ou des arbres. <u>Clôtures & traitement des limites</u> Les règles définies sur les clôtures sont toujours plus souples pour les emprises séparatives que les emprises publiques mettant ainsi l'accent sur le traitement de l'espace public. Plusieurs combinaisons de clôtures sont autorisées dans chaque zone mais celles-ci respectent l'ambiance urbaine ou rurale de la zone : - Dans les espaces urbanisés denses (ex : centres-villes ou centres-bourgs), la palette de clôtures autorisée est plus large, et permet notamment la réalisation de clôture maçonnée de type mur, muret, mur-bahut - A l'inverse, dans les espaces plus ruraux, les espaces agricoles ou naturels, la clôture maçonnée et pleine est proscrite pour favoriser le végétal ou des clôtures avec un faible impact visuel comme la clôture à claire-voie ou le grillage. Des règles d'aspects s'appliquent pour une intégration harmonieuse des clôtures dans leur environnement (nuancier à respecter, utilisation d'occultants ...). <u>Éléments naturels</u> Les éléments paysagers naturels existant ou à créer (haie, alignement d'arbres, boisement, EBC, mare, talus, fossé, zones humides...) sont identifiés sur le RG et font, pour chacun d'entre eux, l'objet de règles spécifiques relatives à leur préservation, leur destruction, leur compensation et font l'objet de règles relatives au recul des constructions.	- La réalisation de plantation au sein des espaces verts ou des espaces privatifs - Que le stationnement visiteur soit perméable - Le traitement paysager des voiries - La création ou la préservation d'éléments naturels (boisement, mare, verger, arbre isolé, plantations, haie, alignement d'arbres...) - Le maintien de coulée verte/corridor écologique



2.1.4 SYNTHÈSE DES OBJECTIFS CHIFFRÉS ET DÉFINITION DE LA TACHE URBAINE POUR LA CONSOMMATION FONCIÈRE

❖ Synthèse des objectifs chiffrés en termes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Compatibilité du PLUi avec le SCOT

La consommation foncière sur 2021-2030 s'établit comme suit :

	Consommation foncière 2021-2022	Coups partis 2023-2025	Projet d'extension = Zones AU 2025-2030	Total PLUi 2021-2030	Objectif du SCOT 2021-2030
Habitat	22	26,8	57,9	106,7	104,7
Activité économique	18,3		12,8	31,1	26,4
Equipement	/	/	6,3	6,3	6
Mixte	/	/	/	/	/
Autre	/	/	/	/	/
Total				144,1	137,1

Le PLUi déborde de + 7 ha par rapport au SCOT.

Compatibilité du PLUi avec le SCOT concernant la charte du PNR

Sur les 18 communes du PNR (22 communes en comptant les communes déléguées), les projets d'extension génèrent une consommation d'espaces NAF comme tel :

	Consommation foncière 2021-2022	Coups partis 2023-2025	Projet d'extension = Zones AU 2025-2030	Total 2021-2030
Habitat	11,4	6,8	13,9	32,1
Activité économique	0,5		1,8	2,3
Equipement / Mixte / Autre	/	/	0,7	0,7
Total				35,1

Sur les communes du PNR, le PLUi est compatible avec le SCOT qui définissait une enveloppe d'artificialisation maximum de 56ha

❖ Critères de délimitation des taches urbaines résidentielles et économiques au 1er janvier 2021

Dans ses justifications (voir 4.1 du tome 1.5 du rapport de présentation du PLUi), le PLUi reprend les éléments de définition de la tache urbaine fixée par le SCOT pour expliquer la méthodologie de délimitation des espaces bâtis.

Il définit une tache urbaine résidentielle, composée des centralités communales (centres-villes et centres-bourgs) et de hameaux structurés :

- Les centralités communales font parties de la tache urbaine résidentielle et sont définies comme étant l'espace polarisant de la commune, où l'on trouve une mixité des fonctions urbaines : une majorité de logements, auxquels s'ajoutent des équipements, et parfois des services et des locaux d'activités économiques (artisanat, commerce, industrie, tourisme).
- Le PLUi considère qu'un hameau structuré correspond à la définition suivante : ils doivent comporter un ensemble d'au moins une vingtaine d'habitations, séparées de moins de 50m les unes des autres. Le hameau peut comporter des espaces à vocation économique, mais doit rester majoritairement à vocation résidentielle.

Les périmètres de centralités urbaines et de hameaux sont délimités sur la base des limites cadastrales des espaces bâtis, sur le caractère urbanisé des terrains au 1er janvier 2021, sauf si l'une des conditions suivantes est remplie :

- La superficie de la parcelle ou de l'unité foncière est supérieure à 5000m². Dans ce cas, le PLUi considère que l'unité foncière ne peut être qualifiée de « dent creuse » au regard de sa surface importante.
- La parcelle ou l'unité foncière est bâtie partiellement et est située en périphérie, c'est-à-dire à l'interface de l'espace agricole ou naturel. Dans ce cas-là, le tracé de l'espace bâti peut s'affranchir de la limite cadastrale afin d'en exclure les fonds de jardins et terrains non bâtis périphériques. Les annexes ou piscines sont toutefois intégrées dans la tache urbaine.



Ces périmètres peuvent comporter :

- Des espaces inutilisés mais bâtis, ou anciennement bâtis (friches, clos-masures abandonnés partiellement ou totalement) ;
- Des espaces artificialisés non bâtis (voiries, voies ferrées, parkings, espaces publics, cimetières, zones de dépôt ou de stockage, bassins de rétention des eaux) ;
- Des espaces à vocation récréative (équipements sportifs de plein-air, espaces verts artificialisés, campings, parcs de jeux ou de loisirs...) ;
- Des espaces non bâtis ceinturés d'espaces urbanisés et d'une superficie limitée qu'on peut qualifier de dents creuses ;
- Des espaces en chantier ;
- D'anciennes zones AU des PLU communaux, sur lesquelles des permis d'aménager ont été accordés.

Il définit également une tache urbaine économique, qui s'appuie sur la limite cadastrale des espaces bâtis, sur le caractère urbanisé des terrains au 1er janvier 2021, ainsi les terrains non bâtis mais qui peuvent être déjà aménagés notamment pour des dépôts de matériaux, du stationnement de véhicule, ou d'autres utilisations, mais qui n'ont plus de vocation agricole, devront être considérés comme faisant partie des espaces urbanisés. La tache urbaine économique inclut aussi :

- Les espaces liés au fonctionnement des Zones d'Activités c'est-à-dire les voies, les couloirs de réseaux (végétalisés ou non), les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales (végétalisés ou non). Les espaces végétalisés pour l'insertion paysagère des aménagements économiques qui font partie intégrante de la conception des ZA doivent être considérés comme des espaces déjà urbanisés à intégrer dans la tache urbaine.
- Certaines réserves foncières d'entreprises existantes. Ce sont les espaces d'une superficie importante propriété d'une seule entreprise intégrée dans un ensemble économique plus large, où de fortes contraintes réglementaires liées aux risques technologiques peuvent peser sur leur constructibilité pourront être intégrés à la tache urbaine. Ces réserves intègrent également des secteurs exploités ou non par l'agriculture, qui permettent d'anticiper le développement à court ou moyen terme d'une entreprise.

La tache urbaine globale, qu'elle soit résidentielle ou économique, bénéficie d'un zonage U dans le règlement graphique du PLUi.

2.1.5 APPLICATION DE LA LOI LITTORAL SUR LA COMMUNE DE TANCARVILLE

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
Les espaces remarquables du littoral / Les coupures d'urbanisation / Les espaces proches du rivage / l'identification des villages, SDU et agglomération - Délimitation - Les dispositions applicables	A31/A32/A33/A34	Les spécificités liées à la loi Littoral sur Tancarville sont retranscrites par : • Un zonage UB pour le « village » = centre-bourg → mixité des fonctions (logement, services, commerces, équipement) • Un zonage UHI ou UHI' pour les « secteurs déjà urbanisés » → la densification est permise et seules les destinations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics sont autorisées (pas de commerces ou services possibles comme c'est le cas en UH), sauf aux Alluvions. • Un zonage NRBI et NRBI' pour les « espaces remarquables du littoral » et les réservoirs de biodiversité → est interdit toute construction ou installation, exception faite de celles limitativement autorisées au titre de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme • Une prescription « coupure d'urbanisation » sur les espaces naturels situés à l'Est de la commune, entre Tancarville bas et la ZIP de Port-Jérôme II située à Saint-Jean-de-Folleville. • Une prescription « bande des 100m » matérialisant une bande de 100m de large depuis la limite haute du rivage où les règles imposées par la loi littoral relatives à cet espace s'appliquent.	/

Orientations et objectifs du SCOT	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit (RE) et graphique (RG)	OAP sectorielles et thématiques
		Une prescription « espaces proches du rivage », conforme à la délimitation faite par le SCOT, et où les règles imposées par la loi littoral relatives à cet espace s'appliquent. En zone A et N, aucun bâtiment ne peut changer de destination.	
Les conditions de l'extension de l'urbanisation / La capacité d'accueil	/	Aucune zone A urbaniser sur Tancarville	/
- /			

Les deux documents SCOT et PLUi ont fait l'objet d'une élaboration conjointe par le service Planification territoriale de Caux Seine agglo. Ces documents se basent sur le même projet de territoire et le même horizon temporel (2030), et traduisent chacun dans leur domaine respectif les grandes orientations stratégiques en matière d'aménagement du territoire de Caux Seine agglo. Les deux projets sont également basés sur les mêmes scénarios de développement tant sur le point de vue démographique qu'économique.

Les tableaux précédant montrent que justifier de la compatibilité avec le SCOT ou de la cohérence entre PADDi et pièces règlementaires du PLUi est un exercice relativement proche.

C'est pourquoi tant sur le point de vue qualitatif que quantitatif le PLUi de Caux Seine agglo est compatible avec le SCOT Caux Seine agglo.

2.2 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2023-2029 DE CAUX SEINE AGGLO

PLH 2023-2029 de Caux Seine agglo approuvé le 20 février 2024

Orientations et actions du PLH	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit et graphique	OAP sectorielles et thématiques
Axe 1 : Diversifier l'offre de logements pour accompagner les parcours résidentiels - Accompagner le parcours résidentiel via le logement abordable - Diversifier les produits proposés pour répondre aux besoins des petits ménages, des jeunes et des familles monoparentales - Développer des produits inclusifs au cœur des villes et villages équipés, et adapter le parc existant pour accompagner le vieillissement de la population - Garantir la qualité des logements privés hébergeant des ménages peu solvables et proposer une offre diffuse complémentaire à l'hébergement aux ménages précaires - Développer un parc de secours pour les ménages sans solution d'hébergement d'urgence - Poursuivre les réponses sur le territoire en matière d'habitat des gens du voyage	A05/A09 A11/A12 A14/A15 A16/A19 A21/A23 A35/A36 A37/A38 A39/A40 A45/A46 A47/A48 A49/A50 A51/A56 A62/A70 A74/A75 A76	En zone U, les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol permettent la réalisation de typologies de logement variées : • Logement groupé, petit collectif en secteur urbain et rural • Immeuble collectif en secteur urbain Elles permettent aussi une diversité de logements en taille et en statut d'occupation. STECAL Ag pour les terrains familiaux/aire des gens du voyage sur Terres-de-Caux et Bolbec En zone A et N, l'évolution des constructions existantes est permise (extension, annexe) pour permettre l'adaptation du logement au mode de vie changeant	OAP sectorielles Les OAP imposent : • La typologie de logements devant être réalisées pour chaque projet d'aménagement (individuel, groupé et/ou collectif) • Un nombre de logements + une densité minimale (ou une fourchette) afin de permettre la réalisation d'un certain nombre de logements OAP thématique L'OAP thématique « intensification de l'habitat » définit des densités minimales à respecter pour toute opération de logement issue d'une division ou par comblement de dent creuse. Ces densités varient en fonction du type de commune et du zonage.
Axe 2 : Améliorer le confort et la qualité d'usage des logements - Résorber les situations d'indignité et le parc très dégradé - Déployer une stratégie de veille et d'accompagnement des copropriétés - Massifier les réhabilitations thermiques et éradiquer les passoires énergétiques - Créer un référentiel qualité du logement, sur la base d'opérations pilotes - Requalifier l'offre de résidences autonomie vieillissantes	A42/A43 A44/A57 A71/A72 C21/C22 C25/C17	Règles spécifiques d'implantation et d'emprise au sol pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments Règles de hauteur maximale des constructions qui peuvent être dépassées pour l'installation de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions Isolation thermique par l'extérieur possible pour l'ensemble des constructions, à l'exception des bâtiments présentant un intérêt architectural identifiés sur la planche 2	/
Axe 3 : Porter une politique foncière et immobilière adaptée aux enjeux locaux - Accompagner la revitalisation des centres-villes - Favoriser la reconquête des logements vacants structurels et limiter l'accroissement du phénomène	A13/A14 A24/A25 A41/A59 A60/A61 A77/A76	Près de la moitié des constructions neuves estimées dans le PLUi sur la période 2023-2030 sur Caux Seine agglo se situent dans les zones urbaines et à urbaniser des communes urbaines.	OAP sectorielles Des OAP sectorielles sont définies sur des espaces stratégiques de centre-ville, dans un objectif de revitalisation et de mixité des fonctions urbaines :

Orientations et actions du PLH	Compatibilité du PLUi de Caux Seine aggro		
	PADD	Règlements écrit et graphique	OAP sectorielles et thématiques
- Définir une stratégie de veille et de maîtrise publique des fonciers stratégiques - Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et saisir les opportunités de renouvellement urbain - Organiser les divisions parcellaires et diversifier les formes urbaines produites	A85/A86 A87/A68 C19/C08 C09/C10 C12/	En zone UV de centre-ville, de nombreuses destinations sont autorisées → logement, hébergement, commerces, services, artisanat, restauration, hôtel et hébergement touristique, cinéma, équipements publics, bureau..., permettant la multifonctionnalité, donc favorisant la revitalisation Les linéaires commerciaux en rez-de-chaussée sont identifiés sur la planche 2 et protégés du changement de destination pour permettre le maintien du commerce en centre-ville. En zone U, les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol permettent la réalisation de typologies de logement variées : • Logement groupé, petit collectif en secteur urbain et rural • Immeuble collectif en secteur urbain Le PLUi a recensé le gisement des fonciers potentiellement densifiables dans la tache urbaine (dents creuses, divisions parcellaires, terrains mutables). Cette base de données constitue une source d'information précieuse pour la mise en œuvre du programme d'actions du PLH. La consommation foncière, telle qu'elle est retranscrite à travers les zones AU délimitées au RG (2025-2030), et par les coups partis (2021-2025), équivaut à 139,9 ha brut.	- Friche Desgénétais (Bolbec) → mixité fonctionnelle prévue (logement, cité des Métiers, musées, espace commun) - Friche Bretelle (Gruchet le Valasse) → mixité fonctionnelle (logements, équipement, espace paysager) Les OAP sectorielles imposent : • la typologie de logements devant être réalisées pour chaque projet d'aménagement (individuel, groupé et/ou collectif) • un nombre de logements + une densité minimale (ou une fourchette) afin de permettre la réalisation d'un certain nombre de logements OAP thématique L'OAP thématique « intensification de l'habitat » définit des densités minimales à respecter pour toute opération de logement issue d'une division ou par comblement de dent creuse. Ces densités varient en fonction du type de commune et du zonage.
Axe 4 : Structurer la compétence habitat à l'échelle intercommunale			
- Veiller à la cohérence du développement résidentiel, au respect des objectifs du PLH et du PLUi grâce à un co-pilotage étroit avec les communes et les partenaires - Améliorer l'information concernant la rénovation et l'accès au logement auprès des habitants	/	/	/

Orientations et actions du PLH	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit et graphique	OAP sectorielles et thématiques
- Définir une nouvelle gouvernance des actions menées en faveur de l'amélioration de l'habitat privé - Veiller aux équilibres de peuplement dans le parc social à l'échelle intercommunale par la mise en place des outils réglementaires de la politique d'attributions - Renforcer le rôle et la transversalité des observatoires de l'habitat et du foncier			

Le PLUi et le PLH sont donc compatibles.

Le PLH 2023-2029 de Caux Seine agglo devait être compatible avec le SCOT, au même titre que le PLUi (hiérarchie des normes).

Ces trois documents ont été réalisés sur le même périmètre (celui de la communauté d'agglomération) pilotés par les services de Caux Seine agglo en charge respectivement de ces documents (les services Habitat et Planification territoriale ont travaillé en collaboration pour veiller à la cohérence entre documents).

Le PLH est un document de nature différente du PLUi ou du SCOT, il est plus opérationnel, sur une durée plus courte (6 ans). Pour sa dimension stratégique, le PLH a donc calé ses objectifs quantitatifs sur ceux du SCOT en appliquant un prorata temporis, mais la stratégie de la politique de l'habitat qu'il définit entre plus dans le détail que le SCOT sur la programmation des typologies de logements à produire : typologie par taille (T1, T2, T3...), typologie par statut d'occupation (accession/location/locatif social), typologie par forme urbaine (individuel/groupé/intermédiaire/collectif) afin de satisfaire les différents besoins, et faciliter les parcours résidentiels etc... Le PLH travaille aussi sur l'amélioration du parc résidentiel existant (rénovation, thermique notamment, adaptation au vieillissement, au handicap...).

Bien que le PLH et le PLUi soient sur le même périmètre et qu'ils doivent tout deux être compatibles avec le SCOT de Caux Seine agglo, il apparaît quelques différences de chiffres qui ne remettent pas en cause la compatibilité entre les deux documents mais qu'il convient d'expliquer. Tout d'abord le scénario démographique, à la base de tout calcul des besoins en logement du territoire, est celui du SCOT, lequel se base sur une hypothèse de croissance démographique de 0.35% par an (scénario démographique validé par les services de l'Etat). Mais à la demande des services de l'Etat (dans son avis sur le PLH), l'hypothèse de croissance démographique du PLH a été réduite à 0.27% par an (0.31% était prévu dans le premier projet de PLH). Cet écart, qui peut paraître faible, implique une différence notable sur le besoin en logements, surtout quand ce besoin est calculé sur une échéance plus longue (échéance de 6 ans pour le PLH, échéance de 10 ans pour le PLUi).

Cet écart dans l'hypothèse de croissance démographique conduit inévitablement à des différences dans les rythmes de construction projetés par les différents documents : SCOT, PLH et PLUi. Ainsi, le SCOT (2021-2030) prévoit un rythme de construction moyen de 349 logements/an. Entre 2021 et 2022, 494 logements ont été produits (à la place de 698 logements estimés par le SCOT). Ce rythme inférieur à l'estimation du SCOT, implique un report de l'objectif de production de logements non réalisés sur le reste de la période 2023-2030. Ainsi le rythme de construction projeté pour la période d'application du PLUi est de 375 logements/an (3000/8 au regard du PADD) ou de 414 logements/an (3312/8 au regard des capacités de production du zonage). Ce rythme inférieur est la résultante de la conjoncture nationale tout particulièrement dans le secteur du bâtiment. Pour rappel, entre 2013 et 2018, CSA a connu un rythme de construction de 396 logements/an (source PLH). L'objectif du SCOT est donc atteignable. Enfin, le rythme de construction prévu par le PLH de 310 logements/an ne peut pas être comparé au rythme de production de logements du PLUi de 375 logements/an, car ce dernier comprend la construction neuve mais aussi la remise sur le marché de logements vacants et le changement de destination. Le rythme de production de logements du PLH est de 310 logements/an (285 en construction neuve et 25 pour la reconquête des logements vacants). Le PLH ne prend pas en compte, les changements de destinations des constructions existantes.





2.3 LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) 2021-2027 DE CAUX SEINE AGGLO

PCAET 2021-2027 de Caux Seine agglo approuvé le 29 juin 2021

Actions du PCAET	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit et graphique	OAP sectorielles et thématiques
Axe 1 : Promouvoir la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des logements et bâtiments - Le guichet unique de la rénovation énergétique (soutenir le déploiement d'un service d'accompagnement des particuliers, créer une dynamique territoriale autour de la rénovation, soutenir le déploiement d'un service conseil aux petits locaux tertiaires privés). - Plan bâtiments durables (réduire la consommation d'énergie et des émissions de CO2 des bâtiments publics communaux et intercommunaux par des actions de rénovations énergétiques, installation de systèmes plus performants et/ou la sobriété énergétiques)	A42/A44 A57/C18 C19/C20 C21/C22 C25	Règles spécifiques d'implantation et d'emprise au sol pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments Règles de hauteur maximale des constructions qui peuvent être dépassées pour l'installation de dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions Isolation thermique par l'extérieur possible pour l'ensemble des constructions, à l'exception des bâtiments présentant un intérêt architectural identifiés sur la planche 2	/
Axe 2 : Accroître la production d'énergies renouvelables et l'usage des produits bio-sourcés - Elaborer et mettre en œuvre un schéma directeur des énergies renouvelables - Plan méthanisation (mettre en avant l'ancrage local des projets par un pilotage et une coordination adéquate, associant les parties prenantes du territoire et les citoyens) - Plan bois-énergie - Elaborer et mettre en œuvre un plan solaire (développer la filière solaire (photovoltaïque et thermique), que ce soit sur des centrales au sol (sur des friches industrielles et sites pollués notamment), en toiture (industries, surfaces tertiaires, bâtiments agricoles, logements), ou en ombrières de parking) - Plan éolien (développer la filière éolienne)	B37/B43 C20/C26 C27/C29 C30/C31 C32/C33	Installation de système de production d'énergie renouvelable sur toiture possible sur toutes constructions, avec condition de réalisation pour : • Certains bâtiments présentant un intérêt architectural identifiés sur la planche 2 → encastrement obligatoire ou système constitutif de la couverture (ex : tuile solaire) • Les toitures terrasses → habillage par un acrotère • Les nouvelles constructions → encastrement obligatoire En zone UC, UX, UI, UPJ, AUX, AUI, AUPJ, les toitures doivent permettre l'installation de dispositifs de captage ou de production d'énergie solaire Règles de hauteur maximale des constructions qui peuvent être dépassées pour l'installation de dispositifs nécessaires à la production solaire	Les OAP sectorielles favorisent majoritairement une implantation des nouvelles constructions vers le sud ou sud-ouest pour maximiser les apports solaires.

Actions du PCAET	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit et graphique	OAP sectorielles et thématiques
		En zone UC, respect des dispositions de l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme (photovoltaïque sur ombrière) Un secteur de zone Nenr a été créé dans l'espace agricole pour autoriser uniquement les installations et constructions destinées aux activités de production d'énergie renouvelable solaire photovoltaïque au sol sous conditions particulières. En dehors de cette zone Nenr, les constructions et installations des activités de production d'EnR photovoltaïque/solaire (centrales solaires) au sol sont interdites en zone N ainsi qu'en zone A à l'exception de celles visées par le décret n°2024-318 (agrivoltaïsme). Zonage A, AM ou N des terres agricoles et des sièges d'exploitation permettant la réalisation d'unité de méthanisation agricole. Elles sont néanmoins soumises à des conditions particulières. Unité de méthanisation industrielle autorisée en zone UX, UI, UPJ, AUX, AUI, AUPJ En zone A, les méthaniseurs industriels ne sont pas interdits même s'il est préférable qu'ils soient implantés sur des ZAE adéquates. Seuls les méthaniseurs industriels qui injectent le biogaz produit dans le réseau public sont autorisés sous conditions particulières parce qu'ils sont assimilés à des équipements collectifs.	
Axe 3 : Favoriser une mobilité durable et décarbonée - Plan vélo (transitionner vers une mobilité douce et durable) - Mobilité hydrogène (développer hydrogène) - Conversion énergétique du matériel roulant (BUS) - Mobilité innovante et co-voiturage	A06/A14 A81/A113 A114/A115 A116/A117 A118/A120 A121/A122	Les cheminements doux sont identifiés sur la planche 2 et protégés Emplacements réservés matérialisés pour l'acquisition de cheminements existants, la	OAP sectorielles Intégration des mobilités douces dans les futurs projets d'aménagement : - Liaison douce/cheminement piéton/piste cyclable existant ou à créer - Stationnement vélo à créer

Actions du PCAET	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit et graphique	OAP sectorielles et thématiques
	A125/A126 A127/A128 A129/A130 A131/A66 A110/ C23 C15/C18 C75	création de nouveaux cheminements ou la création d'aire de covoiturage.	• Passerelle pour les modes doux à créer • Dorsale vélo
Axe 4 : Assurer et accompagner la mise en place d'une économie circulaire au cœur des activités économiques - Etude action collecte déchets 5 flux et valorisation plastique (promotion et développement de l'économie circulaire) - Identifier et créer des synergies interentreprises (développement de l'économie circulaire) - Récupération de chaleur fatale (industries et eaux usées) (valorisation et utilisation de la chaleur fatale) - Soutien au développement des activités de la Ressourcerie de Caux Seine agglo	B14/B06 B11/B21	Zonage UX, UI, UPJ, AUX, AUI, AUPJ dédié au développement économique → nombreuses sous-destinations possibles pour permettre la réalisation de différentes typologies de secteur d'activité (industrie, commerce, bureaux, entrepôt ...) Caux Seine agglo maîtrise le foncier sur ses ZAE, sa politique de commercialisation se fait en cohérence avec sa stratégie économique (filières, économie circulaire, vocations des ZAE...) Obligation de raccordement d'une nouvelle construction au réseau de chaleur lorsque celui-ci dessert ladite construction	OAP sectorielles • Matérialisation de secteurs d'activités pour les OAP sur les zones d'activités économiques (ZIP Port-Jérôme II, Bolbec saint Jean)
Axe 5 : Garantir l'efficacité de la transition énergétique et écologique - Mettre en œuvre la démarche SMART TERRITOIRE pour accompagner la transition écologique	/	/	/
Axe 6 : Privilégier les solutions basées sur la nature pour atténuer et s'adapter au réchauffement climatique - Elaborer et mettre en œuvre une Stratégie Biodiversité (protection de la biodiversité) - Mettre en place une plateforme de surveillance de la Biodiversité (protection de la biodiversité) - Préservation de la ressource en eau, évolution des pratiques agricoles - Sensibiliser sur l'artificialisation et la perméabilisation des sols - Engager une réflexion sur la gestion forestière face aux enjeux de changement climatique	B39/C36 C39/C40 C42	Les éléments paysagers naturels sont identifiés sur la planche 2 → le RE fixe des règles de protection et de compensation des éléments paysagers naturels (haies, alignements d'arbres, boisement, EBC, mare, talus, fossé, zones humides, lisière forestière...), avec des règles de recul pour préserver les éléments de l'urbanisation Zonage NRB pour les sites à enjeux (réservoirs de biodiversité de la TVB) + prescription « corridors écologique locaux ou régionaux » → Constructibilité extrêmement limitée, voire	OAP sectorielles • Obligation de préservation/création de haies ou d'alignements d'arbres, de plantations diverses (ex : verger, arbre isolé, boisement) • Préservation des mares existantes • Cours d'eau • Espace paysager à créer OAP thématiques • Clos masure : obligation de préservation ou reconstitution des éléments constitutifs du clos-masure (fossé, talus planté, arbre de haut-jet, verger, mare, plantations)

Actions du PCAET	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit et graphique	OAP sectorielles et thématiques
		impossible, clôtures perméables, coefficient d'espaces verts important et emprise au sol faible pour permettre la préservation de ces espaces. Pour chaque zone, mise en place d'un coefficient d'espaces verts et d'un coefficient d'espaces perméables pour éviter d'artificialiser le sol. Les principaux parcs paysagers urbains sont protégés par un zonage inconstructible (NE, UPb) pour empêcher la mutation de ces espaces	Trame verte et bleue
Axe 7 : Aménager le territoire dans la logique d'un territoire résilient - Réseau de capteurs de qualité de l'air (surveillance de la qualité de l'air) - Système téléphonique d'alerte de la population en cas de pollution de l'air sur la commune de Port-Jérôme sur Seine - Déplacement d'une station-service dans le cadre de la création du cœur de ville à Port-Jérôme sur Seine - Agent de Caux Seine agglo formé à la description des odeurs - Mise à disposition de moyens de prélèvements, et analyses de la qualité de l'air dans le cadre de l'instruction du 12 août 2014 portant sur les situations incidentielles - Création d'une zone à faible émission ZFE sur la commune de Rives en Seine - Structuration et adaptation des missions de Caux Seine agglo dans le cadre des mesures préfectorales d'information/recommandation et d'alerte	/	/	/
Axe 8 : Développer une agriculture paysanne au service d'une alimentation responsable - Développer une agriculture paysanne au service d'une alimentation responsable - Soutien au développement d'un jardin d'insertion en maraîchage biologique - Création de légumerie - Création d'un pôle agriculture biologique : vente directe, conserverie, maraîchage, espace test, accueil pédagogique	B37/B38 B39	Zonage A, AM ou N des terres agricoles et des sièges d'exploitation : - Possibilité d'y réaliser des constructions agricoles, ainsi que des constructions en lien avec cette activité agricole (vente à la ferme, fabrication/commercialisation de produits de la ferme ...) - Possibilité de faire muter des bâtiments (changement de destination) vers du commerce	OAP thématique clos-masure : possibilité de faire muter des bâtiments (changement de destination)

Actions du PCAET	Compatibilité du PLUi de Caux Seine agglo		
	PADD	Règlements écrit et graphique	OAP sectorielles et thématiques
Axe 9 : Adapter l'organisation des collectivités et accompagner le changement	/	/	/
- Engager le plan d'action CIT'ERGIE - Engager le programme CLIMAT PRATIC			
Axe 10 : Créer l'effet levier et préserver l'activité économique	/	/	/
- Accompagner les entreprises dans leur démarche de transition			

Le PLUi est compatible avec le PCAET 2021-2027 de Caux Seine agglo.