

Pour la Présidente, et par
délégation,

Le Vice-Président


Patrick PESQUET



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Pièce n° 1 • Rapport de présentation

Tome 1.5 • Justifications des choix

SOMMAIRE

1 Le projet de territoire 6

1.1 Une armature urbaine durable 7

- 1.1.1 Une armature urbaine hiérarchisée 7
- 1.1.2 La vitalité des polarités 8
- 1.1.3 La mobilité 8
- 1.1.4 Le maintien d'un niveau élevé d'activités culturelles et de loisirs 9

1.2 Le maintien du bassin d'emploi 9

- 1.2.1 Optimiser le foncier économique tout en répondant aux besoins d'un bassin d'emploi industriel 9
- 1.2.2 Une agriculture dynamique et durable 10
- 1.2.3 Structuration d'une offre touristique attractive 10

1.3 Une qualité de vie attractive 10

- 1.3.1 Un habitat et des formes urbaines durables, innovantes 10
- 1.3.2 La préservation des ressources naturelles 11
- 1.3.3 La qualité paysagère 11

2 Explication des choix retenus pour établir le PADDi 12

2.1 Enjeux et défis de territoire 12

- 2.1.1 L'enjeu d'attractivité résidentielle 12
- 2.1.2 L'enjeu de territoire bassin d'emploi 12
- 2.1.3 L'enjeu de mobilité 12
- 2.1.4 L'enjeu de positionnement 13
- 2.1.5 L'enjeu de développement durable 13

2.2 Les scénarii prospectifs 13

- 2.2.1 Quatre scénarii étudiés 13
- 2.2.2 Analyse environnementale des scénarii 16
- 2.2.3 Le scénario choisi 18

3 Justification de la cohérence entre le PADD et les pièces règlementaires 20

3.1 Initier une nouvelle organisation territoriale liant les quatre bassins de vie 20

- 3.1.1 Structurer le développement du territoire selon une armature urbaine hiérarchisée et complémentaire 20
- 3.1.2 Réduire fortement la consommation foncière et l'artificialisation des sols liées à l'habitat 27
- 3.1.3 Développer la vitalité des polarités 31
- 3.1.4 Maintenir un niveau élevé d'activités culturelles et sportives - développer leur rayonnement, et rationaliser l'offre d'équipements 34
- 3.1.5 Créer du lien entre les polarités en développant des modes de déplacements attractifs et durables 37

3.2 Maintenir un bassin d'emploi attractif basé sur un tissu économique et industriel plus diversifié 38

- 3.2.1 Principes généraux d'aménagement des espaces à vocation économique 38
- 3.2.2 Conforter l'attractivité économique 42
- 3.2.3 Optimiser le foncier économique tout en répondant aux besoins d'un territoire industriel 47
- 3.2.4 Les conditions du maintien d'une agriculture dynamique et durable 47
- 3.2.5 Poursuivre la structuration d'une offre touristique attractive 49

3.3 Développer une qualité de vie attractive et durable en accomplissant la transition écologique, énergétique et numérique 51

- 3.3.1 Promouvoir un habitat et des formes urbaines durables, innovantes, conciliant le vivre ensemble et l'intimité 51
- 3.3.2 Engager le territoire dans un processus de transition énergétique 55
- 3.3.3 Un territoire connecté 60
- 3.3.4 Maîtriser, gérer et préserver l'eau 60
- 3.3.5 Préserver la biodiversité et les milieux naturels et forestiers au moyen de la Trame verte et bleue 63
- 3.3.6 Garantir un cadre de vie de qualité en préservant les biens et la population face aux risques, aux nuisances et aux pollutions 70

3.3.7	Conforter la qualité et la diversité paysagère comme facteur de bien être sur le territoire de Caux Seine aggro.....	74
4	Justifications spécifiques.....	77
4.1	L'espace bâti ou la tache urbaine	77
4.1.1	La tache urbaine résidentielle	78
4.1.2	La tache urbaine économique	80
4.1.3	Cartographie générale	82
4.2	Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis	84
4.2.1	Analyse des espaces à vocation résidentielle • méthodologie et résultats	84
4.2.2	Illustration de la méthodologie avec trois exemples	88
4.2.3	Analyse des espaces à vocation économique • résultats	98
4.3	Disposition favorisant la densification des espaces bâtis et justification des objectifs de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers	99
4.3.1	Le foncier a vocation résidentielle • limitation de la consommation d'espaces NAF	99
4.3.2	Le foncier a vocation résidentielle • dispositions du PLUi favorisant la densification des espaces bâtis	105
4.3.3	Le foncier a vocation économique • limitation de la consommation d'espaces NAF	107
4.3.4	Le foncier a vocation économique • dispositions favorisant la densification des espaces bâtis	109
4.3.5	Le foncier a vocation d'équipement • limitation de la consommation d'espaces NAF	109
4.3.6	Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	110
4.4	Justification de la prise en compte du risque inondation par ruissellement et par débordement de cours d'eau	110
4.4.1	L'aléa ruissellement	111
4.4.2	L'aléa débordement de cours d'eau	116
4.4.3	L'inondation par la Seine	119
4.5	Justification de la présence et des capacités des réseaux pour les zones 1AU	119
4.5.1	Proximité des zones 1AU avec les réseaux d'eau potable et d'assainissement.....	119
4.5.2	Justification des capacités de production et d'approvisionnement en eau potable	119
4.5.3	Justification des capacités de traitement des eaux usées.....	119
4.6	Justification de la délimitation des zones et secteurs de zones	123
4.7	Critères de localisation des zones AU à vocation résidentielle principalement	131
4.8	Justification des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)	131
4.9	Justification de la sélection des éléments de patrimoines	134
4.9.1	Bâtiments patrimoniaux.....	134
4.9.2	Bâtiments pouvant changer de destination	135
4.10	Justification des règles de protection appliquées aux clos-masures	135
4.10.1	Une protection des éléments constitutifs du clos-masure par les prescriptions graphiques	136
4.10.2	Une protection des éléments constitutifs du clos-masure par le règlement graphique et écrit	136
4.10.3	Une protection des clos-masures par l'OAP.....	137
4.11	Les cônes de vue de grand paysage	138
4.12	Les cônes de vues à préserver	164
4.13	La préservation des entrées de ville	174
4.14	La loi littoral	176
4.14.1	Les capacités d'accueil	176
4.14.2	Les espaces proches du rivage	177
5	Annexes	181
5.1	Justification de la présence et des capacités des réseaux pour les zones 1AU	181
5.2	Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité	196
5.2.1	STECAL artisanat / économie	196
5.2.2	STECAL tourisme	209
5.2.3	STECAL gens du voyage	215
5.2.4	STECAL carrière	216
5.2.5	STECAL jardins partagés	217
5.2.6	STECAL équipement public	220

5.2.7	STECAL Habitat	222
5.3	Incidences sur l'environnement des STECAL	222
5.4	Loi Barnier	227
5.4.1	Terres-de-Caux	227
5.4.2	Trouville.....	234

1 LE PROJET DE TERRITOIRE

Le projet de territoire rédigé dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi (PADDi) émane de la réflexion prospective et stratégique menée dans le cadre du SCOT. Pour rappel, Caux Seine agglo est un EPCI issu de la fusion de plusieurs communautés de communes. En 2008, la communauté de communes Caux vallée de Seine (devenue depuis communauté d'agglomération et dénommée Caux Seine agglo) décidait de réviser son schéma directeur et d'élaborer son premier schéma de cohérence territoriale à l'échelle de son périmètre communautaire pour une période d'application 2010-2030. Le SCOT Caux vallée de Seine était donc un SCOT mono EPCI.

En 2017, après l'élargissement de son périmètre à 15 communes du secteur de Fauville en Caux en application de la loi NOTRe, Caux Seine agglo a décidé d'une part de réviser son SCOT pour intégrer les nouvelles communes membres et définir un projet de territoire sur le nouveau périmètre pour la période 2021-2030, d'autre part d'engager l'élaboration de son premier Plan Local d'urbanisme intercommunal, la compétence PLU ayant été transférée à la communauté d'agglomération (en application de la loi ALUR). Caux Seine agglo sera donc dotée d'un SCOT (non modernisé) et d'un PLUi sur le même périmètre et pour le même horizon temporel (2030).

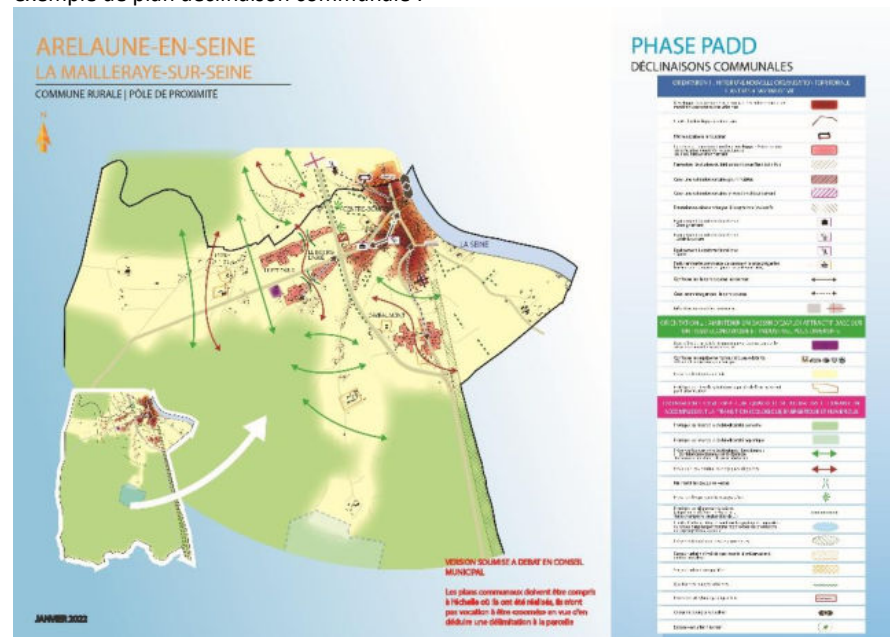
Le projet de territoire du SCOT et du PLUi sont logiquement identiques sur le fond en ce qui concerne les orientations et les grands objectifs définis à l'échelle du territoire. Cela étant, à la différence du SCOT le PLUi est un document réglementaire qui régit le droit du sol à la parcelle, il définit la destination des sols et fixe des orientations d'aménagement spécifiques sur certains secteurs urbains ou à urbaniser. Autrement dit, le PLUi traite quatre échelles : le territoire communautaire, la commune, le quartier, la parcelle. Et dans le traitement de ces 4 échelles, le PLUi doit s'attacher à la fois à harmoniser les règles d'urbanisme lorsque les tissus urbains à réglementer présentent de fortes similitudes, et à respecter les caractéristiques spécifiques des tissus urbains ou des espaces lorsqu'elles sont avérées et qu'il est jugé souhaitable de les conserver.

Le PADDi du PLUi a donc été rédigé à sur la base des orientations et des grands objectifs du SCOT (PADD et DOO), il en reprend la structure globalement, mais les grands objectifs ont été déclinés en sous-objectifs formulés de manière précise et prescriptive, et ce dans le but d'appuyer les règles édictées dans le règlement sur les objectifs et sous-objectifs poursuivis dans le PADD conformément à l'article R151-2 du code de l'urbanisme. Pour traiter les 4 échelles, le PLUi de Caux Seine agglo a mobilisé le règlement écrit et graphique et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et thématiques. Ces OAP viennent en complément du PADDi.

Lors de la phase d'élaboration du PADDi, chaque commune a été amenée à réfléchir sur une déclinaison communale des orientations et des objectifs définis dans le PADDi. Cette réflexion sur la déclinaison communale s'est appuyée sur un document de travail (un plan sans aucune valeur réglementaire) permettant aux élus municipaux de visualiser le

développement de leur commune sur 2021-2030 (= échelle communale), ce plan préfigurant dans les grandes lignes le règlement graphique.

exemple de plan déclinaison communale :



Le PADDi (version1) a été débattu une première fois entre janvier et février 2022 dans chaque conseil municipal avec l'aide du service Planification territoriale de Caux Seine agglo puis en conseil communautaire le 08 mars 2022.

A la suite d'ajustements, le PADDi a été débattu une deuxième fois en septembre 2024 puis une dernière fois en décembre 2024.

Ce qui est en jeu sur le territoire :

- La pérennité de son modèle de développement
- La qualité de vie qu'il offre
- Sa capacité à produire des richesses, à créer des emplois, à fournir des revenus à sa population, des moyens aux collectivités locales, une certaine autonomie d'action et de décision.

S'ajoute un enjeu transversal : la capacité du territoire à répondre aux divers besoins de déplacement des habitants, des actifs en offrant une alternative à la voiture.

De ces enjeux découlent 3 grands objectifs :

- Opérer la transition écologique, énergétique et numérique
- Gagner en attractivité résidentielle
- Rester un bassin d'emploi basé sur une économie productive

1.1 UNE ARMATURE URBAINE DURABLE

Les évolutions démographiques, urbaines, sociales, des 20 dernières années, ont petit à petit mené à un affaiblissement ou une fragilisation des pôles urbains du territoire. Affaiblissement démographique et/ou économique, social ressenti à la fois dans les communes urbaines qui perdent de leur dynamisme et dans les communes plus rurales qui deviennent des espaces purement d'ortoirs (disparition des commerces, services...). Ces tendances font que le territoire de Caux Seine agglo manque encore d'attractivité résidentielle malgré une légère amélioration constatée sur la période récente qui demande à se confirmer.

Les élus ont ainsi la volonté de restructurer une armature urbaine, basée sur des principes durables, propices au développement d'un cadre de vie de qualité, dynamique et donc attractif.

Ce choix se traduit à travers la première orientation du PADD, « Initier une nouvelle organisation territoriale liant les quatre bassins de vie ». Trois composantes constituent l'armature urbaine voulue pour le territoire : une hiérarchisation des communes par fonctionnalité, le développement de la vitalité des polarités, et la mobilité.

1.1.1 UNE ARMATURE URBAINE HIERARCHISEE

L'armature urbaine se base en premier lieu sur une hiérarchisation des communes. Elle part du principe que chacune des communes a un rôle à jouer dans l'évolution du territoire, mais que ce rôle lui est propre. Ce rôle se traduit au travers de fonctionnalités que la commune devra assumer et assurer.

L'armature urbaine définie dans le SCoT s'appuie sur l'évolution historique du territoire : le développement d'un bassin de vie unifié sur la vallée du Commerce et le renforcement des

deux pôles urbains intermédiaires de Caudebec en Caux (Commune déléguée de Rives-en-Seine) et Fauville en Caux (Commune déléguée de Terres-de-Caux) qui doivent asseoir leur rayonnement sur leur bassin de vie plus rural.

Les communes urbaines, première strate de la hiérarchie, doivent assurer les fonctions de la ville : un habitat adapté à tous les besoins, les commerces, les services (en particulier les services publics et d'intérêt général), la formation, l'emploi, la culture, les loisirs, ... L'ensemble urbain de la vallée du Commerce doit constituer un espace cohérent et complémentaire qui offre des équipements de gamme supérieure à la population du territoire.

Les communes périurbaines, deuxième strate, doivent assurer une fonction principalement résidentielle (logement et services de proximité/du quotidien). Très proches des pôles urbains, elles accueillent les logements que ne peuvent recevoir les villes du fait des contraintes topographiques, de risques, de foncier... qui limitent leur développement notamment en termes de logements individuels.

Les communes rurales, troisième strate, accueillent de nouveaux logements et habitants en nombre limité, au plus pour maintenir leur niveau de population. La valorisation de l'agriculture, de la nature, des paysages et du patrimoine vernaculaire sont leurs principales fonctionnalités. Elles constituent la ruralité et le cœur historique de l'espace rural.

Ces trois niveaux de commune serviront, par la suite, de base pour la définition de la politique du logement et foncière. L'objectif visé est d'amorcer **un recentrage du développement urbain et démographique d'abord dans les villes** afin de rapprocher les habitants des équipements, commerces, des services et des emplois, **mais aussi dans les 9 communes périurbaines** qui doivent accueillir de nouveaux habitants en complément des pôles urbains tout en limitant l'étalement urbain. Ces 9 communes sont à proximité immédiate des villes, elles sont dotées d'équipements et de services de proximité, et disposent de foncier, certaines jouent même un rôle dans l'armature économique (présence d'une zone d'activité). Les villes poursuivront leurs opérations de restructuration/revitalisation de cœur de ville, les opérations de résorption des friches urbaines et de restructuration d'îlots bâtis dégradés à travers les opérations de renouvellement urbain.

Les communes rurales sont plus limitées dans leur développement conformément aux objectifs d'économie des espaces et de réduction des émissions de gaz à effet de serre (diminution des déplacements), de préservation des terres agricoles. Le développement de l'urbanisation doit privilégier l'intensification de la tache bâtie (tache urbaine), en premier lieu le centre-bourg, et de manière plus modérée dans les hameaux structurés. Des extensions urbaines maîtrisées sont possibles mais uniquement en appoint de la densification lorsqu'elle celle-ci ne suffit pas.

L'armature urbaine distingue un quatrième niveau qui correspond à une fonctionnalité de proximité des communes périurbaines et rurales. Quelques communes rurales ou périurbaines (7) sont identifiées comme des **pôles de proximité**. Elles sont des « petites » polarités qui rayonnent sur leurs voisins ruraux par les équipements (notamment l'école), les commerces et/ou les services de proximité. Pour renforcer ce rôle, ces communes doivent pouvoir entretenir une dynamique démographique indispensable au maintien du niveau

d'équipements de proximité à travers la construction de nouveaux logements et l'accueil de nouveaux habitants.

Les villes, les communes périurbaines, rurales pôle de proximité doivent diversifier leur parc résidentiel pour satisfaire les différents besoins en logement, faciliter les parcours résidentiels au fil de l'âge, favoriser une rotation naturelle/le renouvellement de la population ainsi que la mixité sociale.

Afin de réduire l'artificialisation des sols liée à la production de logements, toutes les communes doivent s'efforcer de :

- réinvestir le bâti existant en réduisant la vacance structurelle, en favorisant la mutation du bâti ancien (changement de destination),
- mobiliser en priorité le foncier densifiable ou mutable,
- poursuivre le recyclage des friches urbaines, renouveler les îlots bâtis vétustes,
- avant d'envisager des extensions urbaines en continuité de la tache bâtie,
- et privilégier des formes urbaines plus économes en foncier et plus qualitatives, une typologie de logements plus diversifiée faisant plus de place au groupé et au petit collectif.
- De produire du logement individuel autrement pour réduire son impact foncier.

La commune de Tancarville soumise à la loi Littoral fait l'objet de conditions particulières du développement urbain.

Parallèlement, les communes poursuivront les actions d'amélioration sur le parc résidentiel existant, l'adaptation des logements au vieillissement de la population à travers la mise en œuvre du programme Local de l'Habitat (PLH), notamment dans les centres-villes anciens,

1.1.2 LA VITALITE DES POLARITES

Emergent de cette armature urbaine, deux types de polarités : les pôles urbains constitués par 6 communes urbaines et, dans une moindre mesure, les pôles de proximité.

La vitalité de ces polarités doit être développée pour qu'elles jouent pleinement leur rôle et soient attractives. Ce sont ainsi les lieux privilégiés des équipements, notamment de la gamme intermédiaire et supérieure, des commerces et des services.

La question commerciale est essentielle au développement de ces polarités et qui plus est, elle est devenue une thématique centrale du SCoT. Les problématiques commerciales identifiées dans le diagnostic ont amené à une volonté forte de structurer l'offre pour assurer son développement. Il a été fait le choix, dans la perspective de conforter l'armature urbaine, de ne pas créer de nouvelles zones d'activités commerciales mais de renforcer l'existant. Ce choix est pertinent dans la mesure où il ne crée pas de nouvelles polarités qui viendraient déstabiliser l'armature urbaine et affaiblir l'activité commerciale. La volonté est d'organiser une certaine complémentarité entre les commerces de centralité et les commerces de périphérie.

Dans l'esprit du recentrage sur l'urbain, les linéaires commerciaux dans les centres-villes et centres-bourgs sont préservés pour maintenir le dynamisme commercial dans les polarités.

La zone commerciale de Gruchet-Le Valasse, située au cœur de la vallée du Commerce le long d'un axe de déplacements intense, est restructurée et développée sans artificialisation des sols, son gain d'attractivité renforce son rôle dans la lutte contre l'évasion commerciale. Les zones commerciales périphériques, parce qu'elles sont implantées à l'extérieur du tissu urbain, en entrée de ville, et qu'elles ne sont accessibles pour de nombreux habitants que par la voiture, n'ont pas vocation à se développer en superficie, mais elles devront améliorer la qualité de leur aménagement et de l'aspect des constructions, ainsi que leur desserte en modes doux. Le commerce dans les communes rurales est préservé tout particulièrement dans les pôles de proximité.

1.1.3 LA MOBILITE

Dans le projet de territoire, les services et les infrastructures de mobilité durable deviennent le support du développement urbain. En recentrant le développement de l'habitat sur les pôles urbains et les communes périurbaines, la nouvelle armature urbaine limitera la dispersion de la population, rapprochera lieu de travail et lieu de résidence et réduira donc les besoins en déplacements.

Cela étant, les besoins en déplacements demeurent. Caux Seine agglo en tant qu'autorité organisatrice de mobilité doit garantir aux habitants la possibilité de se déplacer sur le territoire et aussi vers les bassins d'emplois voisins autrement que par leurs propres moyens de locomotion. Dans ce but, Caux Seine agglo souhaite mettre en place des alternatives à la voiture individuelle : la desserte par les transports collectifs des secteurs les plus urbanisés en complément des lignes régionales, et des principales zones d'activités économiques, la mise en service d'une navette ferroviaire sur la ligne de chemin de fer entre Bréauté et Port-Jérôme, le développement du covoiturage et du Transport à la demande (TAD) dans les secteurs les moins denses du territoire. Afin d'améliorer l'intermodalité, de nouveaux pôles d'échanges multimodaux sont créés à Lillebonne, Notre Dame de Gravenchon (PJ2S) Gruchet le Valasse au cœur de la zone commerciale, à la gare de Foucart pour organiser le rabattement des populations vers les transports en commun.

Enfin, pour les déplacements de proximité, l'aménagement de l'espace public et les nouvelles extensions urbaines doivent favoriser les mobilités douces (ou mobilités actives) en offrant un bon niveau de confort et de sécurité de circulation pour les piétons et les cyclistes.

Cette nouvelle mobilité durable, alternative au tout voiture, sera plus sobre en énergie, moins polluante (moins émettrice de Gaz à Effet de Serre (GES)), moins coûteuse pour les ménages. La multimodalité des zones d'activités tournées à l'international, en permettant aux entreprises de massifier le transport de marchandises, offrira une alternative au tout poids lourd.

1.1.4 LE MAINTIEN D'UN NIVEAU ELEVE D'ACTIVITES CULTURELLES ET DE LOISIRS

Le territoire souhaite maintenir le haut niveau d'équipements de loisirs et culturels car il constitue également une composante importante de la qualité du cadre de vie et donc l'attractivité résidentielle. Leur organisation spatiale optimisée doit venir renforcer l'armature urbaine du territoire. Deux objectifs sont visés :

- Organiser un maillage optimal du territoire en termes d'équipements de centralité et de proximité à partir des communes urbaines et des pôles de proximité ;
- Rendre complémentaire et découpler les équipements et les services selon une logique de bassin de vie dans la vallée du Commerce, les rendre facilement accessibles par la mise en œuvre d'un réseau de transport en commun.

Quelques équipements d'intérêt collectif nécessaires aux services publics (STEP, UTEP, transformateurs électriques...) qui ne peuvent pas être implantés dans la tache bâtie pourront être réalisés en dehors en limitant les prélèvements sur les espaces naturels ou agricoles au strict nécessaire.

1.2 LE MAINTIEN DU BASSIN D'EMPLOI

L'enjeu de l'emploi a été identifié au travers du diagnostic et de la phase prospective comme majeur pour le territoire.

Le poids prépondérant de l'industrie est un atout pour l'économie locale et l'emploi : elle crée de la valeur ajoutée, de nombreux emplois directs et indirects et des emplois induits dans la sphère présentielle. Mais sa relative spécialisation industrielle est aussi une faiblesse car le raffinage et la pétrochimie sont deux industries vieillissantes. L'après-pétrole commande une reconversion industrielle et une diversification de l'appareil productif, ce sont deux objectifs essentiels au maintien du bassin d'emploi, ces deux objectifs sont déclinés dans la seconde orientation du PADD « maintenir un bassin d'emploi attractif basé sur un tissu économique et industriel diversifié ». L'annonce surprise faite par ExxonMobil Chemical le 11 avril 2024 de la fermeture du vapocraqueur et donc de la chimie des polymères sur le site de Port-Jérôme ne fait que confirmer les craintes et démontre que l'après-pétrole s'accélère. Cette fermeture a pour conséquence immédiate la suppression de 647 emplois directs, l'ampleur des effets sur l'emploi indirect (les entreprises sous-traitantes ou fortement dépendantes en termes de chiffre d'affaires) n'est pas encore totalement connue.

Le développement économique est étroitement lié à des facteurs exogènes qui dépassent le champ d'action intercommunal. Néanmoins, le PADD expose la politique économique locale à savoir les objectifs de diversification industrielle (nouvelles filières porteuses), d'économie circulaire et décarbonée, ainsi que les moyens pour y parvenir.

La diversification économique passera aussi par le développement des activités tertiaires et artisanales, ainsi que l'activité touristique.

1.2.1 OPTIMISER LE FONCIER ECONOMIQUE TOUT EN REpondant AUX BESOINS D'UN BASSIN D'EMPLOI INDUSTRIEL

Le PADD définit à cet égard la structuration des zones d'activités du territoire. Le développement économique est structuré sur deux axes principaux : l'axe Seine et l'axe A29. Le PADD distingue 3 types de zones d'activités économiques pour répondre aux divers besoins des entreprises :

- **Une zone d'activités économiques tournée à l'international** : la ZIP de Port-Jérôme.

Cette zone, la plus grande du territoire, située sur l'axe Seine, est destinée à accueillir des activités industrielles et logistiques, des activités consommatrices d'espaces, mais créatrices de nombreux emplois directs et indirects souvent qualifiés et bien rémunérés. Pour Port-Jérôme, il s'agit principalement d'activités dites exogènes : les débouchés sont les marchés national et international, et une partie significative de la main d'œuvre provient des bassins d'emplois voisins. A l'image des dernières implantations industrielles - Normand'hy Air-Liquide (production d'hydrogène vert par électrolyse), Eastman (recyclage de déchets plastiques polyesters), Futerra (production/recyclage de bioplastique) - les nouvelles activités qui s'implanteront sur les lots encore disponibles de la ZIP (moins de 50 ha sur PJ2) seront en priorité des projets industriels dans les filières identifiées, des projets d'envergure nationale ou européenne voire régionale, c'est-à-dire des projets industriels d'intérêt majeur pour la souveraineté nationale ou la transition écologique ainsi que ceux qui participent directement aux chaînes de valeur des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable.

La phase de réalisation de Port-Jérôme 3 n'est plus planifiée sur la période 2021-2030, elle est différée après 2030. Néanmoins cette extension Est de Port-Jérôme qui reste identifiée comme un projet prioritaire pour le territoire à moyen/long terme, ne doit pas être obérée sur les terrains d'assiette. Dans le cadre de la réindustrialisation du pays ainsi que pour répondre aux enjeux de la fermeture d'une partie de la filière pétrochimique d'ExxonMobil, qui va avoir de fortes répercussions sur l'emploi industriel du territoire, Caux Seine agglo souhaite préparer l'accueil de nouvelles activités industrielles dès maintenant, sans attendre la libération du foncier d'ExxonMobil Chemical. Ces activités devront remplir les critères des projets qualifiés d'envergure nationale ou européenne et s'inscrire dans la stratégie économique du territoire.

- **Les zones d'activités de proximité**

Ces zones accueillent des activités endogènes dont les débouchés sont principalement sur le territoire. Elles sont adossées aux pôles urbains et assurent ainsi une couverture équilibrée en emplois du territoire. Elles se situent pour la plupart soit sur l'axe Seine soit sur l'axe A29. La principale d'entre elles est la zone de Bolbec-Saint Jean, il y reste environ 34 ha disponibles. Elles répondent à l'objectif de rapprochement entre lieu de travail et lieu de

résidence, et à celui de diversification du tissu économique. Certaines d'entre elles accueillent des grands groupes industriels dont l'implantation est ancienne dans d'autres filières que la pétrochimie (la Revima sur la ZAE de Caudebec Saint Wandrille dans le domaine de la maintenance aéronautique). Cette répartition des zones d'activités permet de conforter la fonction de pôle d'emploi des communes urbaines composant les pôles urbains du territoire par la création d'emplois induits ou indirects.

Pour optimiser le foncier économique, une seule zone d'activités de proximité sera créée sur le bassin de vie de Fauville en Caux dépourvue de capacités d'accueil.

➤ Les zones d'activités écosystème

Ces zones d'activités d'un genre nouveau répondent aux nouvelles attentes des entreprises et des actifs. Le territoire de Caux Seine agglo doit s'adapter à ce nouveau contexte productif de concurrence/coopération en se dotant de zones d'activités fonctionnant en écosystème. Ce type de ZAE présente potentiellement une importante variété typologique de bâtiments, bien souvent en corrélation avec la grande mixité des usages, des services et aménités développées (espaces de travail en co-working, salles de réunions à disposition de l'ensemble des entreprises du site...). Cet écosystème permet de stimuler la créativité entrepreneuriale. La création ex nihilo de ce type de zone d'activités est plus aisée que la transformation d'une zone d'activités existante.

Pour optimiser le foncier économique :

- Trois friches industrielles autour de Bolbec seront reconverties en zones d'activités écosystème. La friche Masurel accueillera de l'immobilier d'entreprises et un centre de formation sur les métiers de la filière Hydrogène. La friche de l'ancienne Sucrierie et la zone d'activités de Baclair, en périphérie Est de Bolbec, seront reconverties en zone d'activités écosystème (une partie de la friche accueillera une centrale solaire au sol, sur Nointot). La friche Desgenétais sera transformée partiellement en Technopôle du textile de demain.
- La ZAE de Grande Campagne Est/Henri Dunant constitue la seule création de zone d'activités écosystème pour la période 2021-2030.

1.2.2 UNE AGRICULTURE DYNAMIQUE ET DURABLE

L'agriculture, en tant qu'activité économique omniprésente, occupe sa juste place dans le projet de territoire. Le PADD contribue à assurer aux agriculteurs l'exercice d'une activité viable et durable économiquement en particulier par la préservation des terres et des sièges d'exploitation agricoles. Le territoire souhaite accompagner ce secteur d'activité dans ses mutations et dans l'adoption de nouvelles pratiques plus respectueuses de l'environnement, des ressources naturelles et des paysages.

1.2.3 STRUCTURATION D'UNE OFFRE TOURISTIQUE ATTRACTIVE

Caux Seine agglo maintient sa volonté de faire de son territoire une destination touristique de courts séjours. Il s'agit de capter une partie des flux touristiques générés par les sites de renommée internationale (Etretat, plages du débarquement, Rouen...). Pour ce faire, la stratégie consiste à continuer de développer sur le long terme une offre d'équipements structurants qualitative capable de générer une fréquentation touristique, et d'améliorer les capacités et la qualité des structures d'accueil (offre d'hébergements et restauration). L'offre touristique doit se développer autour de 4 filières touristiques : le tourisme patrimonial et culturel, le tourisme fluvial, le tourisme vert (de pleine nature), et le tourisme d'affaires grâce à la force de son tissu industriel et de son ouverture à l'international.

1.3 UNE QUALITE DE VIE ATTRACTIVE

L'attractivité est un pilier fondamental du projet de territoire. Il s'agit de faire de Caux Seine agglo un territoire agréable à vivre, où l'on a envie de vivre. Cette attractivité vise deux cibles : rester attractif au regard des habitants du territoire pour les maintenir sur place, être attractif pour des populations extérieures notamment les actifs venant travailler sur le territoire. Ce qui est en jeu derrière l'attractivité du territoire, c'est la qualité de vie.

Cette attractivité relève du défi pour le territoire de Caux Seine agglo, qui connaît un solde migratoire négatif depuis plusieurs décennies. L'amélioration toute récente mais fragile du solde migratoire doit être confirmée. Le territoire doit donc améliorer toutes les composantes qui font la qualité de vie : la qualité de l'environnement (des ressources naturelles), des paysages, de l'urbanisme, du patrimoine bâti, du petit patrimoine vernaculaire, la qualité des aménités offertes par les communes notamment les pôles urbains et les pôles de proximité. Ces améliorations nécessitent d'opérer un changement de mode de développement, d'aller vers un développement durable, en engageant la transition écologique et énergétique. Ce défi se traduit plus particulièrement dans l'orientation 3 du PADD « Développer une qualité de vie attractive et durable en accomplissant la transition écologique, énergétique et numérique », mais aussi dans les orientations 1 et 2 de manière sous-jacente.

1.3.1 UN HABITAT ET DES FORMES URBAINES DURABLES, INNOVANTES

L'attractivité du territoire se base sur un principe directeur du projet de territoire à savoir le recentrage sur l'urbain. Les formes urbaines et l'ambiance de ville doivent se régénérer pour redonner aux populations l'envie d'y vivre. L'objectif est de trouver les formes urbaines qui permettent de répondre aux aspirations des habitants en matière de logement : le sentiment d'espace tout en faisant dense, l'intimité, la proximité des équipements, services et commerces...

Si cette démarche implique des changements profonds pour les acteurs publics et les acteurs privés (aménageurs et promoteurs), le vivre en ville devra apparaître comme une évidence aux yeux des habitants du fait de son ambiance attractive.

Cette orientation contribue également à préserver la qualité et le caractère des espaces ruraux en les préservant d'un développement de l'urbanisation non maîtrisé et souvent destructeur du patrimoine naturel et bâti. Les « campagnes » doivent également jouer pleinement leur rôle d'attractivité mais avec des objectifs autres que l'habitat : l'activité agricole, les activités de loisirs et de détente...

1.3.2 LA PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES

Les ressources naturelles constituent une richesse pour les territoires reflétant une qualité écologique et un territoire sain. L'eau, l'air, les sols, la biodiversité sont autant d'éléments à protéger. Leur qualité est d'une part indispensable à la vie en général (à la vie humaine en particulier) mais ils sont aussi nécessaires au bien être des individus.

La protection des ressources naturelles et des continuités écologiques est donc une priorité du territoire. D'une part, il respecte les réglementations environnementales qui s'imposent,

et fait de la logique ERC (éviter-réduire-compenser) un principe directeur dans les projets d'aménagement.

D'autre part, son projet de développement est plus sobre en foncier, en consommation d'énergie, il favorise le développement des énergies renouvelables. Pour protéger les habitants et leurs biens, il ne permet pas la dispersion du risque technologique, il favorise la connaissance, la prévention et la gestion du risque naturel. La réduction de la vulnérabilité du territoire face aux aléas présents ainsi que l'augmentation des capacités de résilience font partis des enjeux majeurs de l'aménagement du territoire sur Caux Seine agglo.

1.3.3 LA QUALITE PAYSAGERE

Le paysage est considéré comme un facteur de bien être, une composante importante de la qualité de vie sur le territoire de Caux Seine agglo, un vecteur d'image, un facteur d'attractivité. Les paysages naturels ou urbains dont les caractéristiques ont été préservées seront protégés pour continuer de profiter aux générations actuelles et futures. Un travail de reconquête sera mené sur les paysages dégradés au moyen d'actions de restauration en priorité sur les entités paysagères principales.

2 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADDI

2.1 ENJEUX ET DEFIS DE TERRITOIRE

L'analyse des atouts et des faiblesses du territoire ainsi que ses tendances d'évolution lors du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement ont fait émerger des opportunités et des menaces. Celles-ci sont des composantes évolutives du territoire qui influenceront sur son devenir et représentent de véritables enjeux pour Caux Seine aggro.

Cinq enjeux généraux découlent du diagnostic territorial et environnemental : l'enjeu d'attractivité résidentielle, l'enjeu de territoire bassin d'emplois, l'enjeu de mobilité, l'enjeu de positionnement et l'enjeu de développement durable.

2.1.1 L'ENJEU D'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

L'attractivité résidentielle est un enjeu majeur du territoire, même si après trois décennies d'un solde migratoire négatif ou nul, Caux Seine aggro a connu un regain d'attractivité fragile à partir de 2013 avec un solde migratoire légèrement positif ou nul. Il convient de consolider cette dynamique. L'accueil de nouveaux arrivants doit continuer d'accompagner le solde naturel positif (naissances plus nombreuses que les décès) pour ne pas voir la population décroître.

Comment retenir sur le territoire de Caux Seine aggro les habitants, comment en attirer d'autres ? comment faire résider sur le territoire une partie des actifs qui viennent y travailler mais n'y habitent pas ? En améliorant l'attractivité du territoire. L'attractivité résidentielle d'une part, c'est-à-dire tout ce qui contribue à la qualité de vie (le logement, l'offre d'équipements et de services, leur accessibilité, les commerces, l'environnement naturel, le cadre de vie, les paysages...). L'attractivité par l'emploi, d'autre part, en maintenant une économie locale dynamique, créatrices d'emplois diversifiés.

Les défis à relever :

- Revitaliser les centres-villes par une politique de logements attractive (nouvelles formes urbaines, économie d'énergie...) et d'aménagements d'espaces publics qualitatifs ;
- Améliorer la qualité, le maillage et l'accessibilité de l'offre en équipements, des commerces et services ;
- Maintenir un accès à une offre de santé de qualité.
- Favoriser la mixité sociale ;
- Faire face aux défis démographiques et sociétaux ;
- Développer une urbanisation maîtrisée, plus économe en foncier grâce à des formes urbaines innovantes ;
- Lutter contre la banalisation et l'uniformisation des paysages ;
- Assurer une gestion pérenne et économe des ressources : l'eau, l'air, l'occupation des sols (foncier), la qualité des sols, l'énergie ;

- Préserver les fonctionnalités écologiques du patrimoine naturel ;
- Assurer la sécurité des biens et des personnes (gestion des risques naturels et technologiques).

2.1.2 L'ENJEU DE TERRITOIRE BASSIN D'EMPLOI

Le territoire Caux Seine aggro n'est pas un territoire dortoir dépendant d'une agglomération voisine pour l'emploi. Il a comme caractéristique d'offrir de nombreux emplois grâce à son tissu économique, à son économie productive. Pour autant, il n'est pas autonome, une part grandissante de sa population active va travailler dans les pôles d'emploi voisins, signifiant un affaiblissement de la fonction de bassin d'emploi. L'enjeu est donc de renforcer ce rôle de bassin d'emploi, et de ne pas le perdre. Renouveler l'économie productive, développer l'emploi et la production industrielle pour fournir aux populations présentes et à venir les moyens de dynamiser une économie présente de qualité et créatrice d'emplois dans le secteur tertiaire.

Les défis à relever :

- Diversifier le tissu industriel en accueillant de nouvelles filières ;
- Accompagner les activités économiques en profonde mutation notamment le raffinage et la pétrochimie,
- Développer l'économie présente,
- Développer l'emploi dans l'économie présente,
- Maîtriser les prérequis du développement économique : la formation, les capacités d'accueil, les utilités, l'innovation technologique...
- Faciliter les échanges et les flux de personnes, de marchandises et de données ;
- Protéger l'activité agricole, développer des filières spécifiques et courtes, et des pratiques agricoles durables plus respectueuses des ressources naturelles.

Le territoire mesure avec acuité cet enjeu depuis l'annonce en avril 2024 de la fermeture du site d'ExxonMobil Chemical sur Port-Jérôme. La diversification du tissu économique et l'accompagnement des mutations économiques (l'après-pétrole) sont des défis prioritaires.

2.1.3 L'ENJEU DE MOBILITE

Sur Caux Seine aggro l'usage de la voiture reste prédominant et cela s'explique par plusieurs raisons : la situation du territoire et ses interactions avec les bassins d'emplois du Havre et de Rouen pour le travail et les études, son organisation interne (territoire multipolaire) et la dispersion de la population (périurbanisation) impliquant une multiplicité de déplacements (pour accéder aux emplois, écoles, commerces, loisirs...) et des pratiques bien ancrées des habitants en faveur de l'autosolisme.

Au regard des dynamiques actuelles qui prennent de l'ampleur en faveur de l'environnement et du climat, et face à l'augmentation des gaz à effet de serre et du coût des énergies, s'interroger sur des mobilités plus durables est inéluctable afin de se déplacer

mieux et autrement, en partageant un véhicule, en utilisant les transports en commun ou encore en exploitant l'énergie humaine.

Les défis à relever :

- Développer les modes de transport alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et économes en énergie ;
- Développer les infrastructures de transports en commun non polluants, et les cheminements doux de façon à encourager les pratiques ;
- Intégrer l'intermodalité dans la chaîne de déplacement afin de permettre l'utilisation successive d'au moins deux modes de transport ;
- Promouvoir l'intérêt de la Ligne nouvelle Paris-Normandie ;
- Développer l'axe Seine ;
- Contribuer à la transition énergétique sous l'angle des mobilités en diminuant les émissions de gaz à effet de serre et la facture énergétique et en améliorant la qualité de l'air.

2.1.4 L'ENJEU DE POSITIONNEMENT

L'enjeu de positionnement doit s'entendre d'abord en interne avec la nécessité de consolider les notions d'intérêt et de solidarité communautaires, les faire vivre notamment à travers la cohérence et la complémentarité des politiques menées par le binôme « communes/intercommunalité », de bien identifier les intérêts du territoire pour mieux les défendre dans le concert régional.

L'enjeu de positionnement du territoire se situe aussi vis-à-vis des territoires voisins ou d'autres échelons. Ce positionnement extérieur du territoire doit s'appuyer entre autres sur son image, une image valorisante qui reste à construire.

Les défis à relever :

- Bâtir une identité, une image du territoire pour favoriser sa reconnaissance ;
- Positionner le territoire par rapport aux agglomérations voisines et aux projets d'envergure nationale (Axe Seine, LNP...), devenir un interlocuteur incontournable de la Région, du Département ;
- Renforcer les coopérations avec les territoires voisins d'une part au sein du pôle métropolitain de l'estuaire de la Seine sur des projets concrets dans les domaines de l'économie, de l'environnement, de la santé, du tourisme et du transport ; d'autre part sur l'axe Seine notamment en matière de réindustrialisation (politique de filière).
- Consolider la notion d'intérêt communautaire, la notion de subsidiarité entre les communes du territoire ;

Poursuivre l'organisation et l'optimisation de la cohérence entre communes et intercommunalité, et optimiser l'utilisation des recettes fiscales.

2.1.5 L'ENJEU DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La qualité environnementale du territoire est garante d'un territoire attractif. Caux Seine agglomération doit construire un avenir durable en conciliant les enjeux de développement avec la gestion des risques, la qualité environnementale, la pérennité des ressources naturelles et

la préservation de la biodiversité. Ce développement durable passera par des enjeux de transition écologique et énergétique.

Les défis à relever sont :

- Maintenir et restaurer la trame verte : protéger les grands espaces naturels, les entités paysagères, les espaces de nature et le patrimoine végétal ponctuel ;
- Maintenir et restaurer la trame bleue : améliorer la qualité des eaux, valoriser les cours d'eau, protéger le patrimoine humide et aquatique ;
- Valoriser le patrimoine du territoire
- Gérer durablement les ressources : préserver la ressource en eau, réduire les consommations énergétiques ;
- Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique,
- Prévenir et limiter les risques naturels (risques d'inondations par ruissellements ou débordement de cours d'eau, risques cavités souterraines...) ainsi que les risques technologiques

Ces cinq enjeux sont les piliers du projet de territoire.

2.2 LES SCENARIOS PROSPECTIFS

2.2.1 QUATRE SCENARIOS ETUDIES

Le PLUi s'appuie sur la réflexion prospective menée lors de l'élaboration du SCOT de 2013 et reprise dans le cadre de la révision du SCOT de 2024.

Lors de l'élaboration initiale du SCOT Caux vallée de Seine approuvé en 2013, la phase de concertation prospective menée en 2010 entre élus et autres acteurs territoriaux avec l'appui d'un bureau d'études avait abouti à quatre scénarii prospectifs contrastés sur 2010-2030, ils avaient été établis sur la base du diagnostic, de futurs possibles et des marges de manœuvres des acteurs publics. Chaque scénario avait été chiffré à partir de modélisation très simplifiée pour illustrer ses orientations, les chiffrages étaient donc indicatifs et n'avaient pas servi de références à la définition des objectifs chiffrés du SCOT. Ce travail prospectif n'a pas été réitéré ni actualisé lors de la révision du SCOT engagée en 2017. Le scénario de développement choisi en 2010 est maintenu.

L'extension du périmètre de SCOT consécutive à l'extension du périmètre de la communauté d'agglomération n'a pas eu pour effet de rendre obsolète ce travail prospectif (en dehors des hypothèses chiffrées). L'ajout des 15 communes de l'ex-communauté de communes Cœur de Caux au périmètre de la communauté d'agglomération Caux Seine agglomération ne nécessite pas de revoir fondamentalement les composantes de ces scénarii prospectifs (orientations et hypothèses), ni l'analyse des avantages/inconvénients, ni le choix du scénario retenu. L'extension de périmètre a pour effet d'accentuer certains enjeux liés aux caractéristiques de cette nouvelle partie du territoire de Caux Seine agglomération : la préservation des terres agricoles, la limitation de la périurbanisation et des besoins en déplacements. D'une part, elle constitue un deuxième secteur très rural pour Caux Seine agglomération, après celui de Caudebec en Caux, mais avec deux différences notables : l'activité agricole y est prépondérante si bien que les terres agricoles occupent la majeure partie de

l'espace (80%) ; les milieux naturels y sont pauvres notamment la surface boisée, les enjeux de trame verte et bleue y sont donc moindres. D'autre part, c'est un secteur multipolarisé, sous l'influence de différents pôles urbains en termes d'emploi et d'urbanisation, les actifs résidents occupent en majorité des emplois en dehors, et il accueille de la périurbanisation du Havre, d'Yvetot, de Bolbec, de Fécamp. La plupart des communes comptent moins de 400 habitants, une taille nettement inférieure à la moyenne des communes rurales de Caux Seine agglo (600 habitants) ; en revanche la commune de Fauville en Caux (ancien chef-lieu de canton) est de taille comparable à celle de Caudebec en Caux de l'ordre de 2300 habitants, elle constitue un second pôle urbain intermédiaire qui rayonne sur son bassin de vie.

Scénario 1 : tendanciel

Les orientations :

- Déprise économique et **perte du statut de bassin d'emplois**
- Diminution de la population
- Une gouvernance « de façade » sans réel volontarisme
- **Espace d'ortoir, habitat diffus et logiques centrifuges**
- Attractivité « par défaut » grâce à un foncier bon marché
- Pas de pôle(s) suffisamment moteur(s) pour impulser une dynamique de développement

Avantages	Inconvénients / Difficultés
Foncier disponible, à prix attractifs à terme	Perte statut bassin d'emplois (perte d'emplois)
	Poursuite du mitage, de l'étalement urbain et de la dégradation des paysages
	Laisser-faire général
	Baisse de la population
	Risque fort de perte d'autonomie du territoire
	Risque d'affaiblissement de l'intercommunalité et de la solidarité intercommunale

Scénario 2 : pôle actif et concentré

Les orientations :

- Une **diversification économique réussie** avec l'implantation de grandes entreprises industrielles, maintien de la fonction bassin d'emplois
- Une planification de l'espace volontariste à l'échelle communautaire

- **La construction d'une agglomération urbaine** dans la Vallée du Commerce, véritable poumon économique et vecteur de services « supérieurs » pour l'ensemble du territoire
- La complémentarité d'une offre de vie authentiquement rurale sur le territoire avec valorisation des continuités écologiques
- Redémarrage démographique lent à modéré

Avantages	Inconvénients/Difficultés
Nouvelle agglomération avec interventions fortes et principe communautaire affirmé Mobilité fluide grâce à un TC performant, accès rapide aux gares Marché de l'emploi dynamique Maîtrise de l'urbanisation Mutualisation sur certains points nodaux du territoire rural (cohérente avec la raréfaction des finances locales) Territoire rural préservé = préférentiellement espace agricole et de loisirs Décloisonnement des bassins de vie Scénario robuste dans le sens où même si le bassin d'emplois se fragilise, le territoire sera armé pour s'adapter, grâce à son investissement sur les TC, pour que les actifs puissent aller travailler à l'extérieur	Incertitude à trouver de grands opérateurs économiques
	Complexité du renouvellement urbain
	Scénario d'investissement
	Rationalisation / complémentarité des équipements
	Entretenir le bien-être collectif

Scénario 3 : territoire équilibré

Les orientations :

- Diversification économique réussie avec un **tissu local de PME/PMI** très dynamique (tertiaire, industrie légère, résidentiel), réparties sur le territoire
- Des politiques communautaires relayées par l'échelon communal
- La structuration du territoire autour d'une dorsale urbaine dans la vallée du commerce et de 2 pôles d'équilibre l'un à Caudebec en Caux l'autre à Fauville en Caux
- Un maillage des zones rurales avec des pôles intermédiaires et ruraux
- **Une attractivité du cadre de vie** (au-delà de la seule attractivité économique)

➤ Essor démographique

Avantages	Inconvénients / Difficultés
Diversification économique	Consommation foncière
Articulation des échelles de gouvernance selon le principe de subsidiarité (stabilité institutionnelle)	Offre de transports en commun moins aboutie que dans scénario 2
Densité dans les pôles urbains et ruraux (maisons de ville)	Difficulté à faire vivre le principe de subsidiarité
Décloisonnement des bassins de vie, meilleure répartition du développement	
Dynamisme démographique	

Scénario 4 : une nouvelle ruralité

Les orientations :

- Une gestion réussie de l'après-pétrole avec la transition vers une **économie présenteielle**
- Un territoire de « rurbains... », **dépendant** des agglomérations voisines
- Un développement organisé des zones rurales autour de **pôles ruraux**, fragilisant le rôle des villes-centres
- Une **rupture urbanistique** avec une densification des pôles ruraux (fin du modèle pavillonnaire)
- Des espaces naturels préservés mais avec une augmentation des déplacements et une difficulté à organiser les transports en commun
- Une gouvernance forte à l'échelle communautaire pour une maîtrise de l'urbanisation mais une gouvernance fragilisée par des demandes tout « azimut », notamment pour les équipements

Avantages	Inconvénients / Difficultés
Stratégie de diversification vers une économie présenteielle	Dispersion conduisant à une perte de capacités d'actions de la CVS (notamment pour des projets structurants)
Volontarisme politique - Interventionnisme	Dépendance aux agglomérations voisines
Politique volontaire de planification	Pas de solutions de mobilité autre que la voiture (=ségrégation sociale et géographique accentuée)
Mixité des fonctions	Acceptabilité de la rupture urbanistique
Rupture urbanistique	Territoire dortoir
	Fragilisation des pôles urbains du territoire

2.2.2 ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES SCENARII

Mode de lecture du tableau d'analyse environnementale :

	Effet positif : opportunités pour l'évolution de l'environnement
	Effet positif ou nul selon l'application de mesures spécifiques
	Effet négatif ou nul selon l'application de mesures spécifiques
	Effet négatif : menaces de dégradation de l'environnement
	Effet et impact ne dépendant pas de la politique du SCoT

	Éléments de base	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3	SCENARIO 4
OCCUPATION DU SOL	Consommation de l'espace prévue en Ha Type d'urbanisation (résidentielle, dense, ou autre)	Étalement urbain (>500ha) Fort impact sur les terres agricoles	Expansion de l'urbanisation limitée (<400ha) et restreinte au niveau de la coupure verte	Consommation foncière élevée (>400ha) Fort impact sur les terres agricoles	Faible expansion urbaine et consommation foncière (<200ha)
PATRIMOINE NATUREL	Orientations et mesures envisagées	Rupture des continuités Perte qualitative et quantitative des milieux naturels	Respect de la continuité écologique Est-Ouest au niveau de l'abbaye du Valasse Préservation des espaces et milieux à caractère rural et naturel	Préservation des continuités écologiques	Espaces naturels préservés
EAU ET RIVIERES	Consommation de l'espace prévue en Ha Spatialisation de la consommation d'espace (vallées, plateau, coteaux, ...) Variation de la population en nombre d'habitants Respect des orientations du SAGE de la Vallée du Commerce	Augmentation de l'imperméabilisation des sols Augmentation du ruissellement et de la pollution diffuse	Augmentation de l'imperméabilisation des sols dans la Vallée du Commerce Impact limité sur la fonctionnalité de la rivière du Commerce grâce à la « coupure verte »	Augmentation de l'imperméabilisation des sols Augmentation du ruissellement et de la pollution diffuse Augmentation des problématiques liées à l'assainissement	Augmentation des problématiques liées à l'assainissement notamment individuel
PAYSAGE	Politique paysagère et d'aménagement dominante	Mitage du paysage Perte de l'identité patrimoniale cauchoise	Préservation du patrimoine paysager cauchois sur les plateaux agricoles Mesures de réduction de l'impact sur le paysage à prévoir dans la Vallée du Commerce	Mitage du paysage Perte de l'identité patrimoniale cauchoise	Densification des pôles ruraux Mitage du paysage
DECHETS	Variation de la population en nombre d'habitants	Stabilisation du tonnage	Augmentation du tonnage Mesures d'anticipation de l'augmentation du tonnage à prévoir	Augmentation du tonnage Mesures d'anticipation de l'augmentation du tonnage à prévoir	Augmentation du tonnage Mesures d'anticipation de l'augmentation du tonnage à prévoir
RISQUES	Orientation souhaitée de l'activité économique Consommation l'espace prévue en Ha	Augmentation de l'érosion des sols	Augmentation des enjeux dans la Vallée du Commerce Mesures de prévention du risque et de réduction de l'exposition à mettre en place	Augmentation de l'érosion des sols	Diminution du risque industriel
ENERGIE	Orientation souhaitée de l'activité économique Orientation souhaitée de la Problématique des transports en commun Variation de la population en nombre d'habitants	Augmentation des émissions de carbone Impact en lien également avec la politique nationale et régionale des transports	Réduction des émissions de carbone selon l'importance du développement des modes de circulations doux (TCSP, voie fluviale, ...) Impact en lien également avec la politique nationale et régionale des transports	Augmentation des émissions de carbone dus aux déplacements individuels Impact en lien également avec la politique nationale et régionale des transports (voir annexe)	Augmentation des émissions de carbone Impact en lien également avec la politique nationale et régionale des transports (voir annexe)
NUISANCES ET POLLUTIONS	Orientation souhaitée de l'activité économique Orientation souhaitée de la problématique des transports en commun Variation de la population en nombre d'habitants	Réduction des pollutions de l'air Réduction des sources de pollutions du sol	Quelle amélioration des pratiques et du circuit agricoles ? Quel type de diversification économique et entreprises industrielles ?	Réduction des pollutions de l'air Réduction des sources de pollutions du sol	Réduction des pollutions de l'air Réduction des sources de pollutions du sol

2.2.3 LE SCENARIO CHOISI

Les élus communautaires ont fait le choix en 2010 du **scénario 2 « pôle actif et concentré »** : vision ambitieuse du territoire, à la hauteur des défis économiques, sociaux et environnementaux à relever. Le choix de ce scénario est maintenu, il reste pertinent, il fut analysé à l'époque au regard des défis que le territoire devra relever et non sur la base des hypothèses chiffrées dont la valeur était purement indicative (les modèles de simulation utilisés étant très simplificateurs). Depuis 2010, les effets du réchauffement climatique se font de plus en plus ressentir. L'alternance d'épisodes d'inondations sévères, de sécheresse, de pandémies se multiplient. Leurs conséquences sur les populations, les infrastructures, les superstructures, les milieux naturels, les ressources naturelles, la biodiversité, les sols, l'agriculture, les économies etc. montrent à quel point nos territoires sont vulnérables. Comme d'autres politiques publiques, SCOT et PLUi ont la responsabilité de planifier un aménagement du territoire qui contribue à ralentir ce réchauffement climatique et préparer le territoire/la population à se relever de ses conséquences néfastes en organisant un développement et un aménagement du territoire plus résilient.

Conscients de la nécessité d'accélérer la politique de transition écologique et énergétique, le parlement a voté plusieurs lois dont la Loi du 08 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages et la Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Cette dernière a fixé un objectif très ambitieux en matière de lutte contre l'artificialisation des sols en introduisant le Zéro Artificialisation Nette en 2050 aux niveaux national et régional, et l'obligation pour les territoires de définir une trajectoire de sobriété foncière qui permette de l'atteindre. Le PLUi de Caux Seine agglomération s'inscrit dans cette trajectoire et apporte sa contribution à la Région Normandie.

Les évolutions récentes sur les plans environnemental ou socio-économique confortent le scénario choisi. Les effets de la révolution technologique liée à l'intelligence artificielle sont encore mal connus que ce soit au niveau national ou local. Il est très probable qu'elle aura des conséquences importantes sur les territoires et les sociétés. En dotant son territoire d'une infrastructure très haut débit, Caux Seine agglomération a agi sur le premier levier de la transition numérique, elle travaille à présent sur les différents usages que les acteurs locaux (publics ou privés) peuvent développer.

➤ Au regard des défis de revitalisation des centres urbains

L'ambition de revitaliser les centres urbains se traduit au travers d'un scénario 2 dans lequel, la ville retrouve toute sa place dans la vie quotidienne. Il s'agit de recentrer le développement sur l'urbain, de redonner tout son sens au « vivre en ville » en créant un cadre de vie attractif.

Si le scénario 2 répond à cette ambition, les scénarios 1 et 4 tendent à un développement plutôt rural, où les villes continuent à se dépeupler et où l'habitat dispersé impacte fortement l'activité agricole.

Le scénario 2 est celui de l'innovation urbaine : des espaces de vie sociale où chacun trouve à s'y loger selon ses aspirations ; des espaces urbains scandés de respirations vertes et d'aménagements

qui adoucissent l'ambiance urbaine. A l'inverse, il traduit dans les faits et dans les actes, l'ambition, trop souvent délaissée, de conserver la « ruralité » des communes rurales.

➤ Au regard du défi de protection de l'agriculture

Certain du rôle de l'agriculture (alimentaire, économique, paysager et environnemental), Caux Seine agglomération souhaite contribuer à sa protection. Il s'agit de lui redonner toute sa place stratégique. L'ambition est de promouvoir une agriculture qui soit respectée mais aussi respectueuse de son environnement, responsabilisée vis-à-vis de la gestion des risques naturels, de la qualité des sols, de la ressource en eau, des milieux naturels et de la biodiversité.

Si le terme « protection » de l'agriculture est souvent identifié comme un enjeu majeur, c'est parce que cette activité pâtit des conséquences de l'urbanisation non maîtrisée : consommation de terres agricoles, réduction des superficies d'épandage, support des mesures compensatoires...

Le scénario 2 place l'agriculture comme une activité qui structure un espace rural largement préservé de l'urbanisation.

Les impacts de l'urbanisation sur l'agriculture ne sont plus à prouver. Le scénario 1 tendanciel ne peut prétendre protéger l'agriculture. De même, le scénario 4, même s'il vise à urbaniser autrement dans les communes rurales, ne peut être sans conséquence dommageable sur l'activité agricole à partir du moment où ces espaces accueillent de nombreuses constructions neuves.

Comparativement au scénario 3, le scénario 2 fait part d'encore plus de volontarisme en matière de recentrage du développement dans l'urbain et de valorisation agricole et paysagère des communes rurales.

➤ Au regard des défis de mobilité et énergétiques

Le défi des mobilités est un enjeu d'autant plus important pour Caux Seine agglomération que son territoire est multipolaire et son urbanisation diffuse. Pour répondre au défi des mobilités, la problématique doit être abordée sous deux angles : offrir des solutions de mobilité durable aux habitants et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre pour infléchir les perspectives alarmistes de changement climatique.

Le scénario 2 défend l'intérêt de la mobilité dans la construction d'une armature urbaine durable. En recentrant le développement urbain dans les communes urbaines, la densification de ces espaces laisse entrevoir la viabilité d'un réseau de transport en commun, en particulier dans la vallée du Commerce qui devra constituer une agglomération de style nouveau, articulée autour de services de transports durables et fluides.

Contrairement aux scénarios 1 et 4, le scénario 2 rompt la tendance au mitage de l'urbanisation qui rend très difficile la mise en œuvre de services de transports collectifs. De plus, les scénarios favorables au développement démographique des communes rurales accentuent la vulnérabilité énergétique des ménages. Ceux-ci étant dépendants de leur voiture pour se déplacer, une augmentation forte des prix des carburants pourrait réduire considérablement les possibilités de se déplacer et aboutir à des bouleversements économiques et sociaux profonds. Le développement du covoiturage et des transports à la demande ne permet pas de réduire significativement l'usage de la voiture.

➤ **Au regard des défis économiques**

Caux Seine agglomération est un territoire industriel doté d'un site industriel de dimension nationale et d'une main d'œuvre qualifiée et d'un savoir-faire reconnu. Les révolutions technologiques ont fait évoluer l'industrie qui aujourd'hui est principalement tournée vers le raffinage et la pétrochimie. Cette industrie vieillissante pose aujourd'hui la question de la reconversion industrielle, de la diversification économique et plus largement du maintien du bassin d'emploi local (maintien de la capacité du territoire à fournir à ses actifs résidents un emploi sur place ainsi qu'à des actifs non-résidents).

Le scénario 2 insiste sur le rôle économique et industriel que joue et devra jouer le territoire de Caux Seine agglomération à plusieurs échelles : l'estuaire, l'axe Seine et le niveau national. Il ne s'agit pas d'un territoire dortoir, tel que le définit le scénario 4 où l'enjeu économique est laissé de côté. La volonté forte des élus locaux est d'anticiper les mutations industrielles à venir et d'anticiper la fin de l'industrie pétrochimique telle qu'elle s'est développée ces 50 dernières années. Il s'agit de renouveler l'économie productive du territoire, en installant de nouvelles filières industrielles décarbonées, et en favorisant une logique d'économie circulaire.

La question commerciale est également traitée au travers de la politique économique du territoire. Le constat global est un appauvrissement de l'offre commerciale du territoire, pour le commerce de proximité, de centre-ville mais aussi de grande surface. Sans stratégie intercommunale clairement affichée et mise en œuvre, les effets de concurrence interne au territoire n'ont pu aboutir qu'à une déstabilisation de l'offre commerciale.

Le scénario 2 prône le maintien et le renforcement de l'armature urbaine existante autour de la vallée du Commerce et du pôle de Caudebec en Caux. L'objectif est ainsi de maintenir les pôles commerciaux existants et de les développer. Le pôle commercial de Gruchet-Le-Valasse, parce qu'il est situé sur un axe structurant de déplacements, au centre de la vallée du Commerce, est celui privilégié pour devenir la locomotive du territoire.

➤ **Au regard des défis de protection du patrimoine naturel**

La protection du patrimoine naturel présente un double enjeu :

- Un enjeu écologique : le maintien de la biodiversité / la préservation des milieux et des ressources naturels ;
- Un enjeu de cadre de vie : la qualité des paysages et des espaces.

Le mitage de l'urbanisation, les déplacements qu'engendrent la périurbanisation, la banalisation des constructions et des paysages... ont eu des effets néfastes sur le patrimoine naturel.

Le scénario 2 établit une armature urbaine plus durable qui privilégie le développement dans l'urbain avec en conséquence une baisse des besoins en déplacements par la mise en œuvre d'un réseau de transports en commun. Il protège également les communes rurales d'une urbanisation extensive, non maîtrisée, en posant l'activité agricole comme l'usage principal de ces espaces.

Le scénario 2 est ainsi bien plus favorable au patrimoine et aux ressources naturelles que les scénarii 1 et 4 qui accentuent les problématiques actuelles de consommation foncière et de déplacements.

3 JUSTIFICATION DE LA COHERENCE ENTRE LE PADD ET LES PIECES REGLEMENTAIRES

La colonne PADD des tableaux de justification ci-dessous reprend le code mentionné en amont de chaque orientations/objectifs du PADD (ex : A01 / Une politique volontariste en matière de croissance démographique (81 0000 habitants atteints en 2030) et de redynamisation des pôles urbains)

3.1 INITIER UNE NOUVELLE ORGANISATION TERRITORIALE LIANT LES QUATRE BASSINS DE VIE

3.1.1 STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE SELON UNE ARMATURE URBAINE HIERARCHISEE ET COMPLEMENTAIRE

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
A01	Pour atteindre un objectif démographique de 81 000 habitants en 2030, le SCOT Caux Seine agglomération et le PLUi estiment qu'il est nécessaire de produire environ 3000 logements sur la période 2023-2030. La réalisation de ces 3000 logements s'appuie sur un potentiel de logements vacants pouvant être remis sur le marché, par le changement de destination de constructions existantes et par la construction neuve de logements en densification ou en extension de l'urbanisation. Chacun de ces types de potentiels a été estimé lors de la phase de diagnostic du PLUi et a permis lors de phase de construction du zonage de mettre en cohérence les capacités de construction offertes par le PLUi 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 AI. En zones agricole et naturelle, le changement de destination des constructions existantes présentant un intérêt patrimonial est autorisé uniquement pour les constructions identifiées sur le plan des prescriptions graphiques (planche 2).	Les règlements de zones UV, UG, UR, UB, UH, UP (à l'exception du secteur UPb), UM, AUV, et AUR permettent la construction neuve à vocation d'habitat. Les bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et identifiés sur le plan des prescriptions graphiques (planche 2) peuvent faire l'objet d'un changement de destination en logement, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.	Sur chacune des zones AUV et AUR s'applique une OAP sectorielle fixant des orientations, notamment en termes, de production de logements. Cet objectif peut être traduit soit par un nombre minimum de logements, par une fourchette du nombre de logements à produire ou par une densité plancher. Les OAP sectorielles peuvent également préciser les constructions existantes qui doivent faire l'objet d'un changement de destination. Certains potentiels fonciers situés en zone urbaine peuvent également faire l'objet d'une OAP sectorielle fixant un objectif de logements à produire. A l'exception des zones urbaines où s'applique une OAP sectorielle, une OAP thématique « intensification de l'habitat » s'applique sur l'ensemble de la zone U (à l'exception de certaines zones à vocation paysagère/patrimoniale) fixant des obligations en termes de densité minimale de logements.
A02	Le règlement graphique traduit l'armature urbaine et les fonctions de chacune des catégories de communes. Ainsi les centres-villes des communes urbaines bénéficient des zonages UVa, UVb et UVr. Les centre-bourgs des communes périurbaines sont zonés en UB1 ou UB2 et les centre-bourgs des communes rurales en UB3.	Les règlements de zones UVa, UVb, UVr, UB1, UB2 et UB3 prévoient des dispositions différentes en termes d'occupation et d'utilisation des sols, d'implantation des constructions, de densité, de hauteur... permettant de : - s'adapter aux tissus urbains différents entre les catégories de communes de l'armature urbaine - remplir les « fonctions urbaines » assignées à cette catégorie de l'armature.	L'OAP thématique « intensification de l'habitat » qui s'applique à toutes les zones urbaines à l'exception de la zone UP, fixe des densités minimales de logements selon les catégories de l'armature urbaine, ainsi les densités fixées sont plus importantes pour les communes urbaines que pour les communes rurales.

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
A03	Voir Axe 3	Voir Axe 3	Axe 3
A04	Voir A01	Voir A01	Voir A01
A05	Voir A01	Voir A01	Voir A01
A06	Les centres-villes des pôles urbains et les centres-bourgs des communes périurbaines et rurales sont classées en zone urbaine autorisant les nouvelles constructions. Des zones de développement de l'urbanisation à vocation d'habitat, et d'équipements publics ont été délimitées en continuité des centres-villes et des centre-bourg. Ces surfaces de développement de l'urbanisation sont très majoritairement situées dans les pôles urbains et les communes périurbaines, préservant ainsi les espaces agricoles et naturels des communes rurales.	Les règlements des zones UV, UB permettent une diversité de destinations des constructions : habitat, commerces, services, artisanat.... Permettant une plurifonctionnalité des centres-villes et des centres-bourgs.	Certaines OAP sectorielles situées en centre-ville prévoit d'accueillir plusieurs destinations au sein de l'opération comme pour la friche Desgénétais à Bolbec, par exemple.
A07	Les centres-villes des pôles urbains bénéficient d'un zonage UV permettant la pluralité des fonctions urbaines. Certains secteurs accueillant exclusivement des équipements sont classés en zone UE, comme les complexes sportifs par exemple. Le règlement graphique ne prévoit pas de zone d'équipement future conséquente qui pourrait déséquilibrer l'offre d'équipements à l'échelle de l'agglomération.	Les règlements des zones UV et UE permettent la création de nouveaux équipements ou l'extension des équipements existants. Le PLUi ne prévoit pas de nouvel équipement conséquent, l'offre d'équipements sur Caux Seine aggro est importante et diversifiée.	/
A08	Les centres-villes des pôles urbains sont classés en zone UV et les centres-bourgs des communes périurbaines et rurales sont classées en zone UB.	Les règlements des zones UV, UB permettent une diversité de destinations des constructions : habitat, commerces, services, artisanat.... Permettant une plurifonctionnalité des centres-villes et des centres-bourgs.	Certaines OAP sectorielles situées en centre-ville ou en centre-bourg prévoit d'accueillir plusieurs destinations au sein de l'opération.
A09	Les potentiels fonciers en densification et en extension de l'urbanisation identifiés pour de la construction neuve dans les zones urbaines et à urbaniser des communes urbaines et périurbaines (UV, UB, UR, UH, UG, AUV, AUR...) permettraient de réaliser 70% de l'objectif de logements à produire sur la période 2023-2030 sur Caux Seine aggro	Les dispositions des règlements des zones UV, UB, UR, UH, UG, AUV et AUR permettent la construction de logements en construction neuve, en changement de destination ...	Les OAP sectorielles des zones à urbaniser ou de certaines zones urbaines fixent des densités de logements minimum, différentes selon le type de commune dans l'armature urbaine. En dehors des secteurs concernés par des OAP sectorielles, une OAP thématique « intensification de l'habitat dans la tache urbaine » s'applique dans les zones urbaines, imposant selon le type de commune de l'armature urbaine, une densité de logements minimum.
A10	Près de la moitié des constructions neuves estimées dans le PLUi sur la période 2023-2030 sur Caux Seine aggro se situe dans les zones urbaines et à urbaniser des communes urbaines.	Voir A09	Voir A09
A11	Voir A09 et A07 La zone commerciale de Gruchet le Valasse est classée en zone UC au règlement graphique.	Voir A09 Les dispositions de la zone UC permettent le développement des activités commerciales sur la zone commerciale de Gruchet le Valasse afin de renforcer l'offre existante.	Toutes les zones à urbaniser des communes urbaines font l'objet d'une OAP sectorielle visant à organiser les futures constructions de manière à créer des formes urbaines plus compactes mais qualitatives tout en prenant en compte le cadre paysager et bâti.

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	La planche 2 des prescriptions graphiques identifie des emplacements réservés destinés au projet de navette ferroviaire dans la vallée du Commerce mais aussi la réalisation de pôles d'échanges multimodaux à Lillebonne et Port-Jérôme sur Seine		
A12	La tache bâtie de Fauville en Caux et Caudebec en Caux sont classées en zone urbaine (UV, UR, UE...)	Les dispositions réglementaires des zones urbaines permettent la densification et le renouvellement urbain des espaces urbanisés. Elles permettent une diversité de destinations des constructions : habitat, commerces, services, artisanat... Permettant une plurifonctionnalité des centres-villes.	Toutes les zones à urbaniser des communes urbaines font l'objet d'une OAP sectorielle visant à organiser les futures constructions de manière à créer des formes urbaines plus compactes mais qualitatives tout en prenant en compte le cadre paysager et bâti. A Fauville-en-Caux, les OAP sectorielles 258-01 et 258-04 prévoient l'accueil d'équipements publics bénéficiant aux habitants de la commune mais également aux habitants des communes environnantes.
A13	Le règlement graphique ne prévoit pas d'extension des zones commerciales existantes mais plutôt le renforcement des espaces commerciaux existants, ils sont classés en zone UC. Les centres-villes et centres-bourgs sont classés en zone urbaine : UV, UB.	Les dispositions réglementaires de la zone UC vise à permettre la densification des espaces commerciaux existants. Celles des zones urbaines de centre-ville et centre-bourg permettent l'implantation de commerce et le développement des commerces existants.	L'OAP sectorielle 329-02 portant sur la zone commerciale de Gruchet-Le -Valasse fixe les orientations à suivre pour sa réorganisation afin de renforcer son attractivité.
A14	Les centres-bourgs des communes périurbaines sont classés en UB1 ou UB2. Elles disposent toutes à l'exception de Petiville d'une zone A Urbaniser à vocation résidentielle permettant le développement du parc de logement (Un projet de 35 lots a récemment été accordé à Petiville). Les zones d'activités économiques communautaires situées dans les communes périurbaines sont classées en zone UX permettant leur densification.	Les dispositions réglementaires des zones UB1 et UB2 : implantations des constructions, emprise au sol maximum... permettent une densification du bâti existant. L'extension ou les nouvelles implantations à vocation de commerces, services... sont permises dans les zones UB1 et UB2. Voir 4.3	Les OAP sectorielles des zones A Urbaniser prévoient un nombre minimum de logements à créer et au moins deux typologies de constructions différentes. De même, certains potentiels fonciers en zone urbaine disposent d'une OAP sectorielle assurant une diversification des typologies de construction. En dehors des secteurs concernés par des OAP sectorielles, une OAP thématique « intensification de l'habitat dans la tache urbaine » s'applique dans les zones urbaines, imposant selon le type de commune de l'armature urbaine, une densité de logements minimum. Voir 4.3
A15	Les centres-bourgs des communes rurales sont classés en zone UB3. Moins de la moitié des 47 communes rurales disposent d'une zone à urbaniser. L'accueil de nouveaux logements devant se faire par la mobilisation de la trame bâtie existante.	Les dispositions réglementaires de la zone UB3 permettent l'accueil de logements, commerces, services et équipements par densification de l'espace bâti existant, toutefois les règles relatives aux implantations des constructions, à l'emprise au sol maximum, au pourcentage minimum d'espaces perméables assurent une densification raisonnée en cohérence avec le cadre bâti existant. Voir 4.3	Les OAP sectorielles des zones A Urbaniser prévoient une densité minimum de logements cohérente avec le tissu urbain des communes rurales. Ainsi cette densité est inférieure à celle exigée dans les communes périurbaines ou urbaines. En dehors des secteurs concernés par des OAP sectorielles, une OAP thématique « intensification de l'habitat dans la tache urbaine » s'applique dans les zones urbaines, imposant selon le type de commune de l'armature urbaine, une densité de logements minimum. Voir 4.3

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
A16	Les secteurs d'habitat diffus sont zonés en A ou N Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés sur la planche 2. Voir 4.1	En zone A et N, l'évolution des constructions existantes est permise (extension et annexe) en étant toutefois encadrée en termes d'emprise au sol ou de hauteur. L'évolution de ces bâtiments agricoles pastillés comme changement de destination vers de l'habitat est autorisée à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.	/
A17	Les centres-bourgs des communes rurales sont classés en zone UB3. Voir 4.1	Les dispositions réglementaires de la zone UB3 permettent l'accueil de logements, commerces, services et équipements par densification de l'espace bâti existant.	Certains potentiels fonciers en zone urbaine disposent d'une OAP sectorielle prévoyant une densité minimum de logements cohérente avec le tissu urbain des communes rurales. En dehors des secteurs concernés par des OAP sectorielles, une OAP thématique « intensification de l'habitat dans la tache urbaine » s'applique dans les zones urbaines, imposant selon le type de commune de l'armature urbaine, une densité de logements minimum. Voir 4.3
A18	Toutes les extensions urbaines, zonées en AUR sont en continuité des centres-bourgs, zonés en UB.	/	/
A19	/	Les dispositions réglementaires des zones UB3 et AUR, notamment celles relatives à l'implantation des constructions et à l'emprise au sol maximum permettent d'autoriser de nouvelles formes urbaines et des typologies de logements autres que l'individuel	70% des OAP sectorielles des zones A Urbaniser prévoient au moins deux typologies de logements à réaliser : habitat groupé et habitat individuel. En dehors des secteurs concernés par des OAP sectorielles, une OAP thématique « intensification de l'habitat dans la tache urbaine » s'applique dans les zones urbaines, imposant selon le type de commune de l'armature urbaine, une densité de logements minimum. L'atteinte de la densité minimum pour les communes rurales peut passer par la production d'habitat groupé. Voir 4.3
A20	Les secteurs d'habitat groupé identifiés comme hameaux structurés sont zonés en UH (et UHI) selon un découpage strict de leur enveloppe, évitant de générer des potentiels constructibles en périphérie (voir également 4.1)	Dans la zone UH (et UHI), la densification par de nouvelles constructions, notamment à destination d'habitat, est possible. Les règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation permettent une densification en cohérence avec la morphologie urbaine environnante.	En dehors des secteurs concernés par des OAP sectorielles, une OAP thématique « intensification de l'habitat dans la tache urbaine » s'applique dans les zones urbaines, imposant selon le type de commune de l'armature urbaine et le zonage (UH) une densité de logements minimum. Cette densité minimum est plus faible en zone UH qu'en zone UB par exemple.
A21	Les centres-bourgs des communes pôles de proximité bénéficient d'un zonage en cohérence avec leur position dans l'armature urbaine. Ainsi, le centre-bourg de La Frenaye, qui est une commune périurbaine, est zoné un UB2 alors que celui de Yébleron qui est une commune rurale est zoné en UB3. Toutefois	/	/

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	les communes pôles de proximité bénéficient de surfaces ouvertes à l'urbanisation (AUR) plus importantes que les communes de la même catégorie mais qui ne remplissent pas la fonction de pôle de proximité. Dans le même, les communes « pôles de proximité » bénéficient de capacités de production de logements plus importantes que les autres communes relevant de la même catégorie de l'armature urbaine.		
A22	/	/	Certaines OAP sectorielles des communes « pôles de proximité » prévoient des projets mixtes mêlant différents types d'habitat et des commerces, des équipements tels que les OAP 382-03, OAP 281-02 par exemple
A23	/	/	/
A24	Le centre-bourg de La Frenaye bénéficie d'un zonage UB2 et celui de La Mailleraye Sur Seine, un zonage UB3. Les capacités de construction de logements (en densification et en extension de l'urbanisation) sur ces deux communes permettent de conforter leur rôle de pôle de proximité. (voir également 4.2)	Les dispositions réglementaires des zones UB2 et UB3 permettent le développement des commerces, services et équipements publics.	L'OAP sectorielle 281-02 à La Frenaye est relative à un projet de renouvellement urbain à proximité de l'église, combinant habitat, commerces et requalification des espaces publics
A25	Les centre-bourg de Lanquetot, St Antoine la Forêt, St Arnoult, bénéficient d'un zonage UB2 et ceux de Beuzeville la Grenier et Yébleron d'un zonage UB3.	Les dispositions réglementaires des zones UB2 et UB3 permettent le développement des commerces, services et équipements publics.	/
A26	Toutes les extensions urbaines, zonées en AUV ou AUR sont en continuité des centres-villes et centres-bourgs, zonés en UV ou UB.	/	/
A27	/	/	/
A28	Les secteurs d'habitat groupé identifiés comme hameaux structurés sont zonés en UH (et UHI) selon un découpage strict de leur enveloppe, évitant de générer des potentiels constructibles en périphérie (voir également 4.1)	Dans la zone UH (et UHI), la densification par de nouvelles constructions, notamment à destination d'habitat, est possible. Les règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation permettent une densification en cohérence avec la morphologie urbaine environnante.	/
A29	Seuls les ensembles de constructions répondant aux critères définis en partie 4.1 sont considérés comme des hameaux structurés et font l'objet d'un zonage U. Si un secteur ne respecte pas ces critères, alors il bénéficie d'un zonage A ou N.	/	/
A30	Les secteurs d'habitat diffus sont zonés en A ou N Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés sur la planche 2. Voir 4.6	En zone A et N, l'évolution des constructions existantes est permise (extension et annexe) en étant toutefois encadrée en termes d'emprise au sol ou de hauteur.	/

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
		L'évolution de ces bâtiments agricoles pastillés comme changement de destination vers de l'habitat est autorisée à condition de ne pas compromettre l'activité agricole. Voir 4.6	
A31	Il n'y a pas de zone A Urbaniser sur Tancarville	/	/
A32	Le centre-bourg de Tancarville (Tancarville haut) est zoné en UB. Les secteurs déjà urbanisés du Vivier et des Alluvions sont zonés en UHI.	Le zonage UB permet la densification par du logement, des équipements, du commerce, des services... Pour le zonage UHI, la densification est permise mais 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)	/
A33	Sur Tancarville, l'habitat diffus est zoné en A, N, Np et NRB (et NRBI).	Dans ces zones, l'évolution des habitations existantes est autorisée par la possibilité de créer des annexes et des extensions en respectant des règles spécifiques (emprise au sol maximale, emprise au sol maximale par rapport à l'unité foncière, zone d'implantation des annexes par rapport aux constructions principales...). En NRB, pour des raisons évidentes de préservation de la biodiversité, ces règles sont plus strictes que dans les autres zones d'habitat diffus. Dans le secteur NRBI, l'évolution des habitations est interdite.	/
A34	Une prescription « bande des 100m » matérialisée sur la planche2 est appliquée sur Tancarville. La bande des 100m est calculée depuis la limite haute du rivage.	Les dispositions imposées par la loi Littoral relatives à la bande des 100m s'appliquent.	/
A35	/	Les règlements de zones UV, UB permettent respectivement aux villes et aux communes rurales de construire une typologie diversifiée de logements (du collectif, du groupé, de l'individuel). Le règlement de zone UR permet aussi de construire du groupé, de l'individuel voire du petit collectif (R1+1+C ou A, 10m de hauteur maxi). Le règlement de zone UH permet évidemment l'individuel ou du groupé implanté en retrait des limites séparatives. Les zones AUR ou AUV de plus de 2 ha sur les communes urbaines, périurbaines et rurales pôles de proximité imposent aux moins de typologies différentes de logements. (13 zones AU à vocation habitat font plus de 2ha) Pour les zones AU <2ha, le règlement permet ce type de constructions.	70% des OAP sectorielles imposent 2 typologies de logements habitat groupé et habitat individuel. (C'est nettement plus que le nombre d'OAP de >2ha où c'est une obligation)

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
A36	/	Cf. PLH 2023-2029	
A37	/	Les règlements de zones UB et UR permet la construction de logements groupés ou intermédiaires. Dans les zones AUR ou AUV, le règlement permet ce type de constructions.	70% des OAP sectorielles imposent 2 typologies de logements habitat groupé et habitat individuel. (c'est nettement plus que le nombre d'OAP de >2ha où c'est une obligation)
A38	/	Dans les zones AUR ou AUV, le règlement permet tous les types de constructions (implantation, hauteur, densité).	Les OAP sectorielles >2 ha imposent au moins 2 typologies de logements.
A39	/	Les dispositions réglementaires des zones UV, UB, AUR ou AUV notamment celles relatives à l'implantation des constructions et à l'emprise au sol maximum permettent d'autoriser de nouvelles formes urbaines innovantes qui mixent les tailles de logement. Cet objectif est plus piloté à travers la mise en œuvre du PLH (axe1)	Aucune OAP ne fixe des objectifs de taille de logements.
A40	/	Cf. PLH 2023-2029	/
A41	/	Le règlement écrit du PLUi n'a pas de prise sur la remise sur le marché de logements vacants. Cette problématique est prise en charge par le PLH (axe3). En revanche, le PLUI intègre la remise sur le marché de 160 logements vacants dans le calcul du foncier nécessaire pour l'habitat.	/
A42	/	Cf. PLH 2023-2029 (axe2)	/
A43	/	Cf. PLH 2023-2029 (axe2)	/
A44	/	Cf. PLH 2023-2029 (axe2)	/
A45	/	Cf. PLH 2023-2029 (axe1)	/
A46	/	Cf. PLH 2023-2029 (axe1)	/
A47	/	Cf. PLH 2023-2029 (axe1)	/
A48	STECAL Ag sont délimités sur le plan de zonage. L'un pour l'aire d'accueil des gens du voyage à Bolbec, l'autre pour des terrains de sédentarisation à Auzouville-Auberbosc. Il y a sur la commune de Port-Jérôme sur Seine (ND Gravenchon) un terrain pour gens du voyage sédentarisés zoné en UE.	Ces STECAL Ag et le zonage UE permettent des constructions nouvelles dans la limite du coefficient d'emprise au sol maximum.	/
A49	/	Le règlement des zones UV, UB et AUR /AUV permet une typologie variée de logements en taille et statut d'occupation (notamment du logement social). +PLH 2023-209 axe1 action 1	Les OAP sectorielles de plus de 2 ha imposent au minimum 2 typologies de logements dans les villes, communes périurbaines, rurales pôles de proximité. 70% du total des OAP sectorielles imposent une part de logement groupé (souvent 30% minimum). Près de 25% des OAP sectorielles imposent du collectif.

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
A50	/	Le règlement des zones UV, UB et AUR /AUV permet une typologie variée de logements en taille et statut d'occupation (notamment du logement social).	80% des OAP sectorielles dans les communes périurbaines imposent du logement groupé. 60% des OAP sectorielles dans les communes périurbaines imposent du petit collectif. Ces typologies de logement peuvent comprendre des logements locatifs, elles se prêtent bien à ce type de produits.
A51	/	PLH 2023-209 axe1 actions 1 & 2	
A52	/	PLH 2023-209 axe1 actions 1 & 2	
A53	/	PLH 2023-209 axe1 actions 1 & 2	
A54	/	PLH 2023-209 axe1 actions 1 & 2	
A55	/	/	Les OAP sectorielles >2 ha dans les communes urbaines et périurbaines imposent 2 typologies de logement : 60% imposent du groupé, 50% imposent du collectif. ; 40% imposent à la fois du groupé et du collectif. Des typologies adaptées au logement aidé. Donc à la mixité sociale. Mais les OAP sectorielles n'imposent pas de minimum de logements sociaux.
A56	/	/	80% des OAP sectorielles sur les communes périurbaines imposent du groupé. 60% imposent du petit collectif. Elles n'imposent pas une part de logements aidés mais ces typologies sont favorables au logement aidé. (60% imposent à la fois du groupé et du petit collectif). S'agissant des communes rurales pôles de proximité (Yébleron et La Mailleraye sur Seine), 100% des OAP sectorielles imposent une part de groupé, typologie favorable au logement aidé. Mais elles n'imposent pas une part de logements aidés. A noter que ces 2 communes sont déjà bien dotées en logement aidé. Le 3 ^{ème} pôle de proximité (Beuzeville la Grenier) est en train de sortir un lotissement comprenant 30% de logements aidés. C'est pourquoi il n'y a pas d'OAP sectorielle dans le PLUi.
A57	/	PLH 2023-2029 Axe1 action 4 /Axe 2 action 7 et action 10 pour les RPA vieillissantes	/

3.1.2 REDUIRE FORTEMENT LA CONSOMMATION FONCIERE ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS LIEES A L'HABITAT

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
A58	Les potentiels fonciers en densification et en extension de l'urbanisation identifiés pour de la construction neuve dans les zones urbaines et à urbaniser des communes urbaines et	Les dispositions des règlements des zones UV, UB, UR, UH, UG, AUV et AUR permettent la construction de logements en construction neuve, en changement de destination ...	Les OAP sectorielles des zones à urbaniser ou de certaines zones urbaines fixent des densités de logements minimum, différentes selon le type de commune dans l'armature urbaine.

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	périurbaines (UV, UB, UR, UH, UG, AUV, AUR...) permettraient de réaliser 70% de l'objectif de logements à produire sur la période 2023-2030 sur Caux Seine agglo.		En dehors des secteurs concernés par des OAP sectorielles, une OAP thématique « intensification de l'habitat dans la tache urbaine » s'applique dans les zones urbaines, imposant selon le type de commune de l'armature urbaine, une densité de logements minimum.
A59	Voir 4.3	/	/
A60	Voir partie 4.2 et 4.3	Voir partie 4.2 et 4.3 Les règles de hauteur, d'implantation et d'emprise au sol fixés permettent une densification importante de l'espace bâti en fonction des zones et dans le respect du tissu urbain.	Voir partie 4.2 et 4.3 Les OAP sectorielles et l'OAP thématique « intensification de l'habitat » fixe un nombre de logement et/ou une densité de logements à réaliser en fonction du contexte urbain.
A61	/	/	Les OAP sectorielles et l'OAP thématique « intensification de l'habitat » fixe un nombre de logements et/ou une densité de logements à réaliser en fonction du contexte urbain.
A62	/	/	Les OAP sectorielles peuvent prescrire selon les secteurs : • Une mixité des typologies de bâti à produire • Des parts minimums ou maximum par typologie de bâti 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.
A63	/	/	Les OAP sectorielles peuvent prévoir, sur certaines opérations d'aménagement d'ensemble, un phasage de réalisation.
A64	/	/	Dans les OAP sectorielles, un nombre de logements à réaliser et/ou une densité minimale de logements à respecter est fixée. Elle diffère en fonction : • De la typologie de communes (ex : les densités sont plus élevées au sein d'opérations situées dans les communes urbaines) • De la typologie de logements prévue (individuel, groupé, collectif) • De la vocation de la zone (ex : des opérations peuvent prévoir du logement combiné avec du commerces ou des équipements publics) • Du cadre environnant (ex : des densités plus faibles au sein des clos-masures classés en UM)
A65	Sur les 18 communes du PNR (22 communes en comptant les communes déléguées), les projets d'extension à vocation résidentielle génèrent une consommation d'espaces NAF de 20,7 ha sur 2023-2030 :	/	/

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation								
	<table><tr><td colspan="2">Consommation foncière PLUi (2023-2030)</td></tr><tr><td>Coups partis 2023-2025</td><td>Projet d'extension (= Zones AUV/AUR) 2025-2030</td></tr><tr><td>6,8</td><td>13,9</td></tr><tr><td colspan="2">Total : 20,7 ha</td></tr></table>	Consommation foncière PLUi (2023-2030)		Coups partis 2023-2025	Projet d'extension (= Zones AUV/AUR) 2025-2030	6,8	13,9	Total : 20,7 ha			
Consommation foncière PLUi (2023-2030)											
Coups partis 2023-2025	Projet d'extension (= Zones AUV/AUR) 2025-2030										
6,8	13,9										
Total : 20,7 ha											
A66	Les espaces urbanisés fléchés comme étant des projets de renouvellement urbain sont zonés en UVr et UVr1.	Les zones UVa, UVb, UVr et UVr1 permettent le renouvellement urbain. Les règles en zone UVr et UVr1 sont très souples (pas de règles d'emprise au sol ou d'implantation, des hauteurs importantes) permettant l'émergence de projets multifonctionnels.	Des OAP sectorielles sont définies sur des espaces fléchés en tant que projet de renouvellement urbain. Elles définissent des prescriptions en termes de typologie de logement, de vocation du site, d'espaces publics paysagers et/ou récréatifs à créer...								
A67	Voir 4.2	Voir 4.2	Voir 4.2 Des OAP sectorielles sont définies en zone urbaine, sur des espaces constituant des dents-decreuses ou des fonds de jardins, et définissent un nombre de logement à créer et/ou une densité minimale à respecter. L'OAP thématique « intensification de l'habitat » s'applique sur l'ensemble de la zone U (à l'exception de certaines zones à vocation paysagère/patrimoniale). Elle fixe des obligations en termes de densité minimale et donc, de logements à créer en cohérence avec le tissu et la catégorie de communes.								
A68	Les espaces en friche sont zonés en UV (UVa, UVb ou UVr) ou en UX et font l'objet d'une OAP sectorielles lorsqu'un projet y est envisagé.	Les espaces en friche sont zonés en UV (UVa, UVb ou UVr) ou en UX en fonction du projet envisagé sur le site (résidentiel, mixte ou économique).	Des OAP sectorielles sont prévues pour l'aménagement de : - la friche Desgenétais en Cité des métiers → OAP 114-09 - la friche du Val Ricard en opération mixte → OAP 114-05 - la friche Masurel en secteur d'activité industrielle et/ou artisanale → OAP 576-03 - la friche Fiducial en équipements publics → OAP 164-03 - la friche Bretelle en opération résidentielle → OAP 329-01 - la friche Omyacolor en opération résidentielle → OAP 329-05 - la friche de la sucrerie en secteur d'activité industrielle et/ou artisanale → OAP 468-03 Des OAP sectorielles sont également prévues sur d'ancien clos-masure situés au sein des espaces bâtis ayant perdus leur vocation agricole pour permettre leur mutation. Elles peuvent prévoir la démolition, la préservation ou la réhabilitation de certains bâtiments ainsi que définir des secteurs d'aménagement par vocation (secteur à requalifier, secteur de renouvellement, secteur d'habitat, secteur commercial...).								

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
A69	En zone U, des dents creuses ou des ensembles de fonds de jardins font l'objet d'OAP sectorielles matérialisées sur la planche 2.	/	Des OAP sectorielles définies sur des dents creuses ou des ensembles de fonds de jardins en zone U définissent : • La desserte à mutualiser (accès, voirie) • Le nombre de logement à créer et/ou la densité minimale à respecter • D'autres dispositions si nécessaires (espaces verts, plantations, stationnement, cheminement doux...) Une OAP thématique « intensification de l'habitat » s'applique sur l'ensemble de la zone U (à l'exception de certaines zones à vocation paysagère/patrimoniale) fixant des obligations en termes de densité minimale et en termes de mutualisation des accès.
A70	/	Le règlement de zones UV, UB, UR, UH permet l'évolution du bâti. Notamment les extensions et annexes dans la limite des coefficients d'emprise au sol maximum. Ces derniers ont été revus à la hausse par rapport aux PLU communaux, permettant davantage d'emprise au sol et aussi de surface de plancher logiquement. Pour les travaux d'adaptation à l'intérieur des logements, ce n'est pas le PLUi qui peut agir à travers son règlement, mais le PLH à travers des outils d'accompagnement (axe 1 qui action 3).	/
A71	/	PLH 2023-2030 – axe 2	/
A72	/	PLH 2023-2030 – axe 2	/
A73	Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés sur la planche 2. Seuls les bâtiments présentant un intérêt architectural manifeste ont été retenus.	L'évolution de ces bâtiments agricoles vers de l'habitat est autorisée à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.	/
A74	/	Cf. A035 A037 A038 A039	Cf. A035 A037 A038 A039
A75	/	Cf. A035 A037 A038 A039	Cf. A035 A037 A038 A039
A76	/	Le règlement commun à toutes les zones impose quelques règles sur l'aspect extérieur des constructions et les clôtures, il prévoit que la mutualisation des accès voisins peut être imposé pour des raisons de sécurité et/ou de préservation de qualité paysagère. Les règlements de zones UV, UB, UR permettent une densité plus forte ainsi qu'un bon niveau de qualité en complétant les règles sur les aspects, les implantations, les gabarits des constructions autorisées. Le règlement de zones adapte le règlement des	Les OAP sectorielles visent des opérations d'ensemble dense et de qualité.

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
		clôtures selon la zone pour veiller à leur qualité et à leur insertion paysagère dans l'environnement immédiat (urbain, rural) Cf. A039 A060 A066	
A77	/	/	Les OAP sectorielles fixent des densités d'habitat (=nombre de logements par hectare) soit globale soit par typologie de logement, elles correspondent aux objectifs chiffrés de densité du SCOT ou s'en approchent sensiblement. De ce fait, elles imposent des tailles de parcelles plus petites que par le passé pour l'individuel. Pour les communes rurales la taille moyenne des parcelles est aux alentours de 700m ² et moins de 500m ² pour les communes urbaines.
A78	/	Le règlement commun à toutes les zones stipule (article11) que : • Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de manière que la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée lors des manœuvres d'entrée et de sortie de l'unité foncière. • Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.	Les OAP sectorielles prévoient des voiries adaptées à la taille de l'opération.

3.1.3 DEVELOPPER LA VITALITE DES POLARITES

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
A79	Les principales polarités commerciales ont été classées en zone UV, qui 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 fixés afin de permettre la création de commerce en centre-ville.	/
A80	Le linéaire commercial des principales polarités commerciales du territoire a été identifiée : • Bolbec • Gruchet le Valasse • Lillebonne • Rives en Seine • Port Jérôme sur Seine • Terres de Caux • Arelaune en 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 objectifs de préserver les cases commerciales au sein des centralités urbaines du territoire.	/

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
		Sans case commerciale disponible, la revitalisation commerciale des centre villes et centre bourg n'est pas possible.	
A81	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'un contre allée, la connexion de la zone avec la dorsale vélo. Aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation n'est prévue en matière commerciale, les nouveaux projets devront se faire par restructuration de l'existant.
A82	Les pôles commerciaux périphériques ont été classés en secteurs UC, ce sont principalement les zones occupées par la 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.	/
A83	/	/	L'OAP de la zone commerciale prévoit l'intégration paysagère du secteur en cours de renouvellement au sein de la zone.
A84	La Jardinerie de Trouville ainsi que ses réserves foncières a été classé en zone UC.	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.	/
A85	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 Ces communes bénéficient également d'un développement relativement important au regard de l'enveloppe foncière disponible à l'échelle de Caux Seine agglo, l'augmentation de population au sein de ces communes permettra de maintenir leur vitalité commerciale	/	/
A86	/	Le règlement rend possible l'implantation commerciale au sein de la zone UB Par ailleurs l'implantation de nouveaux commerces en zone UR est limité ce qui incite l'implantation au sein de centre bourgs.	/
A87	/	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.	/

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
A88	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.	/
A89	Il y a un STECAL Ax à côté de la jardinerie Desjardins en bordure la RD6015 sur une parcelle déjà bâtie.	Le règlement du STECAL AX permet les commerces de détail notamment. Le règlement de zone UB autorise sous condition le commerce de détail, cela concerne toutes les communes rurales, dont celles qui se situent le long des axes routiers fortement fréquentés, ou dans les secteurs les plus touristiques (vallée de Seine). Il en est de même pour la zone UH (les hameaux structurés), les commerces de détail peuvent y être autorisés sous condition. La construction d'un commerce en UB ou UH n'aurait pas d'impact sur les espaces agricoles.	/
A90	/	/	L'OAP de la zone commerciale prévoit différents secteurs dédiés de façon à améliorer l'offre commerciale présente sur la zone de Gruchet-le-Valasse dans un double objectif de lutte contre l'évasion commerciale et de complémentarité entre centres-villes et zone commerciale.
A91	/	/	Le principal projet de renouvellement urbain commercial est inclus dans l'OAP de la zone commerciale. Ce projet situé sur un ancien site logistique, mêle loisirs et commerces, ce qui permet d'améliorer l'attractivité de la zone
A92	/	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.	L'OAP de la zone commerciale comporte des orientations sur les mobilités douces, sur la typologie des stationnements sur les circulations. Ces orientations permettent également de faire émerger une qualité urbaine et architecturale dans les projets futurs sur cette zone.

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
		Ces dispositions permettent d'assurer l'émergence d'une qualité architecturale au sein des zones commerciales.	
A93	/	Le règlement de la zone UC, indique qu'en matière de stationnement ce sont les dispositions de l'article L111-19 qui s'appliquent. Pour lutter contre l'imperméabilisation des sols, le règlement prévoit que de stationnements extérieurs de moins de 500 m², au moins 50% des stationnements destinés aux véhicules légers doit être constitué d'un revêtement perméable.	L'OAP de la zone commerciale prévoit également la création de stationnements perméable sur des stationnements aujourd'hui en enrobé, ce qui améliore la perméabilité des sols.
A94	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.	/	L'OAP de la zone de Gruchet le Valasse, prend en compte l'accessibilité : • Pour l'ensemble des publics : à travers la possibilité d'y accéder de façon sécurisée va différents modes de transports (piétons, véhicule, cycles) • Via les cheminements doux existants et ou à créer : L'OAP prévoit la création d'une contre-allée avec des flux séparés et par le projet de renouvellement une connexion à la dorsale vélo de Caux Seine agglo. • Desservi par le réseau de transports en commun : Le secteur est desservi par les transports en commun, et dans le projet de navette ferroviaire, la zone commerciale, ferait l'objet d'un arrêt spécifique.
A95	/	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.	/
A96	/	/	/
A97	Aucune ouverture à l'urbanisation à vocation commercial a été réalisée au sein de Caux Seine agglo.	/	/

3.1.4 MAINTENIR UN NIVEAU ELEVE D'ACTIVITES CULTURELLES ET SPORTIVES - DEVELOPPER LEUR RAYONNEMENT, ET RATIONALISER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
A98	Les zones AUE qui sont vouées à accueillir de nouveaux équipements structurants sont implantées sur les communes urbaines de Bolbec (SDIS) et Fauville-en-Caux (Crématorium). Un projet de pôle médical à Fauville-en-Caux est également défini	La majorité des zones Urbaines (UV, UB, UR, UG, UH, UM) et le STECAL Nq permettent l'implantation de bâtiments d'intérêt collectif et de services publics.	Les OAP sectorielles 258-01 et 258-04 à Fauville-en-Caux et 002-02 à Alvimare prévoit la création d'équipements.
A99			

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	en cœur de ville, zoné en AUV et fait l'objet d'une OAP sectorielle. Il y a également quelques zones AUE pour des besoins communaux sur Alvimare (salle des fêtes), Sainte-Marguerite-sur-Fauville (stationnement) et Notre-Dame-de-Gravenchon (Services techniques). Ils font tous l'objet d'une OAP sectorielle. Huit projets d'équipements isolés sont prévus et bénéficient d'un STECAL équipement Nq : Lillebonne (unité d'eau potable), Notre-Dame-de-Gravenchon (unité eau potable), Trouville (extension de l'école), Lillebonne (extension du centre de loisirs), Gruchet-le-Valasse (nouveau bâtiment à l'abbaye du Valasse pour le tourisme d'affaire), Bolbec (agrandissement du centre de loisirs du Vivier) et La Mailleraye-sur-Seine (déchetterie communautaire et unité de traitement des eaux usées).		
A100	Le projet de revitalisation du clos-masure à Lanquetot est zoné en UB1 et bénéficie d'une prescription OAP sectorielle.	La zone UB1 permet la mixité des fonctions urbaines (logement, commerce, service, équipement). Les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol permettent la réalisation du projet envisagé sur ce site par la commune.	L'OAP sectorielle n°382-03 définit la volonté communale pour ce site qui a vocation à devenir le nouveau cœur de bourg de la commune de Lanquetot, mêlant à la fois logements, commerces, services, équipements publics et lieu de vie commun au sein d'un espace caractéristique du plateau de Caux.
A101	Le projet de revitalisation de la friche de l'ancienne usine Desgénétais, appelé la cité des métiers, est zoné en UVr et bénéficie d'une prescription OAP sectorielle.	La zone UVr permet la mixité des fonctions urbaines (logement, commerce, service, équipement). Les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol permettent la réalisation du projet envisagé sur ce site.	L'OAP sectorielle n°114-09 définit la volonté (inter)communale pour ce site qui a vocation à accueillir une mixité d'usages, venant compléter ou renforcer ceux déjà existants, à savoir un gymnase, une salle de musculation et un musée associatif. Le site pourra accueillir des activités commerciales et artisanales, des petites entreprises traditionnelles et innovantes ne générant pas de risques, des espaces de formation, des logements ou encore des équipements d'intérêt collectifs et des services publics.
A102	Les principaux équipements culturels du territoire se situent dans le tissu urbain et bénéficient par conséquent d'un zonage U (souvent UV ou UB)	La majorité des zones Urbaines (UV, UB, UR, UG, UH, UM) permettent l'implantation de bâtiments d'intérêt collectif et de services publics. Les zones UV, UG et UB permettent également les cinémas.	/
A103	Un STECAL Nq est délimité sur les centres de loisirs du Vivier (Bolbec) et de la Cayenne (Lillebonne) ainsi que sur l'école de Trouville pour permettre leur développement. Le projet d'école sur Grandcamp est zoné en UB.	Les zones UV, UB, UG, UR, UH, UM, UPa et le STECAL Nq permettent le développement d'équipements d'accueil en lien avec la petite enfance.	/
A104	/	Les zones urbaines (UV, UG, UB, UR, UH, UPa, UM) et les zones à urbaniser (AUR et AUV) permettent la création de logements pour personnes âgées	Des OAP sectorielles prévoient une part de logements à réaliser pour les personnes âgées.

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
			• OAP 556-01 à Saint-Antoine-la-Forêt → 12 à 14 logements de type intergénérationnel • OAP 592-03 à Saint-Jean-de-Folleville → 5 à 6 logements seniors
A105	/	Les zones urbaines (UV, UG, UB, UR, UH, UM et UPa) et les zones à urbaniser (AUR et AUV) permettent la création d'établissement de santé ou d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.	L'OAP sectorielle 258-01 à Fauville-en-Caux prévoit la création d'un pôle de service médical.
A106	/	/	/
A107	Quelques zones AUE sont présentes pour des besoins communaux sur Alvimare (salle des fêtes), Sainte-Marguerite-sur-Fauville (stationnement) et Notre-Dame-de-Gravenchon (services techniques). Les centres-bourgs et centres-villes sont zonés en UB et UV. Les pôles d'équipements peuvent être zonés en UE. Des STECAL Nq sont prévus pour des extensions d'équipements existants ou la création d'équipement de services publics (eau potable et eaux usées).	Les zones UV, UB, UE et AUE, ainsi que le STECAL Nq permettent l'implantation de nouveau bâtiment d'intérêt collectif et services publics.	Les OAP sectorielles prévoient la création d'espaces récréatifs pour toute opération d'aménagement de plus de 10 logements (sauf si un tel espace existe déjà à proximité et qu'il est facilement accessible à pied).
A108	Des emplacements réservés sont définis pour permettre l'acquisition de terrains pour la réalisation de : • usine de traitement de l'eau potable • usine de traitement des eaux usées • forage d'eau potable • défense incendie • extension de cimetière	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans toutes les zones, à l'exception de la zone NRB où ils sont autorisés sous condition.	Des OAP sectorielles peuvent prévoir la réalisation de dispositifs de défense contre les incendies (DECI) si ceux-ci sont à conforter.
A109	/	/	/
A110	Les seuls projets d'équipements voués à accueillir du public sont le crématorium de Fauville-en-Caux, la salle des Fêtes d'Alvimare, le parking de Sainte-Marguerite-sur-Fauville ou le pôle d'équipement à Fauville-en-Caux. Ces équipements se situent à proximité ou au sein des centres-villes et centres-bourgs.	/	/
A111	Voir 4.3.5	/	/

3.1.5 CREER DU LIEN ENTRE LES POLARITES EN DEVELOPPANT DES MODES DE DEPLACEMENTS ATTRACTIFS ET DURABLES

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
A112	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 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. 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.
A113	/	/	/
A114	Un emplacement réservé est dédié à la création d'un pôle d'échange multimodal à proximité de la mairie de Lillebonne.	/	/
A115	/	/	/
A116	/	/	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 agglomération et prévoit des aménagements cyclables sur les espaces de stationnement.
A117	/	/	/
A118	Des emplacements réservés sont définis pour permettre l'acquisition de terrains pour la réalisation d'aire de covoiturage.	/	/
A119	/	/	/
A120	/	/	/
A121	Voir A113	/	/
A122	/	/	/
A123	/	/	Certaines OAP comportent des indications concernant le stationnement des vélos (Gruchet, Mélamare, Notre Dame de Bliquetuit...)
A124	La création de places de stationnement vélo est exigée dans chaque zone du PLUi.	Le règlement exige la création d'un nombre de place minimum en fonction de la vocation future de la zone. Ce nombre de place est : soit lié à une entité créée (1 place pour 1 logement), soit lié à la surface d'activité créée (1 place pour 150 m² de surface de bureaux), soit à dimensionner en fonction des besoins et de la nature de l'activité (zone urbaine d'équipements...)	Certaines OAP comportent des indications concernant le stationnement des vélos (Gruchet, Mélamare, Notre Dame de Bliquetuit...)

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
A125	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 plupart des OAP comportent des indications concernant les liaisons cyclables à créer et certaines intègrent un volet relatif au stationnement des vélos (Gruchet, Notre Dame de Bliquetuit...)
A126	Les cheminements doux à préserver sont reportés sur la planche 2.	Les cheminements doux doivent être conservés et permettre la circulation piétonne et/ou cycliste sans obstacle.	/
A127	/	/	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 connecter les opérations aux centres-villes/centres-bourgs ou aux équipements recevant du public.
A128	Voir A125	Voir A125	Voir A125
A129	/	/	/
A130	La zone AUV et AUR règlemente l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.	Les espaces de stationnement public de plus de 20 places permettent l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques.	/
A131	Voir A130	Voir A130	Voir A130

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

3.2.1 PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DES ESPACES A VOCATION ECONOMIQUE

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
B01	Les zones d'activités ont été classées selon leur catégorie en zones UX1 ou UX2. Le zonage reprend les périmètres des zones. Il n'y a pas de création de ZAE de proximité, mais deux extensions de ZAE existantes : extension de 6ha de la ZAE du Parc à Fauville en Caux (AUX1), et extension de 1.3 ha de la petite ZAE Henri Dunant limitrophe à la ZAE de Grande Campagne Est à Notre Dame de Gravenchon. Il y a une seule création de ZAE écosystème sur des espaces NAF : la ZAE de Grande Campagne Est à Notre Dame de Gravenchon (13,5ha) livrée en 2021, dans le prolongement de la ZAE de Grande Campagne Nord et de la ZAE des Varouillères à Petiville (commune limitrophe). Ces ZAE sont très proches de la ZIP de Port-Jérôme.	Pour inciter à 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	Certaines zones du territoire font l'objet d'OAP, pour faciliter l'aménagement et la densification de ces secteurs. Les OAP des deux extensions classées en zone AUX, permettent d'optimiser les nouvelles capacités d'accueil. L'OAP sur l'extension de la zone du Parc à Fauville en Caux optimise le foncier, le découpage parcellaire prend appui sur la voirie qui est optimisée. Néanmoins, sa localisation en entrée de ville impose un recul par rapport aux routes départementales (réduit à 15 m). L'OAP sur l'extension de la zone Henri Dunant à ND de Gravenchon précise que cette zone sera densément aménagée pour répondre à l'objectif de consommation économe du foncier.

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	L'enveloppe foncière des autres ZAE de proximité ou écosystème est inchangée, la délimitation du zonage UX1 ou UX2 est calée sur l'emprise foncière existante de ces ZAE. Pour les autres ZAE écosystèmes à créer, Caux Seine agglo a choisi de reconvertir en totalité une friche (Masurel) zonée UX2, et partiellement deux autres friches (ancienne sucrerie, Desgenétais) zonées respectivement en UX2 et UVr. Le lot à l'entrée Ouest de PJ2, une extension de 4.9 ha de la ZAE de Baclair pour la réalisation d'un projet de l'entreprise pharmaceutique Oril sur sa réserve foncière zonée en UI.	des constructions doit être au minimum de 30% de l'unité foncière et les constructions doivent comporter au minimum 2 niveaux (cette 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. 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.	
B02	L'extension de la zone du Parc (Zone AUX1) à Fauville en Caux se justifie par l'absence de capacités d'accueil sur ce 4^{ème} bassin de vie du territoire. La création de la ZAE de Grande campagne Est et son extension se justifie par la saturation des ZAE de Grande Campagne nord et des Varouillères. Le territoire a absolument besoin de nouvelles capacités à proximité immédiate de Port-Jérôme pour accueillir entre autres des entreprises qui travaillent étroitement avec les industries lourdes. Idem pour l'extension de la petite ZAE Henri Dunant (Zone AUX1) qui se situe en contiguïté de de la ZAE de Grande Campagne Est. Ces nouvelles capacités d'accueil sont proportionnées aux besoins estimés par l'agence de développement économique et exposés dans le rapport de présentation du SCOT ZAN (tome1.4 pages 33 à 36)	/	/
B03	Planche2 du règlement graphique : <u>Sur les ZAE de proximité/écosystème/activités économiques en secteur diffus</u> : Les Haies existantes sont identifiées et doivent être préservées Les alignements d'arbres repérés sont à préserver Certains secteurs boisés sont classés en EBC	Les règlements de zones UX1/UX2/UX3/UI/AUI/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. <i>Cf. Règles sur les aspects des constructions sur ZAE (objectif suivant B04)</i> Les règlements de zones UX1/UX2/UX3/UI/AUI/UPJ fixe des règles favorables à l'insertion paysagère sur l'implantation des constructions, les clôtures, la végétalisation :	OAP pour l'extension de la zone du Parc : 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.

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<u>Sur la ZIP de Port-Jérôme :</u> 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	Les constructions doivent être implantées avec un recul de 10m par rapport aux RD, et 3m par rapport aux autres voies. Les clôtures sont réglementées : 2 typologies (végétales ou grillage/trellis 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 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.	• 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 : • 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 sur ZAE Henri Dunant :

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
			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 sur PJ2 : 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 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 OAP pointe ouest de PJ2 : 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.
B04	/	Le règlement de zone 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. <u>sur l'aspect des façades :</u> • 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	/

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
		- pour les grands bâtiments, les façades de + de 25m d'un seul tenant doivent comporter des aspects différents pour éviter l'effet monobloc <u>Les toitures :</u> - 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 <u>Les extensions et annexes</u> doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble (harmonie) Idem en AUX et AUPJ	

3.2.2 CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
B05	Les différentes ZAE situées sur l'axe Seine ont un zonage approprié pour l'accueil d'activités industrielles : La ZAE des berges de Seine à Tancarville est zonée UI et UX1 La ZAE de la Marquise à Tancarville est zonée UX1 La ZIP de Port-Jérôme est zonée UPJ et AUPJ pour les lots restant à aménager (sur St Jean de Folleville, Lillebonne, Notre Dame de Gravenchon) 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) 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	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 destination annexes au fonctionnement de ces installations sont autorisées. 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/AUi : 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.	La mise en place d'OAP sur les secteurs UPJ (lot Ouest et Zac de PJ2) ainsi que l'OAP sur l'extension de la zone Henri Dunant (: cette ZAE accueillera des artisans, des entreprises type TPE ou PME) traduit la volonté de Caux Seine agglo de prioriser son développement industriel sur l'axe Seine.
B06	Une zone spécifique à la ZIP a été créée : la zone UPJ. Celle -ci comprend Les activités déjà implantées (réserves foncières privées incluses) sur la ZIP de Port-Jérôme. Cette zone est dédiée	L'ensemble des destinations autorisées sur la zone industrialo-portuaire de Port-Jérôme (zone UPJ/AUPJ) contribue au développement industriel de la ZIP : Industrie	Deux OAP ont été mise en place sur la ZIP : Une sur la ZIP de Port Jérôme Une sur le Lot Ouest de la ZAC

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	au développement industriel. Par ailleurs une zone à urbaniser AUPJ a été créée cette zone comprend : • Les lots restant à commercialiser sur PJ2 sont en zone AUPJ • Le domaine portuaire d'HAROPA est en zone UPJ ou AUPJ Ce sont des terrains qui n'ont pas les caractéristiques nécessaires pour être classée en zone urbaine, notamment au regard de la superficie des terrains.	Les ICPE à condition que les périmètres de dangers létaux découlant des études ne s'étendent pas en dehors de la parcelle du projet. Entrepôt (logistique) et Bureau sont autorisés à condition d'être en lien avec les activités présentes sur la zone et compatible avec les infrastructures existantes Les règles concernant les Caractéristiques urbaines, architecturales et environnementales sont assez souples. Par exemple, l'emprise au sol et la hauteur des constructions ne sont pas réglementées. 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 Projet Port-Jérôme3 (post 2030) : Les terrains d'assiette sont classés en zone Npa Ce classement permet de ne pas rendre plus onéreux la réalisation future de PJ3 Les constructions et installations agricoles y ont été interdites et la création d'équipements collectifs et de services publics autorisées sous conditions stricte d'être compatible avec la vocation future de la zone.	Ces OAP, ont pour objectifs de renforcer le rôle économique.
B07	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 d'exploitation des granulats (autorisation) 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 granulats de se poursuivre. Sont autorisées sous condition en Nci : Les carrières, les constructions et les installations nécessaires à leur exploitation à condition qu'il n'y ait pas augmentation des nuisances vis-à-vis de l'environnement. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient liées à : • L'exploitation de carrière ;	/

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
		- Le broyage, concassage, criblage... de pierres, cailloux, minerais et autres produits ; - Le stationnement de transit de produits minéraux. Occupations des sols/activités autorisées en NC : Sont autorisés les exhaussements et affouillements dans le cadre des activités d'industries extractives (granulats, sables...) et industrie de transformation de produits organiques ou végétaux.	
B08	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. Règlement commun à toutes les zones – article 2 : Sur l'ensemble des zones bordées par la Seine sont également autorisés pour la navigation sous conditions : - 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 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.	/
B09	Classement de la zone de Bolbec Saint Jean en zone UX1 ou une diversité d'activités sont autorisées.	Le règlement de zone UX1 autorise les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt ce qui comprend l'accueil d'activités de logistiques.	Des orientations d'aménagement permettant l'accueil de différentes activités qu'elles soient exogènes ou endogènes. La logistique fait partie des activités acceptées au sein de l'OAP de zone.

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
B10	Plusieurs zones ont été 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. Par ailleurs, la réserve foncière* de l'entreprise Oril (2 ^{ème} 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. (*il s'agit de la partie non bâtie de sa parcelle B0526)	Dans la zone UI et AUl, des dispositions réglementaires permettent une densification des entreprises sur leur site de production sans consommation foncière supplémentaire.	Une OAP a été réalisée sur le projet de développement de l'entreprise ORIL, celle-ci reprend l'objectif de voir s'implanter un projet respectant les critères pour être un projet d'envergure régionale. /
B11	Les ZAE du territoire ont été catégorisées selon la typologie définie dans le SCoT, les zones de proximité ont été classées en UX1 et les zones écosystème en UX2. 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.	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).	L'OAP sectorielle de la zone d'activité de Terres de Caux considère cette zone comme une extension des zones artisanales.
B12	Les 10 ZAE de proximité sont zonées UX1	Le règlement de la zone UX1 permet l'accueil d'entreprises dans les domaines souhaités, les destinations autorisées sont en cohérence avec le statut de la zone (ZAE de proximité).	/
B13	Les deux principales extensions des ZAE sont celles de la zone de Grande Campagne Est et celle de la zone du Parc à Fauville en Caux. L'extension de la zone du Parc a été classée en zone AU, celle de Grande Campagne Est a été classée en zone urbaine car un permis d'aménagé a été délivré en 2024.	Les règles définies au sein des zones UX et AUX permettent d'optimiser les lots à bâtir afin d'optimiser le foncier disponible pour maximiser les capacités d'accueil.	L'OAP sectorielle de la zone d'activité de Terres de Caux considère cette zone comme une extension des zones artisanales. :
B14	Les zones d'activité écosystème sont zonées UX2.	Le règlement de la zone UX2 permet l'accueil d'entreprises dans les domaines souhaités, les destinations autorisées sont en cohérence avec le statut de la zone (écosystème). Les constructions à vocation d'entrepôt sont limitées au fonctionnement des activités présentes sur la zone.	/
B15	Parmi les ZAE écosystème, les secteurs de renouvellement urbain suivants ont été classés en zone UX 2 : * • La friche Masurel à Saint Eustache la Fôret • La friche de la Sucrierie à Nointot Bolbec • L'aménagement du lot Pointe Ouest de PJ2 a été classé en zone AUPJ au regard de sa localisation au sein de la ZIP et de	/	Des OAP sectorielles ont été mises en place sur les secteurs suivants : • Friche Sucrierie • Friche Masurel • Lot Pointe Ouest de PJ2 • Cité du Textile du demain (Technopôle)

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	permettre d'adapter le foncier en fonction de la demande des acteurs industriels. 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.		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.
B16	Les activités tertiaires sont autorisées dans les centres-bourgs et centres-villes du territoire. Ces espaces sont classés en UV et UB.	Le règlement des zones UV et UB permet le développement des activités tertiaires, alors que le règlement des zones plus résidentiel encadre ces activités plus strictement.	/
B17	Des secteurs de renouvellement urbain (UVr) ont été définis. Parmi ceux-ci certains ont pour objectifs la production d'immobilier d'entreprises notamment sur la Cité des métiers et du textile de demain à Bolbec et au niveau du projet Ariane à Port Jérôme sur Seine.	Le règlement au sein de la zone UVR et ses secteurs permet le développement d'immobilier d'entreprises.	/
B18	Les activités diffuses (hors zones d'activités) mais pouvant toutefois être regroupées sont classées en zone UX3. Ces zones sont suffisamment bâties pour être considérées comme urbanisées. Il n'y a pas d'ouverture à l'urbanisation prévue pour ces secteurs (pas d'extension). Les activités diffuses et isolées dans l'espace rural sont classées en secteur Ax. Ce sont des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.	Le règlement de la zone UX3 permet l'installation de nouvelles activités, toutefois les règles de gabarit des constructions ne sont pas aussi permissives qu'au sein des zones d'activités de Caux Seine agglomération. En effet, les nouvelles constructions au sein de ces secteurs situés au cœur des espaces ruraux doivent être compatibles avec le paysage et les constructions avoisinantes. Au sein des STECAL Ax, seuls les commerces et activités de services sont autorisés sous conditions, ainsi que la construction d'annexes et d'extensions pour les logements existants. Les STECAL Ax, s'appuient sur des constructions et des activités existantes et ne génèrent pas de consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers.	/
B19	Le règlement graphique identifie des bâtiments pouvant changer de destination au titre du 2° de l'article L151-11. L'inventaire est basé sur un intérêt patrimonial et architectural des bâtiments.	Le règlement de la zone A et de la zone N permet le changement de destination vers la destination commerces et activités de services à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.	/
B20	Le règlement graphique identifie des bâtiments pouvant changer de destination au titre du 2° de l'article L151-11. L'inventaire est basé sur un intérêt patrimonial et architectural des bâtiments.	Le règlement de la zone A et de la zone N permet le changement de destination vers la destination commerces et activités de services à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.	/
B21	Les zones d'activités privilégiées pour l'accueil d'activités en lien avec l'économie sociale et solidaire ont été classées en UX1 ou UX2.	Les destinations relatives à l'économie sociale et solidaire sont autorisées dans le règlement des zones UX1 et UX2.	/

3.2.3 OPTIMISER LE FONCIER ECONOMIQUE TOUT EN REpondANT AUX BESOINS D'UN TERRITOIRE INDUSTRIEL

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
B22	/	/	/
B23	/	Le règlement de la zone UPJ (AUPJ) ne fixe pas de coefficient d'emprise au sol maximal, la hauteur des constructions n'est pas limitée. Ce qui permet une densification horizontale et verticale de cette zone. Le règlement des zones UX1 et UX2 prévoit une obligation pour les constructions tertiaires d'avoir 2 niveaux, afin de limiter leur emprise horizontale et favoriser la densification.	/
B24	/	/	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.
B25	Voir justifications spécifiques (Voir 4.3)	/	/
B26	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.	/
B27	La réserve foncière privée de l'entreprise ORIL sur le secteur de Baclair est classée en zone UI.	Le règlement de la zone UI permet la création d'établissements relevant des critères des projets d'envergure nationale ou européenne (PENE).	Une orientation d'aménagement a été réalisé sur les réserves foncières afin de permettre l'émergence d'un projet industriel répondant aux critères de la commission régionale ZAN
B28	Voir justifications spécifiques (Voir 4)	/	/
B29	Voir justifications spécifiques (Voir 4)	/	/
B30	Les principales friches (en taille) ont été classées en zones urbaines à vocation d'activités économiques (UX/UPJ) ou mixtes (UVr)	/	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.

3.2.4 LES CONDITIONS DU MAINTIEN D'UNE AGRICULTURE DYNAMIQUE ET DURABLE

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
B31	Voir 4.3.6	/	/
B32	La délimitation des zones AU s'est faite en respectant, dans la mesure du possible, une distance suffisante des sièges d'exploitation et en évitant l'enclavement des sièges d'exploitation situés en proche périphérie du centre-bourg. Des alignements d'arbres, alignements d'arbres de haut jet et haies (sur talus ou non) ont été repérés sur la planche 2.	L'abattage des alignements arborés/haies est autorisé seulement pour motifs justifiés et sous condition de replanter les éléments abattus à hauteur de 100%. Cette règle permet d'assurer une transition végétalisée entre espace agricole et espace urbain et une bonne insertion paysagère.	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...)

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	Le choix d'implantation des zones AU en continuité des centres-bourgs et centres-villes tient compte de la présence d'exploitation agricole. Ainsi, les zones AUV et AUR ont été positionnées à l'écart des sièges d'exploitation pour ne pas entraver leur développement (par manque de place pour s'étendre ou à cause du périmètre de réciprocité agricole avec les habitations).	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.	
B33	Des emplacements réservés sont matérialisés afin d'agrandir des accès ou élargir des routes.	Le recul des constructions agricoles par rapport aux voies/emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doit être ≥ 10 m. Ce recul permet d'assurer la sécurité/visibilité sur la voie publique. L'élargissement des talus plantés d'arbres, d'arbres de haut jet ou de haies protégés (planche 2) est autorisé sans dépasser 10m linéaire pour un usage agricole. Il est également possible de déplacer les piliers traditionnels identifiés sur la planche 2 en vue d'élargir un accès agricole.	/
B34	Les centres équestres sans projet de développement connu sont zonés en A. Lorsqu'une activité de développement est connue, les centres équestres ont fait l'objet d'un STECAL AX.	Le développement des centres équestres est encadré par les règles du STECAL AX (hauteur maximale, règles de reculs par rapport à l'emprise publique et la limite séparative, et emprise au sol maximale).	/
B35	Voir B32	/	/
B36	/	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.	/
B37	Les dispositions s'appliquent aux zones A, AM, AM1 et N (planche 1).	Lorsqu'elle est autorisée, la sous-destination « Exploitation agricole » permet les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.	/
B38	Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés sur la planche 2. Seuls les bâtiments présentant un intérêt architectural manifeste ont été retenus.	La diversification des activités est assurée par le changement de destination des bâtiments agricoles. Leur évolution est encadrée par les destinations autorisées dans les zones concernées (artisanat, restauration, activités de services avec accueil d'une clientèle...)	/
B39	/	/	/
B40	Les dispositions s'appliquent aux zones A et N (planche 1).	Pour la sous-destination « Exploitation agricole » (hors clos-masures) une hauteur maximale a été fixée. Des règles d'aspect	/

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
		permettent d'assurer la qualité des nouvelles constructions agricoles qui devront également faire l'objet d'un traitement végétal. Les constructions sur remblais sont interdites. Les constructions, installations et aménagements liés à l'activité agricole doivent créer un linéaire boisé de haut-jet sur leur pourtour lorsqu'il sont situés en sommet de relief.	
B41	Voir parties 4.9 et 4.10	Voir parties 4.9 et 4.10	Voir parties 4.9 et 4.10
B42	Voir B40 pour les constructions agricoles Les bâtiments agricoles traditionnels qui présentent encore un intérêt architectural sont identifiés sur la planche 2 du règlement graphique pour être préservés.	Voir B40 pour les constructions agricoles Le règlement des prescriptions graphiques (planche2) permet le changement de destination des bâtiments ayant perdu leur usage agricole et encadre les travaux de réhabilitation pour préserver leur caractère. Il encadre aussi les travaux affectant les bâtiments identifiés et protégés par la planche2 (protection forte ou moyenne selon la qualité du bâtiment repéré et protégé).	Voir B40 pour les constructions agricoles
B43	Les constructions liées à l'activité sylvicole sont permises en zones N, NRB et A (planche 1).	Les activités sylvicoles s'inscrivent dans la sous-destination « Exploitation forestière » et sont encadrées en termes de hauteur.	/
B44	Voir B43	Voir B43	Voir B43

3.2.5 POURSUIVRE LA STRUCTURATION D'UNE OFFRE TOURISTIQUE ATTRACTIVE

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
B45	Les équipements touristiques existants et structurants du territoire sont classés en : • UV → MuséoSeine • UT → Abbaye Saint Wandrille et Parc de la Sauvagette • UPa3 → Musée Victor Hugo • N → Abbaye du Valasse. Un STECAL Nq, à vocation d'équipement, est délimité dans le parc de l'abbaye afin de créer un nouveau bâtiment en lien avec l'abbaye, auquel s'ajoute un STECAL Nt pour créer un nouveau bâtiment en lien avec le tourisme d'affaires	Les zones UV, UT et UPa3 permettent le développement des activités touristiques existantes. Pour l'abbaye du Valasse, le STECAL Nq permet la création d'équipement public sous condition d'intégration paysagère et le STECAL Nt la création de bâtiments à vocation touristique.	/
B46	Les nouveaux équipements touristiques du territoire sont classés en : • UVr pour la friche Desgénétais • UVa ou UVb pour le centre-ville de Lillebonne • UT, At, Nt pour d'autres équipements touristiques en milieu rural. Des bâtiments patrimoniaux sont également matérialisés sur la planche 2 pour permettre leur changement	Les zones UV, UT, At et Nt permettent la création de constructions à vocation touristique.	Une OAP sectorielle a été réalisée sur la friche Desgénétais, dans le cadre du projet de création de la Cité des Métiers. Elle y permet une mixité fonctionnelle (logement, cité des Métiers, musée, espace commun).

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	de destination (création de gîte, salle de réception ...) en zone A et N.		
B47	Les cheminements doux à préserver ou à créer sont identifiés sur la planche 2. Des emplacements réservés sont prévus pour l'acquisition de cheminements existants ou la création de nouveaux cheminements doux. Les bâtiments et ensembles urbains présentant un intérêt architectural sont identifiés sur la planche 2. Les bords de Seine sont zonés en NS	Les cheminements doux sont protégés et doivent permettre la libre circulation des usagers. Les bâtiments et ensembles urbains présentant un intérêt architectural sont protégés par des règles sur les aspects (façades, toitures, ouvertures) empêchant ainsi la dénaturation des édifices. La zone NS permet les aménagements nécessaires aux activités fluvio-maritime.	/
B48	Les cheminements doux à préserver ou à créer sont identifiés sur la planche 2. Des emplacements réservés sont prévus pour l'acquisition de cheminements existants ou la création de nouveaux cheminements doux.	Les cheminements doux sont protégés et doivent permettre la libre circulation des usagers.	/
B49	Les centres équestres sont zonés en A.	Le zonage A permet le maintien de l'activité existante de centre équestre mais ne permet pas son développement par la construction de nouveaux bâtiments.	/
B50	Les futurs nouveaux projets touristiques connus sont zonés en U, At, Nq ou Nt en fonction de leur localisation sur le territoire. En zone A, N et NRB, des bâtiments à caractère patrimonial ont été pastillés comme pouvant changer de destination.	Les zones UT, At et Nt permettent la création de constructions à vocation touristique. Les bâtiments pastillés comme pouvant changer de destination peuvent muter vers des projets à vocation touristique (restauration, service, hébergement touristique). Lorsqu'ils sont situés au sein de la zone NRB, ils doivent justifier d'un réel besoin de s'implanter au sein d'un réservoir de biodiversité (ex : un projet d'accrobranche en NRB car le projet nécessite l'usage de la forêt).	/
B51	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 délimités 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 bâtiments 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.	/
B52	Voir C52, C54, C77, C79, C81, C83	Voir C52, C54, C77, C79, C81, C83	Voir C52, C54, C77, C79, C81, C83
B53	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.	/

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
		Le STECAL Nt permet l'émergence d'activité à vocation touristique	
B54	Les centres urbains et périurbains sont zonés en UV ou en UB Voir B53	Le zonage UV ou UB permet une mixité des fonctions urbaines, et notamment la réalisation de construction en lien avec l'hôtellerie. Voir B53	/
B55	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.	L'hébergement touristique en secteur rural est autorisé en zone UB, UR, UH, UM, UPb, UPa, At, Nt, UT et est autorisé par changement de destination de bâtiments en zone A, N et NRB.	/
B56	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	Les zones At et UT sont des zones spécialement prévues pour le confortement ou la réalisation de projet touristique. Les constructions de type hébergement touristique sont autorisées.	/
B57	Les exploitations agricoles sont zonées en A, AM, AM1 ou N. En zone A, AM, AM1 et N, des bâtiments à caractère patrimonial ou architectural ont été pastillés comme pouvant changer de destination.	Les zones A, AM, AM1 et N permettent : • La diversification de l'activité agricole, lorsque cette diversification est nécessaire à cette activité agricole • Le changement de destination des bâtiments pastillés pour la réalisation de projet touristique, à condition que cela soit compatible avec l'activité agricole	/
B58	Voir B55 B45 B46	Voir B55 B45 B46	/

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

3.3.1 PROMOUVOIR UN HABITAT ET DES FORMES URBAINES DURABLES, INNOVANTES, CONCILIANT LE VIVRE ENSEMBLE ET L'INTIMITE

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
C01	La délimitation des différentes zones et secteurs du règlement graphique s'est basée en partie sur les types de tissu bâti existants afin de regrouper dans un même secteur des ensembles de constructions présentant la même morphologie urbaine, une homogénéité, une cohérence dans son organisation et dans les caractéristiques architecturales.	Les prescriptions de chaque zone et secteur sont différentes et adaptées au tissu urbain concerné. Ainsi les implantations, l'emprise au sol maximum des constructions, les hauteurs maximums varient d'un secteur à l'autre. Les dispositions relatives à l'aspect des constructions : types de toiture, traitement des façades et des ouvertures sont plus ou moins développées selon les secteurs prenant ainsi en compte l'homogénéité existante ou non des constructions et la volonté d'accueillir des constructions à l'architecture plus innovante. Un	Les OAP sectorielles prescrivent selon l'environnement bâti du secteur et la volonté communale : • Des gabarits de construction (ex : entre R+C et R+1+C) • Des implantations par rapport à une voie, une limite de zone... • Des types de toitures • Des codes architecturaux (par ex : le traitement des façades s'inspire des de l'architecture locale par les teintes, les matériaux et les modénatures)

		nuancier est annexé au règlement écrit, les teintes autorisées reprennent les préconisations du PNR BSN et du CAUE.	
C02	Les éléments paysagers naturels existant ou à créer (haie, alignement d'arbres, boisement, EBC, mare, talus, fossé, zones humides, lisière forestière...) sont identifiés sur la planche 2 → voir C54.	Dispositions obligeant à la protection des éléments paysagers naturels existant → voir C54 Pour les zones AUR et AUV, mise en place d'un coefficient d'espaces verts et d'un coefficient d'espaces perméables pour maintenir des espaces non artificialisés. 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 OAP sectorielles prescrivent : • Des obligations de préservation/création de haies ou d'alignements d'arbres, de plantations diverses (ex : verger, arbre isolé, boisement) • La préservation des mares existantes • La préservation des cours d'eau • Les espaces paysagers à créer ou à préserver • Le traitement des franges urbaines par des plantations • La mutualisation des accès et la voirie pour éviter leur démultiplication
C03	Voir C54	Voir C54	Voir C54
C04	Voir C02	Voir C02	Voir C02
C05	Les haies, alignements d'arbres et alignements d'arbres de haut jet à préserver ou à créer sont identifiés sur la planche 2 du règlement graphique.	Si une haie ou un alignement à préserver ou à créer, qui n'existe pas, est matérialisé sur la planche 2, alors il convient de réaliser des plantations d'essences locales et de strates adaptées en lieu et place du tramage matérialisé. 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 OAP sectorielles imposent la plantation de haies et/ou d'alignements d'arbres en frange urbaine, mais peuvent également en imposer au sein de l'opération, notamment pour permettre un traitement visuel entre espace public et privé.
C06	Voir C54 • Le centre-bourg de Trémauville constitué d'un ensemble harmonieux de clos-masures est zoné en : - AM pour les exploitations en clos-masure - NP pour les espaces de centre-bourg semi-naturels/semi-bâti et sans vocation agricole. S'applique également la prescription « OAP clos-masure » matérialisée sur la planche 2. • Les parcs paysagers urbains sont zonés en UV, Ne ou UPb selon la volonté communale et le positionnement du parc par rapport au tissu urbain (ex : le parc du Telhuet, en périphérie du tissu urbain, est zoné en Ne)	Voir C54 Les zonages Ne, NP et UPb rendent les espaces inconstructibles en empêchant la construction de nouvelles habitations. Les zonages UPb et NP permettent néanmoins l'évolution des constructions existantes et le changement de destination. Dans ces deux zones, les espaces perméables et les espaces verts doivent représenter une part importante du terrain. La zone UV permet la construction de nouveaux bâtiments, ainsi qu'une mixité des fonctions urbaines.	Voir C54 En zone urbaine, l'OAP thématique « intensification de l'habitat » ne s'applique pas aux terrains zonés en UPb, ni aux terrains zonés en N ou A. L'OAP thématique « clos-masure », par ses préconisations, vise à conserver les caractéristiques architecturales urbaines et paysagères du clos-masure.
C07	Voir C01 La prescription « OAP clos-masure » est matérialisée sur la planche 2.	Les dispositions réglementaires de chaque secteur et zone, à l'exception des secteurs d'intérêt patrimonial (secteurs UPa et UPb) permettent d'innover dans les formes urbaines produites tout en respectant l'ordonnancement des constructions, des gabarits et les grandes caractéristiques architecturales du tissu urbain considéré.	Les OAP sectorielles peuvent prescrire selon les secteurs : • Une mixité des fonctions urbaines • Une mixité des typologies de bâti • La reprise des gabarits de constructions anciennes...

			L'OAP thématique « clos-masure », par ses préconisations, visent à conserver les caractéristiques urbaines du clos tout en permettant de trouver un nouvel usage aux constructions.
C08	Voir C01 Les secteurs bâtis résidentiels (souvent pavillonnaires) situés en périphérie des centres-villes et des centres-bourgs et voués à accueillir une densité de constructions plus importante que celle existante (BIMBY) ont bénéficié d'un zonage URa.	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.	Les OAP sectorielles prescrivent une densité minimum des constructions exprimée nombre de logement minimum par hectare ou en nombre minimum de logement à produire dans l'opération. Elles peuvent prescrire selon les secteurs : • Une mixité des fonctions urbaines • Une mixité des typologies de bâti à produire • Des parts minimums ou maximum 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.
C09	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.	/	L'OAP thématique « intensification de l'habitat » prévoit une implantation qui favorise les apports de lumière naturelle. Les OAP sectorielles peuvent imposer un sens d'orientation du volume principal des futures constructions et une exposition sud ou sud-ouest. Certaines donnent des indications/recommandations sur le découpage parcellaire, mais pas de prescriptions. Certaines esquisses illustratives peuvent indiquer un découpage parcellaire mais elles n'ont aucune valeur prescriptive.
C10	/	/	Les OAP sectorielles peuvent prescrire selon les secteurs : • Une densité minimale à respecter • Une mixité des typologies de bâti • Un principe de découpage parcellaire de la zone à aménager
C11	/	/	Voir C10
C12	La délimitation des différentes zones et secteurs du règlement graphique s'appuie sur la fonction de la commune au sein de l'armature urbaine et sur les types de tissu bâti constaté.	Les dispositions réglementaires de chaque secteur et zone (emprise au sol maximum des constructions, hauteur maximale, implantations des constructions) permettent une densité différenciée.	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. 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).
C13	Les futurs projets d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une OAP sectorielle matérialisée sur la planche 2 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.	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.	Les OAP sectorielles prescrivent : - La réalisation d'espaces verts communs paysagers et/ou récréatifs pour toute opération de plus de 10 logements sauf s'il en existe déjà un à proximité - Des aménagements hydrauliques intégrés à la composition paysagère de l'opération Elles peuvent également : - Imposer un nombre de plantations à réaliser - Exiger que les espaces publics soient traitées par des plantations (espaces vert, stationnement, voirie)
C14	/	Cet objectif se traite via l'outil OAP sectorielle en ce qui concerne les caractéristiques urbaines des constructions. S'agissant de la gestion des limites, l'utilisation de brises-vues et d'occultants est autorisée uniquement sur les parties du terrain qui constituent des espaces d'intimité (terrasses, piscines, jacuzzi, ...)	Les OAP sectorielles peuvent 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.
C15	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...	Voir C01	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.
C16	Le choix des espaces de développement a tenu compte de l'impact paysager possible d'une urbanisation nouvelle ainsi les crêtes de coteaux ont été préservées de toute urbanisation. Les haies, alignements d'arbres et alignements d'arbres de haut jet à préserver ou à créer qui participent à qualifier le cadre paysager communal sont identifiés sur la planche 2.	Voir C01 Des dispositions particulières s'appliquent pour calculer la hauteur maximum des constructions dans les terrains en pente permettant une meilleure intégration paysagère des constructions.	Les OAP sectorielles prescrivent : - Des obligations de préservation/création de haies ou d'alignements 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...
C17	/	Les dispositions réglementaires relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et limites séparatives imposent, dans les zones urbaines de centre-	L'OAP thématique « intensification de l'habitat » prévoit une implantation qui favorise les apports de lumière naturelle. Les OAP sectorielles peuvent :

		ville et de centre-bourg, de se rapprocher des limites pour ainsi dégager un plus vaste espace d'un seul tenant et libre de construction.	• Imposer un sens d'orientation du volume principal des futures constructions et une exposition sud • Imposer la plantation d'un arbre de grand développement par parcelle pour créer de l'ombrage • La réalisation d'espaces verts communs paysagers et/ou récréatifs pour toute opération de plus de 10 logements.
--	--	---	--

3.3.2 ENGAGER LE TERRITOIRE DANS UN PROCESSUS DE TRANSITION ENERGETIQUE

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
C18	Les éléments naturels paysagers existants au sein des projets d'aménagement sont identifiés sur la planche 2, ainsi que les boisements et les cheminements doux.	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. Les éléments naturels paysagers existants ou à créer sont identifiés et protégés → voir C54. Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les espaces de stationnement publics font l'objet d'un traitement paysager. Les toitures terrasses de couleur blanche sont autorisées à condition d'être non visibles depuis l'espace public.	Les OAP sectorielles prévoient : • Pour les opérations de plus de 10 logements, des espaces communs paysagers et/ou récréatif à créer. • Un traitement paysager (plantation, frange urbaine à qualifier, boisement ou verger à préserver ou à créer ...) • Des aménagements pour les mobilités douces (liaison douce, cheminement, piste cyclable, dorsale vélo...)
C19	54% des zones AU à vocation habitat délimitées sur le plan de zonage sont situées dans les communes urbaines, périurbaines et dans les 3 communes rurales pôles de proximité. 71% des plus grandes zones AU (>2ha) à vocation habitat sont dans les communes urbaines, périurbaines, et dans les 3 communes rurales pôles de proximité. Ces choix font que le plus gros du développement de l'habitat se fera là où il y a les équipements, les services, les emplois, les transports en commun. Ce qui devrait réduire les besoins en déplacements de ces nouvelles populations, et les émissions de GES qui en découlent.	Les règles de gabarit (implantation, hauteur et densité) permettent une variété de formes bâties, elles permettent par exemple en zone AUR/AUV l'habitat groupé (maisons mitoyennes) plus favorables aux économies d'énergie.	Des OAP sectorielles sont définies pour toutes les zones A Urbaniser du territoire ainsi que pour certains espaces situés en zone Urbaine permettant de garantir des opérations d'aménagement cohérentes. L'OAP « intensification de l'habitat » impose une réflexion d'aménagement en matière de desserte et d'implantation des constructions.
C20	/	Objectif poursuivi à travers d'autres outils de politique publique que le PLUi (programme d'actions du PCAET) / outil incitatif	/
C21	/	Objectif poursuivi à travers d'autres outils de politique publique que le PLUi (programme d'actions du PLH) / outil incitatif	/
C22	/	Le règlement prévoit, pour toutes les zones :	/

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
		- 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 identifiés sur la planche 2.	
C23	Les cheminements doux identifiés sur la planche 2 doivent être préservés, certains sont à créer. Des emplacements réservés sont prévus pour : - L'acquisition de cheminements existants ou la création de nouveaux cheminements doux (ou tronçons) - L'aménagement de halte/ gare ferroviaire dans le cadre du projet de navette ferroviaire Bréauté-Port-Jérôme	Les cheminements doux sont protégés et doivent permettre la libre circulation des usagers	Les OAP sectorielles intègrent les mobilités douces dans les futurs projets d'aménagement : - Liaison douce/cheminement piéton/piste cyclable existant ou à créer - Halte/gare ferroviaire à aménager - Stationnement vélo à créer - Passerelle pour les modes doux à créer - Dorsale vélo
C24	/	/	/
C25	/	/	/
C26	Pour l'installation de dispositifs de production d'EnR dans l'espace naturel ou agricole, un zonage Nenr a été créé pour l'accueil sous conditions des activités de production des EnR. 8 secteurs ont été zonés Nenr dans le plan de zonage du PLUi représentant une surface totale de 64 ha environ, il s'agit de terrains dégradés sans valeur agronomique. En dehors de cette zone Nenr, les constructions 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 (développement de l'agrivoltaïsme).	L'installation de système de production d'énergie renouvelable sur toiture est possible sur toutes constructions, avec des conditions de réalisation pour : - Certains bâtiments présentant un intérêt architectural identifiés sur la planche 2 → encastrement obligatoire dans la toiture ou système constitutif de la couverture (ex : tuile solaire) - Les toitures terrasses → habillage par un acrotère - Les nouvelles constructions → encastrement obligatoire dans la toiture 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.	Les OAP sectorielles favorisent majoritairement une implantation des nouvelles constructions vers le sud ou sud-ouest pour maximiser les apports solaires. L'OAP thématique « intensification de l'habitat » prescrit une implantation des nouvelles constructions qui favorise les apports de lumière naturelle.

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
		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. Ces conditions particulières visent à préserver l'environnement (espaces naturels et continuités écologiques), le cadre de vie (paysages, absences de nuisances pour les habitants à proximité). 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 industriels qui injectent le biogaz produit dans le réseau public sont autorisés sous conditions particulières parce qu'ils sont assimilés à des équipements collectifs. Ces conditions particulières visent la satisfaction d'un besoin collectif en énergie, la compatibilité avec l'activité agricole-pastorale-forestière, la préservation de l'environnement et du cadre de vie (paysages, absence ou diminution des nuisances en imposant un éloignement du digestat de 200m par rapport aux habitations existantes), la sécurité routière et la pérennité des voies publiques (la voie de desserte doit pouvoir supporter le trafic PL généré et assurer la sécurité des usagers qui l'empruntent). En zone N, les méthaniseurs agricoles sont autorisés sous conditions particulières. Celles-ci visent la compatibilité avec l'activité agricole-pastorale-forestière, la préservation de l'environnement et du cadre de vie (paysages, absence ou diminution des nuisances en imposant un éloignement du digestat de 200m par rapport aux habitations existantes), la sécurité routière et la pérennité des voies publiques (la voie de desserte doit pouvoir supporter le trafic PL généré et assurer la sécurité des usagers qui l'empruntent).	

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
		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 (paysages, absence ou diminution des nuisances en imposant un éloignement du digestat de 200m par rapport aux habitations existantes), la sécurité routière et la pérennité des voies publiques (la voie de desserte doit pouvoir supporter le trafic PL généré et assurer la sécurité des usagers qui l'empruntent). En zone A, les méthaniseurs industriels ne sont pas interdits même si 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. Ces conditions particulières visent la satisfaction d'un besoin collectif en énergie, la compatibilité avec l'activité agricole-pastorale-forestière, la préservation de l'environnement et du cadre de vie (paysages, absence ou diminution des nuisances en imposant un éloignement du digestat de 200m par rapport aux habitations existantes), la sécurité routière et la pérennité des voies publiques (la voie de desserte doit pouvoir supporter le trafic PL généré et assurer la sécurité des usagers qui l'empruntent). <u>Définition des activités de production d'énergies renouvelables (EnR) visées dans le règlement des zones A et N :</u> • Les activités de production d'énergie renouvelable solaire photovoltaïque au sol (dispositif de production d'électricité à partir de panneaux solaires placés à même le sol, fixes ou trackers) • Les activités de production d'énergie renouvelable par méthanisation (production de biogaz par fermentation de matières organiques). Il y a d'une part les activités agricoles de méthanisation (ou méthaniseur agricole) qui répondent aux critères de l'article L311-1 du code rural et de l'article L111-4 du code de l'urbanisme ; d'autre part les activités industrielles de méthanisation (ou méthaniseurs industriels)	

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
		qui lorsqu'elles injectent le biogaz produit dans le réseau de distribution public du gaz de ville sont assimilés à des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs visés au L151-11 CU car elles satisfont un besoin collectif en énergie, elles sont dans ce cas assimilées à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dans le règlement du PLUi. • Les activités de production d'électricité éolienne (transformation de l'énergie cinétique du vent en courant électrique).	
C27	Un zonage Nenr pour l'accueil d'activités de production des EnR a été créé en cohérence avec une première liste des zones d'accélération des Energies Renouvelables définies par les communes puis validées par le 1er arrêté préfectoral du Préfet de Normandie du 04/10/2024. Un 2^{ème} arrêté complémentaire est attendu pour juin 2025. Il y a 8 secteurs zonés Nenr. Ils se situent en dehors des terres agricoles. Il s'agit uniquement de terrains anciennement artificialisés où les sols sont dégradés voire pollués (anciennes décharges, carrières, plateforme de dépôts pour TP, terrain de cross...). Ces terrains n'ont pas de valeur agronomique. Ce sont des terrains désaffectés sans enjeu écologique a priori, néanmoins la végétation a pu recoloniser ponctuellement auquel cas l'étude d'impact de chaque projet ne manquera pas d'identifier les zones d'enjeu écologique, le cas échéant ils seront préservés. Un zonage NRB (et NRBI) est défini sur les espaces à fort enjeu écologique.	Les éoliennes et le photovoltaïque sont interdites en zone NRB (et son secteur NRBI)	/
C28	Sur la Planche 2, pour les 8 sites zonés en Nenr , les haies - les alignements d'arbres et les boisements existants notamment sur le pourtour sont identifiés et doivent être préservés, cela contribue à la bonne intégration paysagère des futurs projets EnR.	En zone agricole, les bâtiments agricoles (dont les unités de méthanisation) doivent bénéficier d'un traitement végétal La frange urbaine (limite entre la zone constructible U/AU et inconstructible A/N) est traitée par des plantations, qui peuvent être mono ou multi strates.	/
C29	Voir C26	Voir C26	Voir C26
C30	/	/	/

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
C31	Voir C27	Voir C27	/
C32	Zonage A, AM ou N des terres agricoles et des sièges d'exploitation. Zonage UX, UI, UPJ, AUX, AUI, AUPJ des espaces à vocation industrielle et/ou économique. Les espaces forestiers gérés par l'ONF n'ont pas été classés en EBC pour permettre une gestion forestière plus simple.	Les unités de méthanisation industrielles sont autorisées en zones UX, UI, UPJ, AUX, AUI, AUPJ. Néanmoins, les méthaniseurs industriels sont des ICPE, et les ICPE sont autorisées sous conditions : compatibilité avec les infrastructures existantes (voiries, assainissement), pas d'aggravation des nuisances et risques pour le voisinage. Par ailleurs, sur les ZAE communautaires, la politique de commercialisation de Caux Seine agglomération veille à être cohérente avec la vocation qu'elle a défini pour chaque typologie de ZAE. Autrement dit, le cas échéant, CSA juge de l'opportunité d'installer un méthaniseur industriel sur telle ou telle ZAE. Les unités de méthanisation agricoles et industrielles sont autorisées en zones A, AM et N sous conditions particulières. Cf. C026	/
C33	/	/	/

3.3.3 UN TERRITOIRE CONNECTE

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
C34	/	Pour toute nouvelle construction, le branchement aux réseaux de télécommunication est exigé.	/

3.3.4 MAÎTRISER, GERER ET PRESERVER L'EAU

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
C35	Voir C52, C54 Les prairies sont zonées en A, N ou NRB, sauf si elles font l'objet d'un projet d'extension urbaine. Dans ce cas-là, elles seront zonées en AU.	Voir C52, C54 En zone A, N et NRB, seules les nouvelles constructions agricoles et/ou forestières sont autorisées, ainsi que l'évolution des habitations existantes. La zone AU permet la création de nouvelles constructions en lien avec la vocation de la zone (AUR, AUI, AUX ...)	/
C36	Pour l'habitat, les futures opérations d'aménagement sont zonées en AUV ou AUR et font l'objet d'une OAP sectorielle. Pour l'économie, les futures opérations d'aménagement sont zonées AUX, AUI, AUPJ.	En zone AUR et AUV, les espaces perméables et/ou espaces verts doivent représenter au minimum 20% de l'unité foncière. Les espaces de stationnement public sont plantés. Les espaces de stationnement privé non couverts sont perméables.	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 Elle peut également imposer :

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	Pour les équipements publics, les futures opérations d'aménagement sont zonées AUE.	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. En UX1/UX2 et UI(Uia) (et AUX/AUI) : Les espaces perméables doivent représenter au minimum 20% en UI et 35% dans les autres zones de la superficie de l'unité foncière (30% en UX3). Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément. En UPJ/AUPJ : Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément. En UE/AUE : Les espaces perméables doivent représenter au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière. Les espaces verts doivent représenter au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière.	• 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...) • Le maintien de coulée verte/corridor écologique • Des noues pour la collecte des eaux Pour les espaces à vocation économique, les OAP sectorielles prévoient des dispositions complémentaires sur la gestion des eaux pluviales.
C37	Les 3 zonages de risque des Schémas de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP) : zones d'expansion des ruissellements, zones inondées ou potentiellement inondables, zones de prescriptions particulières, traduisant le risque inondation par ruissellement sont reportés sur la planche 3 du règlement graphique. Les SGEP sont intégrés aux annexes du PLUi (partie diagnostic sur les désordres hydrauliques incluse). 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.	Des règles de constructibilité issues de la doctrine DDTM76 sont appliquées aux secteurs concernés par le risque inondation par ruissellements. Ces règles sont différenciées selon le type de zone (zones d'expansion des ruissellements, zones inondées ou potentiellement inondables, zones de prescriptions particulières). Les conditions de rejet des eaux pluviales (absence de rejet ou rejet régulé selon un débit) sont précisées dans les dispositions réglementaires.	/
C38	Des emplacements réservés sont prévus pour la réalisation de dispositifs pour la gestion des eaux pluviales. (planche 2 du règlement graphique).	La réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales est possible sur tout le territoire. Les mares existantes peuvent évoluer vers la création d'un ouvrage hydraulique pour la gestion des inondations et des ruissellements.	Dans les OAP sectorielles, en cas de mare existante, celle-ci peut être utilisée, voire agrandie, pour permettre la collecte des eaux pluviales de la future opération d'aménagement. Les OAP sectorielles imposent aux aménageurs de définir les moyens à employer pour infiltrer les eaux pluviales. Elles peuvent imposer la création d'aménagement hydraulique et de noues pour la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération.

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
C39	Les cours d'eau les plus importants sont matérialisés sur la planche 2 du règlement graphique.	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. Les règles sont plus souples en milieu urbain qu'en espace agricole ou naturel. Elles sont plus strictes en revanche pour les constructions en zones UX, UI, UPJ, AUX, AUI, AUPJ qui sont des espaces à vocation économique pouvant potentiellement accueillir de l'industrie lourde, génératrice de pollution. Ces reculs permettent notamment de maintenir les nouvelles constructions à une certaine distance pour éviter la destruction ou l'affaissement de la berge. Les aménagements des berges doivent être naturels.	/
C40	Le règlement graphique (planche2) identifie les zones humides recensées soit dans les Schémas d'aménagement de gestion de l'eau soit dans l'inventaire Carmen de la DREAL, et les protège. <i>Les périmètres de captages sont reportés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.</i>	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. 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 → voir C39 Le règlement de zone impose aux constructions de se raccorder au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe sauf contrainte technique ou économique. Auquel cas l'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est autorisé. Les zones humides étant très importantes pour l'épuration des eaux de surface et la recharge des nappes, les prescriptions graphiques du PLUi protège les zones humides : 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. <i>Les règles de constructibilité en zone de protection de captages sont indiquées dans la notice des Servitudes d'Utilité Publique.</i>	/
C41	Des emplacements réservés sont prévus pour la réalisation de dispositifs pour la gestion des eaux pluviales.	/	/
C42	<i>Les périmètres de captages sont reportés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.</i>	<i>Les règles de constructibilité en zone de protection de captages sont indiquées dans la notice des Servitudes d'Utilité Publique.</i>	/

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
		Pour les clôtures, des dérogations à la hauteur maximale sont prévues pour les installations et ouvrages d'équipements publics qui nécessitent une protection renforcée. Le règlement écrit impose dans toutes les zones que les eaux pluviales soient infiltrées à la parcelle (c'est favorable à la recharge des nappes phréatiques). Pour les opérations d'ensemble l'aménageur doit gérer à la parcelle ou à l'échelle de l'opération les eaux pluviales.	
C43	/	Le règlement précise, en zone AU que l'aménagement de chaque zone doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être phasée, en cohérence avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.	Les OAP sectorielles peuvent prévoir une réalisation de l'opération en plusieurs phases si nécessaire.
C44	Les zones AUV ou AUR (habitat) sont équipées en assainissement collectif. Idem pour les zones AUX et AUI Cf. partie justifications spécifiques (Voir 4.5 et annexe 5.1) Le zonage d'assainissement pluvial est matérialisé sur la planche 3 du règlement graphique. Il distingue 3 zones d'assainissement pluvial (ZAP1/ZAP2/ZAP3) et fixe des prescriptions propres à chaque zone.	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, coût) où l'usage d'un dispositif d'assainissement individuel est alors possible. Pour les eaux pluviales, elles doivent être envoyées dans le réseau séparatif des eaux pluviales s'il existe. Des prescriptions relatives au zonage d'assainissement pluviales sont définies.	Les OAP sectorielles peuvent prévoir la réalisation de dispositifs de défense contre les incendies.
C45	/	Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire sauf dans certains cas (absence de réseau à proximité, impossibilité technique, coût) où l'usage d'un dispositif d'assainissement individuel est alors possible.	/
C46	/	Voir partie 4.5	/

3.3.5 PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET LES MILIEUX NATURELS ET FORESTIERS AU MOYEN DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
C47	La trame verte et bleue (TVB) définie par le SRADDET puis le SCOT a été reprise par le PLUi, adaptée /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 → voir C52	Les réservoirs de biodiversité → voir C52 Les éléments naturels paysagers supports de la TVB → voir C54 La prescription « corridors écologiques régionaux à protéger » régit : - L'implantation des constructions agricoles afin qu'elles soient le moins dommageables pour la faune - L'emprise au sol et le coefficient d'espaces verts en zone U et AU pour limiter l'artificialisation du sol	Les réservoirs de biodiversité → voir C52 Les éléments naturels paysagers supports de la TVB → voir C54 Les corridors écologiques à voir C51

	- Les corridors écologiques locaux et régionaux qui font l'objet pour chacun d'une prescription spécifique matérialisée sur la planche 2. - Les éléments naturels paysagers supports de la TVB → voir C54 Le nombre de corridors écologiques locaux étant très important sur le territoire, seules les zones d'enjeux ont été matérialisées sur la planche 2 (ex : croisement entre un corridor local et une zone urbaine, zone de coupure d'urbanisation restreinte où la création d'un bâtiment pourrait nuire à la perméabilité du corridor).	- Les clôtures pour qu'elles soient perméables à la faune La prescription « corridors écologiques locaux à protéger » : - Interdit la construction de bâtiment agricole en dehors du siège d'exploitation, de bâtiment forestier, ou de toute nouvelle construction autre que les équipements d'intérêt collectif. - Réglemente l'emprise au sol et le coefficient d'espaces verts en zone AU pour limiter l'artificialisation du sol - Impose des clôtures perméables à la faune Afin de préserver la perméabilité de ces espaces (= éviter les obstacles aux déplacements de la faune). La prescription corridor écologique local étant appliquée que sur des secteurs ciblés, les règles imposées sont plus contraignantes qu'en corridor écologique régional	
C48	Les espaces remarquables du littoral sont intégrés en tant que réservoirs de biodiversité de la TVB et sont zonés en NRBI (= zone naturelle de réservoir de biodiversité spécifique aux espaces remarquables du littoral de Tancarville), un secteur de la zone NRB.	Dans le secteur NRBI, les dispositions relatives à la loi « Littoral » concernant les espaces remarquables du littoral s'appliquent et sont retranscrits dans le règlement du secteur.	/
C49	Seuls les espaces suffisamment urbanisés à vocation économique, commerciale, touristique, ainsi que les centres-villes, centres-bourgs et secteurs d'habitat groupé ruraux de plus de 20 habitations (hameaux structurés) sont classés en zone urbaine dans le PLUi afin de limiter le nombre de zones constructibles et donc le mitage des espaces par de nouvelles constructions. Le reste du territoire est zoné en A ou N comprenant de l'habitat diffus (habitations isolées) soumises aux dispositions « Macron » (évolution du bâti existant). L'étalement urbain est limité au strict besoin de développement du territoire. Les espaces naturels et agricoles consommés à l'avenir sont zonés en AU (à vocation résidentielle, d'équipement ou économique) ou par un STECAL ex-nihilo.	En zone A et N, seules les nouvelles constructions agricoles et/ou forestières, ainsi que l'évolution des habitations existantes sont possibles. Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne peut être réalisée, empêchant le mitage de l'espace agricole et naturel.	/
C50	Les zones humides sont matérialisées sur la planche 2 du règlement graphique.	Règlement des prescriptions graphiques : Au sein des zones humides, tout projet, construction, ouvrage ou travaux pouvant porter atteinte, dégrader ou détruire le caractère naturel ou humide de la zone, peut être interdits. Dans l'hypothèse où un projet serait de nature à porter atteinte à ces zones humides, toutes dispositions devront être prises pour éviter, réduire, et/ou compenser les impacts du projet sur	/

		l'environnement, dans le respect des réglementations en vigueur.	
C51	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 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.	La zone AUR prévoit un coefficient d'espaces perméables et d'espaces verts de 20%. La zone AUE prévoit un coefficient d'espaces perméables de 20% et un coefficient d'espaces verts de 10%.	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.
C52	Les réservoirs de biodiversité de types humides, boisés et calcicoles sont zonés en NRB (zone naturelle de réservoir de biodiversité) et NRBI. Les réservoirs de biodiversité de type forêt bénéficient d'une protection de leur abord par une prescription « lisière forestière » → Voir C53 Les réservoirs de biodiversité aquatiques sont : - Zonés en NS pour la Seine - Matérialisés par une prescription « cours d'eau » sur la planche n°2 pour les autres cours d'eau permettant une protection de leurs abords → voir C53	Le zonage NRB 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. La zone NRB (dont NRBI) est la zone la plus contraignante en termes de constructibilité, afin de préserver les forêts et les zones humides ayant un fort enjeu écologique. La zone NS permet les aménagements nécessaires aux activités fluvio-maritime et les équipements d'intérêts collectifs. Les abords des cours d'eau sont réglementés → voir C53 La lisière forestière est réglementée à Voir C53	Il n'y a pas de projet d'aménagement en zone NRB.
C53	Les cours d'eau les plus importants (sauf la Seine) et les lisières forestières (largeur de 20m) sont matérialisés sur la planche 2 du règlement graphique.	Pour les constructions souhaitant s'installer à proximité des cours d'eau, des règles de recul par rapport à la berge sont imposées en fonction de la zone. Les règles sont plus souples en milieu urbain qu'en espace agricole ou naturel. Elles sont plus strictes en revanche pour les constructions en zones UX, UI, UPJ, AUX, AUI, AUPJ car ce sont des zones susceptibles de générer davantage de pollution. Ces règles de recul permettent de maintenir les nouvelles constructions à une certaine distance	/

		pour éviter la destruction ou l'affaissement de la berge. Les aménagements des berges doivent être naturels. Concernant les lisières forestières, des règles de constructibilité, d'implantation, de traitement des limites, et d'emprise au sol sont définies en vue de protéger ces espaces et d'éviter le rapprochement des habitations des forêts pour cause de risque (feu, chute d'arbres). Des règles plus souples sont appliquées aux constructions agricoles et forestières, aux constructions déjà présentes dans la lisière forestière ou aux projets de renouvellement urbain.	
C54	Sont identifiés sur la planche 2 l'ensemble des éléments naturels paysagers supports de la TVB existants ou à créer : - Forêts domaniales, lorsqu'elles sont gérées par l'ONF (inaliénables) → zonage NRB sans prescription complémentaire - Bois et boisement situés le long de grands axes (ex : autoroute, voie ferrée), dans des zones envisagées pour la réalisation de mesures compensatoires, ou composés d'essences inadaptées au milieu (ex : peupleraies dans des zones humides que l'on souhaite préserver) → prescription boisement à conforter, à créer ou à faire évoluer - Autres forêts, bois et boisements de la TVB → zonage NRB + prescription EBC à protéger - Haie → prescription haie à préserver ou à créer - Alignement d'arbres → prescriptions alignement arborés et talus plantés d'arbres à préserver ou à créer / alignement arborés et talus plantés d'arbres de haut-jet à préserver ou à créer - Talus nu → prescription talus non planté à préserver ou à créer - Arbre isolé → prescription arbre isolé à préserver ou à créer - Fossé → prescription fossé à préserver ou à créer - Verger → prescription verger à préserver ou à créer - Mare → prescription mare à préserver ou à créer Les prairies à protéger bénéficient d'un zonage A, N ou NRB Les cours d'eau les plus importants (sauf la Seine) sont matérialisés sur la planche 2	Le zonage NRB 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). Du changement de destination pour faire un projet touristique ou des équipements d'intérêt collectif peuvent s'installer sous condition de justifier d'un réel besoin du lieu d'implantation. Les clôtures sont perméables, les espaces perméables et verts importants. Les zones A et N sont plus permissives que la zone NRB, puisqu'elles permettent la construction de bâtiments agricoles, et davantage de changement de destination y sont possibles. La prescription boisement à conforter permet au boisement existant d'être détruit uniquement pour remplacer une essence non locale ou inadaptée au milieu à préserver par une essence locale ou une essence plus adaptée (ex : peupleraie à faire évoluer), où pour permettre la conversion du boisement en projet de restauration écologique et/ou hydraulique (notamment dans la vallée de Seine). Cette prescription est donc plus adaptée pour certains boisements que la prescription EBC à protéger dont le contenu est réglementé par le code de l'urbanisme. Les forêts domaniales gérées par l'ONF n'ont d'ailleurs pas de prescription de protection EBC pour faciliter la gestion et l'exploitation forestière (les forêts domaniales sont inaliénables). Il est obligatoire de protéger les haies, alignement d'arbres, talus plantés, arbres isolés et vergers qui ne peuvent être détruits que pour un motif justifié. En cas d'arrachage, ils doivent être replantés. Des règles de recul sont imposées pour protéger le	Les OAP sectorielles prescrivent : - Des obligations de préservation/création de haies ou d'alignements d'arbres, de plantations diverses (ex : verger, arbre isolé, boisement) - La préservation des mares existantes - Les cours d'eau à maintenir - Les espaces paysagers à créer ou à préserver - Le traitement des franges urbaines par des plantations - Le traitement des espaces publics avec des plantations (stationnement, voirie, cheminement, espace commun...)

		système racinaire et le houppier. Elles diffèrent en fonction de la zone et donc du contexte urbain (ex : des reculs plus faibles en zone urbaine car les parcelles sont plus petites), mais permettent néanmoins l'évolution des constructions présentes dans la zone de recul. Pour les vergers exclusivement, il est possible de détruire des arbres pour réaliser un bâtiment agricole, mais il doit y avoir compensation par replantation. Cette règle permet notamment de ne pas entraver le développement des exploitations agricoles situées dans des clos-masures. Il est obligatoire de protéger les fossés et les mares qui jouent un rôle écologique mais également hydraulique. Ils ne doivent pas être détruits et des règles de recul sont également imposées. Elles permettent de maintenir les nouvelles constructions à une certaine distance pour éviter la destruction ou l'affaissement de la berge. Elles diffèrent en fonction de la zone et donc du contexte urbain (ex : des reculs plus faibles en zone urbaine car les parcelles sont plus petites), mais permettent néanmoins l'évolution des constructions présentes dans la zone de recul. Pour protéger les ripisylves, il est imposé un aménagement des berges des cours d'eau naturels. Les talus sans plantation, qui servent essentiellement pour la gestion des eaux, sont à protéger mais aucune règle de recul n'est imposée. Pour les plantations, l'utilisation d'espèces d'essences locales est imposée. La liste de ces essences est annexée au règlement écrit. Les franges urbaines doivent être plantées. 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'auto-épuration de l'eau.	
C55	Voir C47 et C52 Une zone AUE à vocation d'équipements est implantée sur un corridor écologique régional : la zone AUE de Bolbec prévue pour l'implantation du Service Départemental d'Incendie et de Secours au sud de la route du mont Criquet. 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. La	Voir C47 et C52 La zone AUE prévoit un coefficient d'espaces perméables de 20% et un coefficient d'espaces verts de 10%. Le tramage corridor écologique régional impose un maximum de 30% d'emprise au sol et un minimum de 50% d'espaces verts, ainsi que des clôtures perméables.	Voir C52 L'OAP sectorielle sur Bolbec (OAP 114-07) prévoit des plantations en limite Est et Nord du site pour compléter l'espace vert au sud de la ZAE de Bolbec St Jean.

	prescription corridor écologique régional est matérialisée à cet endroit. Cela étant, de l'autre côté de la route du mont Criquet il y a un espace assez vaste de bassin hydraulique paysager de la ZAE de Bolbec St Jean qui ne sera jamais urbanisé et qui constitue un support pour les déplacements de la faune.		
C56	Sur les 17 zones de conflits définies par le SCOT dans la TVB : 8 zones sont protégées d'un développement de l'urbanisation : → 4 bénéficient d'un zonage A/N + une prescription corridor écologique régional → 2 bénéficient d'un zonage NRB → 1 bénéficie d'un zonage A + une prescription coupure d'urbanisation → 1 bénéficie d'un zonage UH + une prescription corridor écologique local 4 zones risquent de voir leur état s'aggraver : → 3 bénéficient d'un zonage UB/UH/Ax qui permet la densification par de nouvelles constructions → 1 se voit attribuer une zone AUE, permettant le développement d'équipement, quand bien même la prescription corridor écologique régional soit matérialisée (Voir C55) - Pour les 5 autres zones de conflits, il n'y a pas de changement qui s'opère pour elles puisqu'elles sont classées en zone A.	Voir C47, C55, C49, C59, C52	/
C57	Il n'y a pas d'emplacements réservés pour la mise en œuvre d'opérations de restauration/de remise en état des continuités écologiques	/	/
C58	Les espaces naturels forestiers sont zonés en NRB.	La zone NRB permet la construction de bâtiments en lien avec l'exploitation forestière. Sont également autorisés, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Leur localisation et leur aspect ne doivent pas dénaturer le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la	/

		préservation des milieux. Ils ne doivent pas générer d'imperméabilisation du sol.	
C59	Les coupures d'urbanisation, en zone A ou N, sont matérialisées par : • Les prescriptions « corridors écologiques locaux/régionaux à protéger » lorsque la coupure d'urbanisation coïncide avec un corridor de la TVB • La prescription « coupure d'urbanisation à maintenir » dans les autres cas Concernant les dispositions imposées par la loi littoral sur la commune de Tancarville, une prescription « coupure d'urbanisation » est matérialisée 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.	Pour les coupures d'urbanisation matérialisées par les prescriptions « corridors écologiques locaux ou régionaux à protéger » → voir C47 Pour les autres, la prescription « coupure d'urbanisation à maintenir » définit des règles concernant l'implantation des bâtiments agricoles et impose des clôtures perméables.	/
C60	Les espaces semi-agricoles/semi-naturels de la vallée de Seine sont classés en zone N ou NRB (certains espaces sont en effet considérés comme des réservoirs de biodiversité par la TVB dû aux nombreuses zones humides). L'emprise des sièges d'exploitation agricole est en revanche classée en zone A.	La zone N permet la construction de nouveaux bâtiments agricoles, ce qui n'est pas le cas pour la zone NRB. La zone N permet la préservation du milieu naturel et de l'occupation du sol existantes. La constructibilité y est limitée (seuls sont permis les exploitations forestières et agricoles, l'évolution limitée des habitations existantes, les abris pour animaux agricoles et non agricoles). Les changements de destination sont possibles vers différentes destinations. Les espaces perméables et verts importants. Le zonage NRB 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). Du changement de destination pour faire un projet touristique ou des équipements d'intérêt collectif peuvent s'installer sous condition de justifier d'un réel besoin du lieu d'implantation. Les clôtures sont perméables, les espaces perméables et espaces verts importants.	/
C61	La plupart des parcs paysagers urbains (publics ou privés) sont protégés par un zonage Ne ou UPb. Les jardins familiaux sont zonés en Nj. Les vergers et boisements existants ou à créer au sein de la trame urbaine peuvent être protégés par une prescription « verger à préserver ou à créer », « EBC à protéger » ou une prescription « boisement à conforter, à créer ou à faire évoluer ».	Dans le zonage Ne toutes les constructions sont interdites excepté les locaux techniques et industriels des administrations (autorisées sous conditions). En secteur urbain UPb les terrains sont en constructibilité limitée : la construction de nouvelles habitations n'est pas autorisée, seul le changement de destination, la construction d'annexes et d'extensions sont possibles.	/

	Des emplacements réservés sont définis en cas de projet d'espace vert porté par les communes.	Dans ces deux zones, les espaces perméables et les espaces verts doivent représenter une part importante du terrain. Pour les cours d'eau, les aménagements des berges doivent être naturels → voir C53 La zone NJ permet uniquement les constructions en lien avec les jardins familiaux (cabanons de jardinage, serres).	
C62	Les futures opérations d'aménagement d'ensemble sont matérialisées sur la planche 2 par une prescription « OAP sectorielle »	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.	Les OAP sectorielles prévoient pour les opérations de plus de 10 logements, des espaces communs paysagers et/ou récréatif à créer sauf s'il en existe déjà un à proximité. Elles peuvent également imposer le traitement paysager des espaces publics (voirie, stationnement, cheminement, espace commun) et espaces privatifs.
C63	/	/	/

3.3.6 GARANTIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE EN PRESERVANT LES BIENS ET LA POPULATION FACE AUX RISQUES, AUX NUISANCES ET AUX POLLUTIONS

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
C64	- Le recensement des indices de cavités souterraines dont la dernière mise à jour a été effectuée en mars 2024 avec le BE EXPLOR-E est reporté sur la planche 2 du règlement graphique. - Les zones d'aléa des études relatives au risque éboulement de falaise, réalisées par le BRGM, sur les communes de Tancarville, St Jean de Folleville, Lillebonne et Rives en Seine (Caudebec en Caux et Villequier), ainsi qu'une étude ponctuelle réalisée au niveau de la Croix Dussault à Villequier sont reportées sur la planche 3. Pour les autres communes sujettes au risque éboulement de falaise et n'ayant pas fait l'objet d'une étude par le BRGM, il a été fait application de la doctrine départementale en la matière. Les communes concernées sont : St Nicolas de la Taille, Arelaune en Seine et Heurteauville. Pour Norville, il a été décidé en accord avec la municipalité de maintenir dans le PLUi le périmètre de risque falaise déterminé avec les services de l'Etat le 20/07/2010.	- Des dispositions réglementaires propres aux secteurs de risque naturel liés à la présomption de cavités souterraines sont définies dans le respect de la doctrine départementale en la matière. Ainsi, ces secteurs font l'objet d'une constructibilité limitée : seules sont autorisées la réhabilitation des constructions existantes et leur extension mesurée, la reconstruction après sinistre à condition que ce dernier ne soit pas lié à un effondrement du sol, la construction d'annexes mesurée et l'extension et la mise aux normes des constructions et installations agricoles selon certaines conditions. - Selon le niveau d'aléa du risque éboulement de falaise, des dispositions réglementaires propres sont définies dans le respect de la doctrine départementale en la matière. D'une manière générale, ces secteurs font l'objet d'une constructibilité limitée permettant uniquement l'extension mesurée et conditionnée des constructions existantes, sans augmenter le nombre de logements. La possibilité de créer	

A Norville, la falaise crayeuse marque l'ancien lit de la Seine. Elle ne présente pas d'affleurement et est déjà végétalisée de longue date. Sa pente est praticable à pied dans les passages non arborés. Après examen empirique du site et discussions en avril et juillet 2010, lors de deux réunions regroupant les services de l'Etat, des services de Caux Seine agglomération et une partie de l'équipe municipale, la DDTM a convenu que la zone de risque falaise, telle que modélisée dans la doctrine de services de l'Etat, n'était pas à systématiser dans la mesure où la stabilité de la falaise peut être justifiée. La DDTM/la commune/Caux Seine agglomération se sont accordés sur la définition d'un périmètre de risque potentiel réduit, au vu de la réalité topographique de situation, et ce afin d'éviter toute erreur manifeste d'appréciation dans l'identification du secteur soumis à risque falaise, tout en affichant une prise en compte du risque suffisante. • Les secteurs concernés par le risque inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement sont reportés sur la planche 3. Ces secteurs sont issus, selon les communes, des SGEP, de l'étude de modélisation des zones inondables dans la vallée du Commerce commandée par Caux Seine agglomération dans le cadre de la mise en œuvre de son SAGE, et réalisée par le BE SAFEGE (groupe SUEZ) (cf. partie 4.4 Justifications spécifiques sur la prise en compte du risque inondation par ruissellement et par débordement de cours d'eau). • Les données relatives à l'aléa « Remontée de nappe » ne permettant pas une utilisation à une échelle cadastrale, ces données ont été intégrées aux annexes du PLUI. • Les communes incluses dans le périmètre du PPRI de la Seine Normande de Heurteauville à Marais-Vernier en cours d'élaboration sont identifiées sur la planche cartographique des annexes. • <i>Le périmètre d'application du PPRI Rançon Fontenelle est reporté sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (cf. annexes du PLUI).</i> Risques technologiques Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) générant des risques industriels sortant de l'enceinte de	de nouvelles annexes dans les zones d'aléa moyen et faible et la possibilité de créer des équipements d'intérêt général. • Dans les secteurs soumis au risque inondation par ruissellement correspondant aux champs d'expansion des ruissellements, aux zones inondées ou potentiellement inondables et aux zones de prescriptions hydrauliques particulières, des dispositions réglementaires propres sont définies dans le respect de la doctrine départementale en la matière et des préconisations prévues par les SGEP. Ainsi les champs d'expansion des ruissellements font l'objet d'une inconstructibilité stricte où seuls sont autorisés les ouvrages de lutte contre les ruissellements et les ouvrages d'intérêt collectif sous conditions. La création de sous-sol, les clôtures pleines et les remblais sont également interdits. Dans les zones inondées ou potentiellement inondables, les nouvelles constructions et les changements de destination impliquant d'exposer plus de personnes au risque inondation sont interdits tout comme la création de sous-sol et les clôtures pleines. Dans ces secteurs, seuls sont autorisés les extensions mesurées et conditionnées, l'aménagement des combles des constructions existantes tout en n'augmentant pas le nombre de logements et la reconstruction après sinistre si ce dernier n'est pas lié à une inondation. Dans les zones de prescriptions hydrauliques particulières, seuls sont interdits la création de sous-sol ou leur aménagement en pièce à vivre. • Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement de cours et selon le niveau d'aléa identifié, des dispositions réglementaires propres sont définies s'inspirant de la doctrine départementale en la matière. En zone d'aléa faible, les dispositions visent à surélever les nouvelles constructions et les extensions. Dans les zones d'aléa moyen, un principe général de constructibilité limitée s'applique permettant uniquement la gestion des constructions existantes (extension et annexes limitées) et les équipements d'intérêt général sous conditions. Dans les zones d'aléa fort, un principe d'inconstructibilité s'applique, seules quelques exceptions sont permises sur les constructions existantes.	
---	--	--

	l'établissement et nécessitant une maîtrise de l'urbanisation, sont des ICPE soumises à autorisation. - Certaines de ces ICPE particulièrement dangereuses, dites « SEVESO Seuil Haut » génèrent de plus une servitude (ICPE AS). Pour maîtriser l'urbanisation autour de ces dernières, l'État, conformément à la loi, s'est engagé dans la mise en place de Plans de Préventions des Risques Technologiques (PPRT). Il y a 2 PPRT en vigueur sur le territoire de Caux Seine aggro : le PPRT du site EADS-REVIMA et le PPRT de Port-Jérôme. Ce sont deux servitudes d'utilité publiques (SUP), les périmètres d'application sont reportés sur le plan des SUP (cf. annexes du PLUi). - De plus, il y a plusieurs entreprises classées ICPE « SEVESO seuil bas » sur le territoire, soumises à autorisation préfectorale : Cap Seine à Alvimare, ORIL à Bolbec, plusieurs entreprises sur Port-Jérôme, Collet à Rives en Seine, NORIAP à Fauville en Caux... Des zones de dangers sont à retenir au titre de la maîtrise de l'urbanisation. Elles sont issues des études des dangers remises sous la responsabilité des exploitants et analysées par les services de la DREAL.	- Les cartes d'aléa lié au débordement de la Seine ainsi que le Porter à Connaissance de l'Etat sont en annexe du rapport de présentation. <i>Les règles de constructibilité du PPRI Rançon Fontenelle sont indiquées dans la notice des Servitudes d'Utilité Publique.</i> - Les règles des 2 PPRT du site EADS-REVIMA et de Port-Jérôme sont indiquées dans la notice des servitudes d'utilité publique (cf. annexes du PLUi). - Les cartes des 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 (p175à198, données DREAL) sont insérées dans les annexes du règlement écrit du PLUi. Les zones de danger fournies par la DREAL sont reportées sur la planche 2 des prescriptions graphiques.	
C65	/	/	/
C66	/	Capacités de résilience du territoire : Le règlement participe à la réduction de la vulnérabilité du territoire en évitant d'exposer davantage de personnes et de biens aux risques naturels et technologiques. Pour les populations déjà exposées, il encadre et module les règles de constructibilité en zone de risque pour adapter les constructions à l'intensité de l'aléa.	/
C67	La surface cumulée des zones à urbaniser, quelle que soit leur vocation, et des STECAL respecte dans un rapport de compatibilité l'enveloppe foncière pouvant être consommée par Caux Seine aggro, arrêtée par le SCOT CSA. Les zones d'expansion des crues de cours d'eau et les champs d'expansion des ruissellements sont représentés sur la planche 3. Les zones humides à préserver sont représentées sur la planche 2. Les éléments naturels ayant un intérêt hydraulique : haies, talus, noues, fossés... à préserver sont identifiés sur la planche 2.	Chaque zone et secteur dispose d'un coefficient minimum d'espaces perméables, à l'exception des zones UVr, UPJ et AUPJ. Les dispositions réglementaires s'appliquant dans les zones d'expansion des crues et les champs d'expansion des ruissellements limite très fortement la constructibilité dans les secteurs faiblement ou non bâtis. En zone humide sont interdits tous les usages, activités, construction de nature à compromettre la sauvegarde des zones humides.	/

	Les zones économiques ayant vocation à accueillir des industries potentiellement source de risque technologique sont classées en zones UI, UPJ, UX, AUI, AUP ou AUX (il n'y a pas de dispersion du risque technologique).	Les éléments naturels ayant un intérêt hydraulique : haies, talus, noues, fossés... sont à préserver, leur destruction est interdite.	
C68	Les secteurs soumis à des risques naturels (inondation, éboulement de falaise, effondrement de cavité souterraine...) et/ou à des risques technologiques sont reportés sur la planche 2.	Des dispositions réglementaires propres à chacun des risques sont définies dans le respect de la doctrine départementale en la matière.	/
C69	<i>Le périmètre d'application du PPRI PANES est reporté sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.</i>	<i>Les règles de constructibilité du PPRI PANES sont indiquées dans la notice des Servitudes d'Utilité Publique.</i>	
C70	Voir A09, A10, A126, A127, C61, C62	Voir A09, A10, A126, A127, C61, C62	Voir A09, A10, A126, A127, C61, C62
C71	Les reculs par rapport aux voies classées à grande circulation sont matérialisés sur la planche 2 par la prescription « Loi Barnier ». Des emplacements réservés sont prévus pour la création de cheminements piétons ou de trottoirs en vue de sécuriser les déplacements actifs, ainsi que pour l'agrandissement de voirie pour une meilleure visibilité. Une zone AUX1 est prévue en entrée de ville de Fauville en Caux pour l'extension de la ZAE du Parc. Elle fait l'objet d'une étude dite « loi Barnier ». (Voir 5.3) Des bandes d'implantations ont été instaurées le long des axes de circulation important traversant des espaces urbanisés : ▪ Saint Arnoult D 982 ▪ Saint Antoine la Foret et Saint Nicolas de la taille : D81 ▪ 6015 et D 487 à Bolbec Ces bandes ont pour buts de limiter la constructibilité en bord de voie pour préserver la qualité paysagère et assurer des conditions suffisantes de sécurité routière.	Les dispositions relatives aux reculs par rapport aux voies classées à grande circulation sont définies.	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.
C72	Les zones AU à vocation principalement résidentielle (AUV et AUR), ne sont pas implantées sur des sites et sols pollués tels qu'ils sont définis par les Secteurs d'Informations sur les Sols. <i>Les secteurs d'informations sur les sols (SIS) sont reportés sur le plan des Annexes sanitaires.</i>	/	/
C73	Certains sites pollués, notamment des friches, sont zonés en UV (UVa, UVb ou UVr (zone de renouvellement urbain)) tels que la friche du Val Ricard ou la friche Desgénétais à Bolbec, la friche Slic à Gruchet-le-Valasse, l'ancienne installation EDF à Rives-en-Seine, l'ancienne usine à gaz à Lillebonne ou la friche FredAuto à Fauville-en-Caux.	/	/
C74	Les zones habitées sont zonées en UV, UB, UR, UG, UH, UM, UP	Dans les zones UV, UB, UR, UG, UH, UM, UP :	/

	Les entreprises générant des risques technologiques sont identifiées sur la planche 2. Les zones d'activités économiques actuelles sont zonées en UX, UI, UPJ, UPJ. L'ouverture à l'urbanisation de foncier à vocation économique, zoné en AUX, AUI, AUPJ, ne se fait qu'en extension de zones d'activités existantes pour limiter la dispersion des entreprises, et du risque associé, sur le territoire.	• Les industries sont interdites • Les entrepôts sont interdits sauf en zones UV et UG où ils sont autorisés sous condition de compatibilité avec l'activité résidentielle • L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés, mais ils doivent être compatibles avec l'activité résidentielle en zone UB, UR, UH, UM, UPa2 et UPa3 Les zones de dangers des entreprises générant des risques technologiques sont annexées au règlement écrit et doivent être prises en compte. Les zones UX, UI, UPJ, AUX, AUI et AUPJ permettent l'implantation d'activités économiques et industrielles. Les nouvelles entreprises génératrices de risques seront donc rassemblées avec celles déjà existantes.	
C75	/	/	/

3.3.7 CONFORTER LA QUALITE ET LA DIVERSITE PAYSAGERE COMME FACTEUR DE BIEN ETRE SUR LE TERRITOIRE DE CAUX SEINE AGGLO

PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation
C76	/	/	/
C77	Voir C83	Voir C83	/
C78	Les parcs paysagers urbains de Lillebonne et Notre-Dame-de-Gravenchon sont protégés par un zonage Ne ou UPb. Le parc de l'abbaye du Valasse est zoné en N La promenade le long de la Rançon est zonée en NRB Les jardins publics de Bolbec, et les quais de Seine à Caudebec-en-Caux sont zonés en UV.	Les zonages N, NRB, Ne et UPb rendent les espaces inconstructibles en empêchant la réalisation de construction nouvelle. Les zonages N, NRB et UPb permettent néanmoins l'évolution des constructions existantes et le changement de destination. Dans ces quatre zones, les espaces perméables et les espaces verts doivent représenter une part importante du terrain. Le zonage UV est constructible et permet la mixité des fonctions urbaines.	/
C79	Les ensembles urbains de qualité sont repérés sur la planche 2. 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)	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...)	/

	• bourg rural ancien (Saint-Wandrille-Rançon)		
C80	Les éléments paysagers naturels existant ou à créer (haie, alignement d'arbres, boisement, EBC, mare, talus, fossé, zones humides...) sont matérialisés sur la planche 2 → voir C54 Deux types de cônes de vue sont matérialisés sur la planche 2 (voir justifications spécifiques 3.9 et 3.10) : • Les cônes de vue à préserver • Les cônes de vue de grand paysage à préserver	Dispositions obligeant à la protection des éléments paysagers naturels existants → voir C54 Dans les cônes de vue à préserver, il est interdit de construire. Dans les cônes de vue de grand paysage, les constructions sont réglementées (gabarit, aspect, traitement paysager).	Les OAP sectorielles prescrivent : • Des obligations de préservation de haies ou d'alignements d'arbres, de plantations diverses (ex : verger, arbre isolé, boisement) • La préservation des mares existantes • Les cours d'eau à maintenir • Les espaces paysagers à préserver • Des perspectives paysagères à préserver
C81	Les éléments paysagers naturels existant ou à créer (haie, alignement d'arbres, boisement, EBC, mare, talus, fossé, zones humides...) ainsi que les clos-masures et les cheminements sont identifiés sur la planche 2.	Pour les clos-masures → voir justifications spécifiques 3.8 Dispositions obligeant à la protection des éléments paysagers naturels existants → voir C54	Les OAP sectorielles prescrivent : • Des obligations de préservation de haies ou d'alignements d'arbres, de plantations diverses (ex : verger, arbre isolé, boisement) • La préservation des mares existantes • Les cours d'eau à maintenir • Les espaces paysagers à préserver
C82	Pour la préservation des haies, arbres têtards, alignements d'arbres de haut jet → Voir C54 Pour la préservation des berges des rivières → voir C53 Pour la préservation de la vallée de seine → voir C60 Deux types de cônes de vue sont matérialisés sur la planche 2 (voir justifications spécifiques 3.9 et 3.10) : • Les cônes de vue à préserver • Les cônes de vue de grand paysage à préserver	Pour la préservation des haies, arbres têtards, alignements d'arbres de haut jet → Voir C54 Pour la préservation des berges des rivières → voir C53 Pour la préservation de la vallée de seine → voir C60 Dans les cônes de vue à préserver, il est interdit de construire. Dans les cônes de vue de grand paysage, les constructions sont réglementées (gabarit, aspect, traitement paysager).	Les OAP sectorielles peuvent prévoir des perspectives paysagères à préserver.
C83	Les éléments identitaires bâtis existants sont repérés sur la planche 2 : • Les bâtiments individuels présentant un intérêt patrimonial/architectural (avec distinction entre ceux nécessitant une protection moyenne et une protection forte) • Les murs, murets, murs-bahuts et piliers de portail • Les clos-masures (voir justifications spécifiques 3.8)	• 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. • Les murs, murets, murs-bahuts et piliers de portail ne peuvent être supprimés. • Les clos-masures sont préservés (voir justifications spécifiques 3.8)	Lorsque cela a été jugé nécessaire, des éléments patrimoniaux à conserver ont été localisés sur les OAP de façon à être intégrés dans les opérations d'aménagement. Certains clos-masures urbains sont couvertes par des OAP sectorielles permettant leur densification dans le respect des principes d'aménagement des clos-masures Une OAP thématique clos-masure est définie
C84	Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés sur la planche 2.	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.	Lorsque cela a été jugé nécessaire, les bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et à conserver ont été localisés sur les OAP de façon à être intégrés dans les opérations d'aménagement.
C85	Le centres-bourgs ruraux et les centres-villes urbains disposent chacun d'un zonage spécifique (UV et UB)	Les zones UV et UB permettent de distinguer les deux types de centralité communale (urbaine ou rurale) et d'appliquer en	Les OAP sectorielles peuvent imposer la création d'un front bâti en bordure d'emprise publique pour respecter le caractère

	Voir C86	fonction du tissu existant, des règles d'implantation, de hauteur, d'aspect ou d'emprise au sol permettant de conforter ce tissu urbain. En zone UB qui comprend 3 secteurs de zones, dans les secteurs UB1/ UB3 les règles sur les toitures sont plus restreintes, elles imposent les toitures à 2 pans pour conserver l'identité architecturale locale. Voir C86	urbain des centres anciens fait d'alignements de façades sur rue. Voir C86
C86	Les murs, murets, murs-bahuts et piliers de portail patrimoniaux et traditionnels sont inventoriés sur la planche 2.	En frange urbaine, la clôture doit comporter (du côté zone A ou N), des plantations de type buisson, arbuste, ou des arbres. 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 ...). Les murs, murets, murs-bahuts et piliers de portail patrimoniaux et traditionnels identifiés sur la planche 2 bénéficient d'une protection empêchant leur destruction. Il est possible d'avoir recours à des clôtures de style traditionnel.	Les OAP sectorielles imposent, en frange urbaine, la plantation de haie ou d'arbre. Elles peuvent également protéger les murs, murets patrimoniaux ou piliers de portail existants sur le site d'étude.
C87	/	/	/
C88	/	/	Quand cela a été jugé nécessaire, les OAP précisent que la multifonctionnalité des ouvrages hydrauliques ou de l'espace public est à favoriser. Par exemple certains ouvrages d'hydraulique douce, par leur traitement paysager participent à la qualité du cadre de vie de l'opération tout en pouvant également servir d'espace de jeux.

4 JUSTIFICATIONS SPECIFIQUES

4.1 L'ESPACE BATI OU LA TACHE URBAINE

L'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le PLUi « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

Ainsi, il convient, préalablement à l'analyse des capacités de densification et de mutation où à la justification des objectifs de consommation foncière, de définir, en cohérence avec l'article L.151-4 du CU, quels espaces sont considérés comme étant bâtis au 1^{er} janvier 2021 par le PLUi, des espaces qui seront appelés dans la présente partie la « tache urbaine » ou la « tache bâtie » du territoire.

Actuellement, le SCoT de Caux Seine agglomération en vigueur, laisse au PLUi le soin de définir lui-même la tache urbaine de Caux Seine agglomération, tout en lui fixant des critères de sélection.

Extrait du DOO du SCOT de Caux Seine agglomération

« Une tache urbaine correspond aux espaces urbanisés du territoire devra être définie pour mesurer la consommation foncière sur la période future. La délimitation de la tache urbaine à une échelle suffisamment précise devra se retrouver au sein du PLUi.

Deux types d'espaces suffisamment bâtis doivent être considérés par le PLUi comme de la tache urbaine résidentielle :

- Les taches urbaines résidentielles principales, correspondant aux emprises des villes et centres-bourgs des communes rurales, c'est-à-dire l'espace polarisant de la commune, où l'on trouve une mixité des fonctions urbaines : des équipements, des services et/ou de commerces, de locaux d'activités économiques en sus des logements.
- Les taches urbaines résidentielles secondaires, correspondant aux hameaux structurés donc suffisamment urbanisés (Cf. 1.2 Les conditions au développement urbain lié à l'habitat).

> La tache urbaine résidentielle

Pour délimiter finement les espaces ci-dessus constituant la tache urbaine résidentielle, le PLUi devra s'appuyer sur la **limite cadastrale des espaces bâtis**, sur le **caractère urbanisé des terrains au 1^{er} janvier 2021**, mais également sur les éléments ci-après. En effet, la tache urbaine résidentielle devra exclure :

- Les unités foncières non bâties ou non urbanisées situées en périphérie des taches urbaines ;
- Les unités foncières non bâties d'une surface supérieure à 5000m², qu'elles soient totalement ou partiellement insérées dans le tissu bâti ;
- Les fonds de parcelles de taille importante débordant sur l'espace agricole ou naturel ;

A l'inverse, la tache urbaine résidentielle pourra inclure :

- Les petites unités foncières de moins de 5000m² situées en son sein ou en périphérie, pouvant être qualifiées de « dents creuses » ;
- Les friches ;
- Les unités foncières anciennement bâties et/ou aménagées (quelle que soit la densité bâtie et le nombre de bâtiments restant) dont l'usage initial a été perdu et qui pourront, à l'avenir, muter vers un nouvel usage ;
- Les espaces communs, jardins publics, réseaux et voiries divers.

> La tache urbaine économique

Pour délimiter finement les espaces constituant la tache urbaine économique, le PLUi devra s'appuyer sur la **limite cadastrale des espaces bâtis**, sur le **caractère urbanisé des terrains au 1^{er} 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 devra inclure 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 (au moins 15 hectares) propriété d'une seule entreprise intégrée dans un ensemble économique plus large, où de fortes contraintes réglementaires liées aux risques technologiques pèsent sur leur constructibilité pourront être intégrés à la tache urbaine.
- Les établissements isolés. Sont considérés comme établissement isolé, les établissements isolés d'un seul tenant et d'une surface supérieure à 3,5 ha doivent être considérés comme constitutifs de la tache urbaine économique.

Les deux taches ne doivent pas être regardées comme deux entités différentes mais comme deux entités complémentaires dans le plan local d'urbanisme intercommunal. Par ailleurs le PLUi pourra associer dans une tache urbaine d'autres espaces urbanisés avec une vocation autre qu'économique ou résidentielle lorsque cela pourra être justifié. »

La tache urbaine désigne un périmètre à l'intérieur duquel s'inscrit les parties qualifiées comme étant urbanisées. Conformément au SCOT, le PLUi définit plusieurs espaces urbanisés : la tache urbaine résidentielle (centralités urbaines et hameaux) et la tache urbaine économique.

4.1.1 LA TACHE URBAINE RESIDENTIELLE

❖ Définition des centralités urbaines

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, auquel s'ajoute des équipements, et parfois des services et des locaux d'activités économiques (artisanat, commerce, industrie, tourisme).

Il y a 65 centralités communales :

- Une centralité pour chacune des 62 communes (communes déléguées incluses)
- Trois centralités complémentaires :
 - Une située sur la commune déléguée de Notre-Dame-de-Gravenchon, au niveau du bois du Parc
 - Une située sur la commune de Mélamare, qui correspond à la centralité de la commune des Trois-Pierres, qui ne fait pas partie de Caux Seine agglo, mais dont le centre-bourg est limitrophe et « déborde » sur la commune de Mélamare.
 - Une située sur la commune de Lillebonne, correspondant au quartier du Becquet.

❖ Définition et méthodologie de sélection des hameaux

En dehors des centralités communales, sont également considérés comme de la tache urbaine résidentielle des espaces suffisamment urbanisés et structurés répondant aux critères cumulatifs suivants :

- Un ensemble de constructions séparées de moins de 50m les unes des autres
- Au minimum une vingtaine d'habitation (les permis de construire récents sont pris en compte)
- Une dominante habitat

Le travail de sélection des hameaux s'est réalisé sur la base d'un logiciel cartographique (SIG) en plusieurs étapes :

① Sélection des bâtiments du cadastre sur tout le territoire de Caux Seine agglo + autour de Caux Seine agglo

Données utilisées : Couche SIG du bâti du cadastre

② Création d'une zone tampon de 25m autour de chaque bâtiment (1 bâtiment = 1 zone tampon).

③ Fusion des zones tampons. Les zones tampons qui se touchent sont agglomérées ensemble pour former un agrégat.

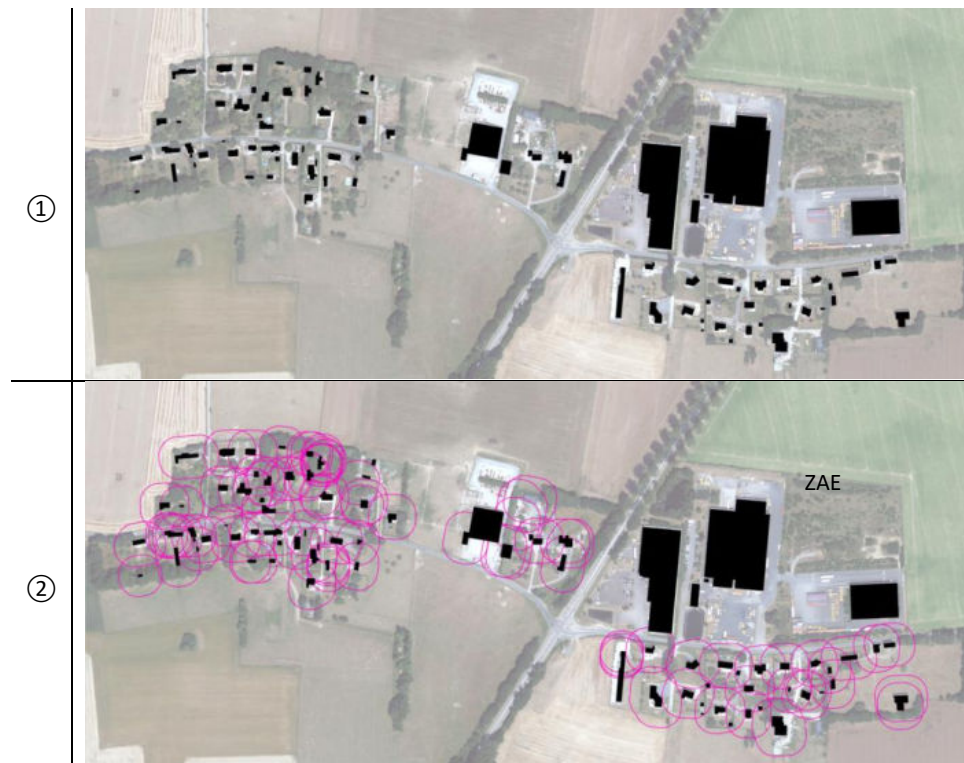
④ Calcul automatique du nombre de bâtiments contenu dans chaque agrégat

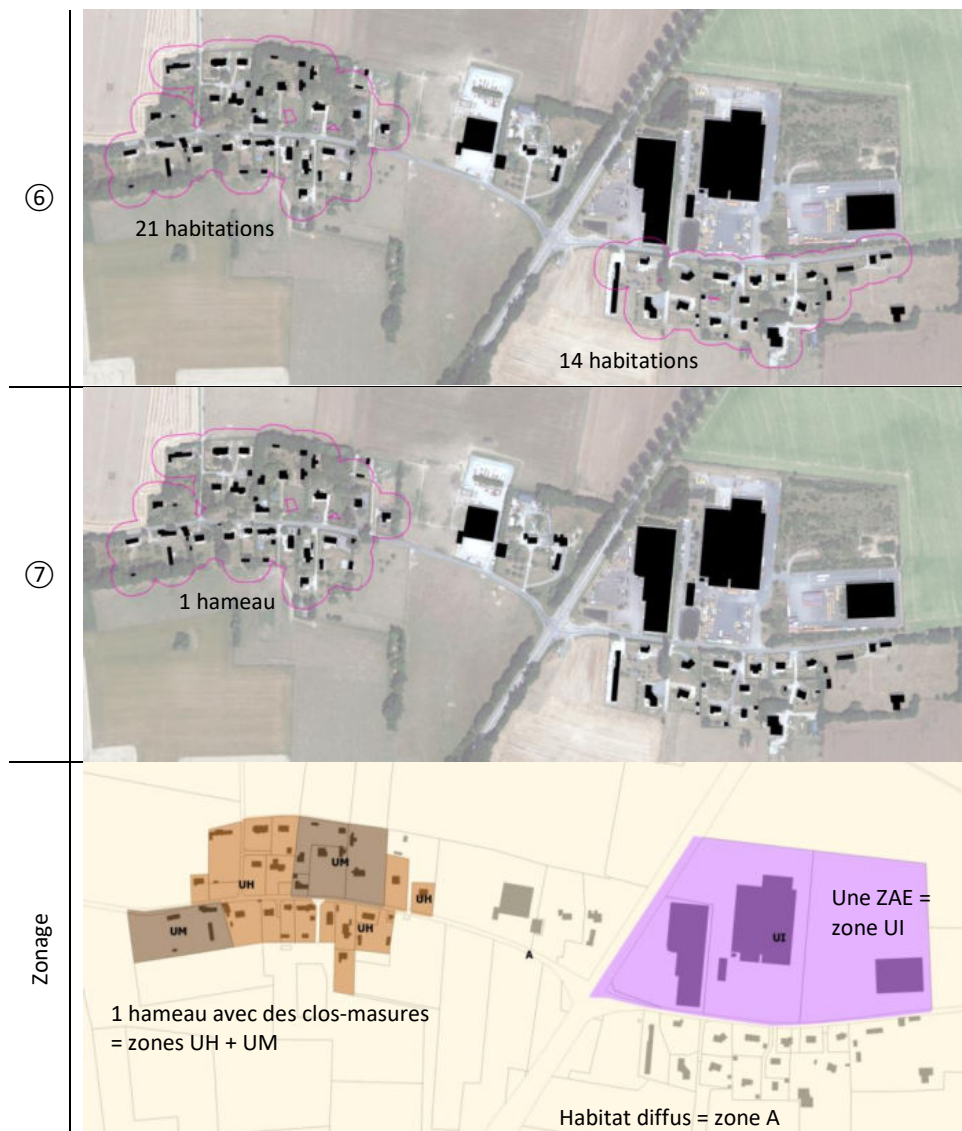
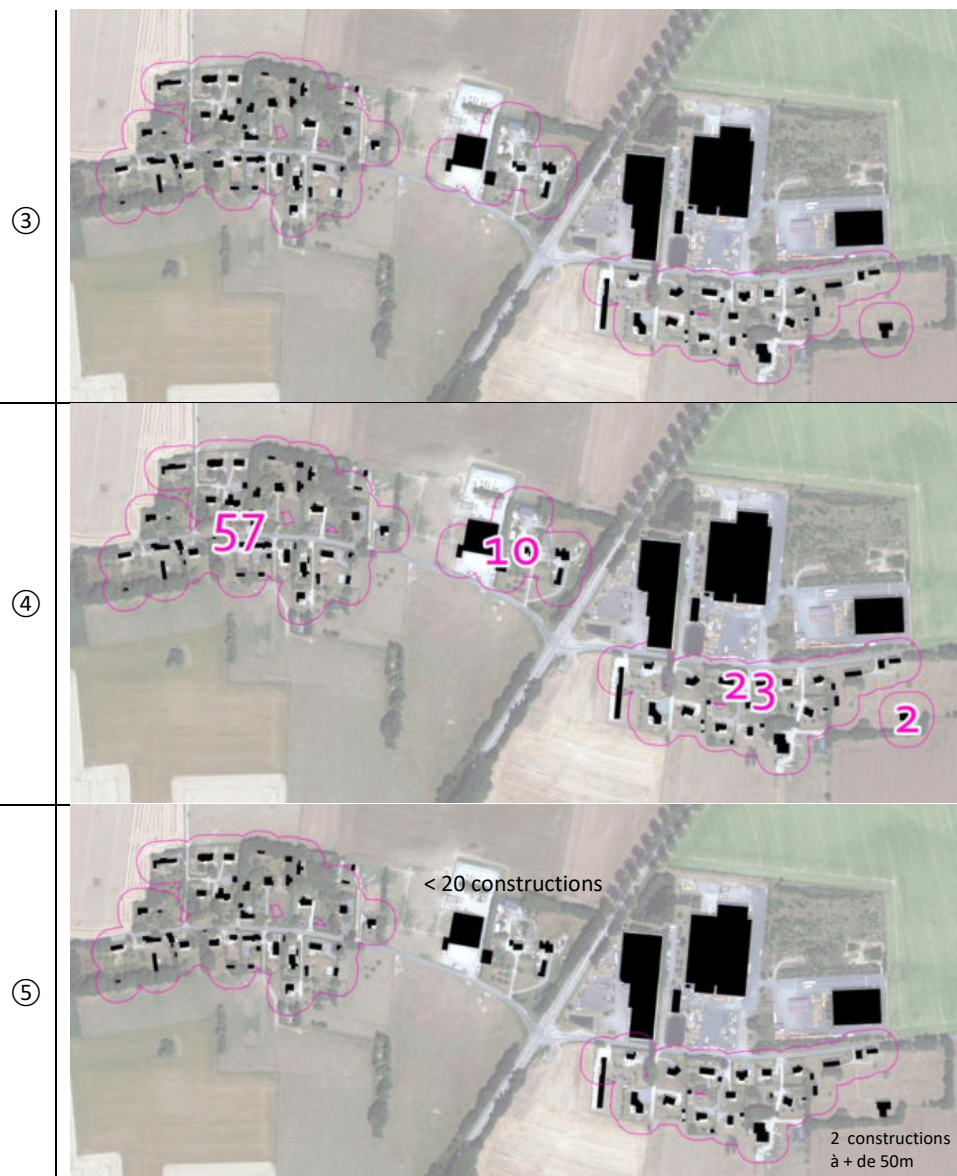
⑤ Suppression de tous les agrégats comportant moins de 20 bâtiments

⑥ Pour les agrégats de plus de 20 bâtiments, vérification manuelle que chaque agrégat comporte au moins 20 habitations. Pour cela, la méthode s'appuie sur la photo aérienne, l'observatoire du foncier de Caux Seine agglo, les récents permis de construire (connaissance terrain en lien avec le service urbanisme droit du sol). Suppression de tous les agrégats comportant moins de 20 habitations.

Données utilisées : Couche IGN de l'orthophoto 2022 / Permis de construire de l'observatoire du foncier du service planification de Csa

⑦ Les agrégats restant répondent aux critères définis ci-dessus.





❖ Délimitation précise de la tache urbaine résidentielle

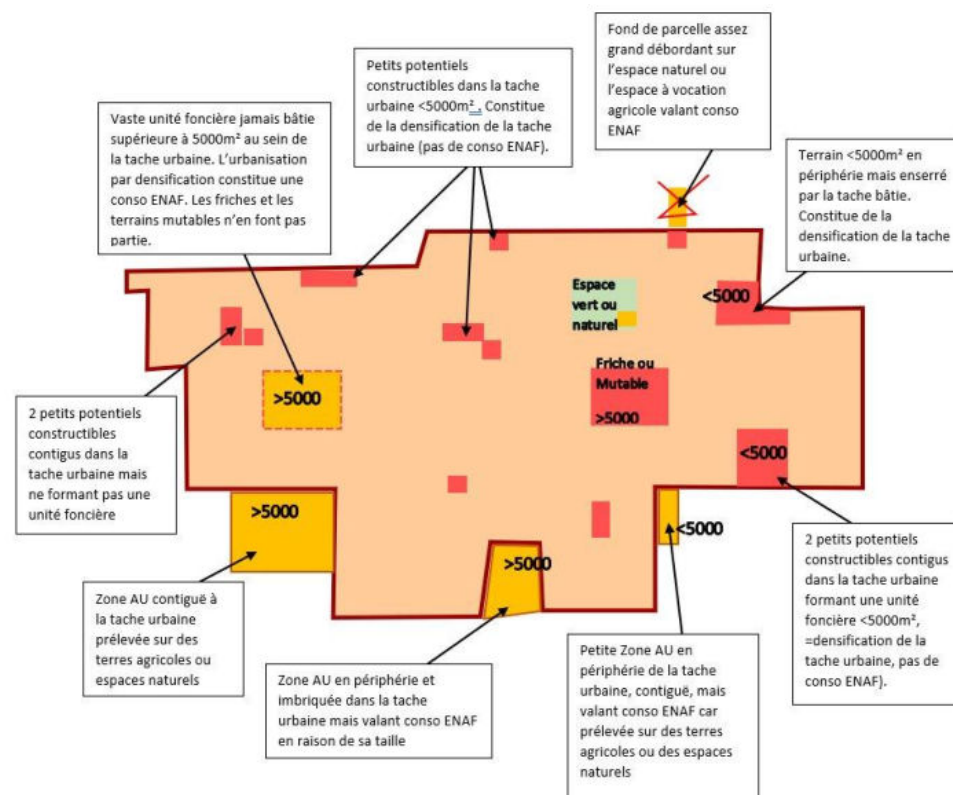
Les périmètres de centralités urbaines et de hameaux sont délimités sur la base des limites cadastrales des espaces bâtis, sur le caractère urbanisé des terrains au 1er janvier 2021, sauf si l'une des conditions suivantes est remplie :

- 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.

Les centralités urbaines et les hameaux bénéficient d'un zonage U. En dehors de la tache urbaine, les habitations existantes sont considérées comme de l'habitat diffus et bénéficient d'un zonage A ou N.



Principes de délimitation tache urbaine

- Urbanisation par extension de la tache urbaine (conso ENAF)
- Urbanisation dans la tache urbaine (donnant lieu à de la conso ENAF)
- Urbanisation par intensification de la tache urbaine (pas de conso ENAF)
- Espace vert ou naturel au sein de la tache urbaine
- Limite tache urbaine

4.1.2 LA TACHE URBAINE ECONOMIQUE

La tache urbaine économique 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 inclue aussi :

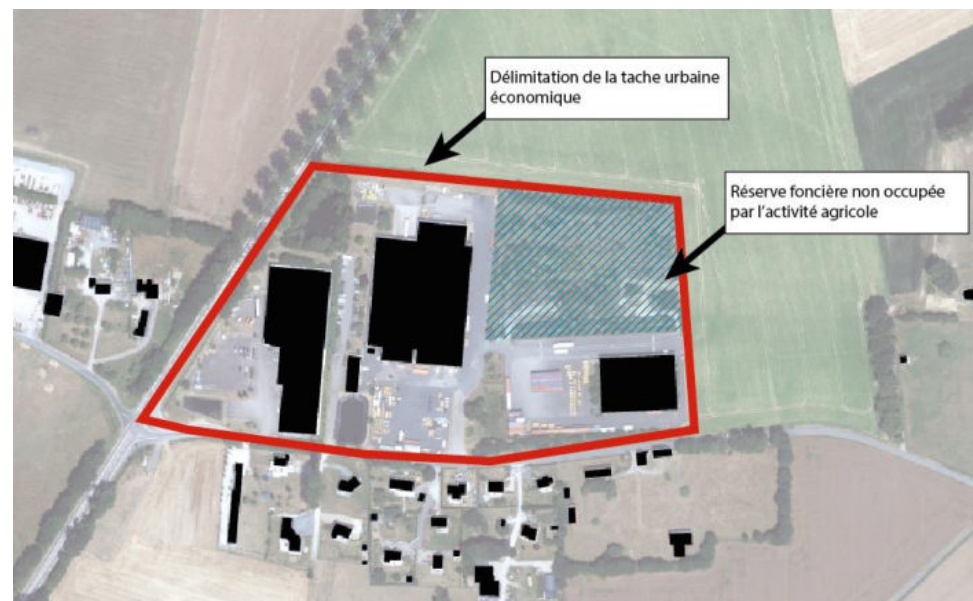
- Les espaces liés au fonctionnement des Zones d'Activités c'est-à-dire les voies, les couloirs de réseaux (végétalisés ou non), les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales (végétalisés ou non). Les espaces végétalisés pour l'insertion paysagère des aménagements économiques qui font partie intégrante de la conception des ZA doivent être considérés comme des espaces déjà urbanisés à intégrer dans la tache urbaine.

Ainsi, l'ensemble de la zone d'activités de Bolbec Saint Jean est considéré dans le PLUi comme de la tâche urbaine existante :



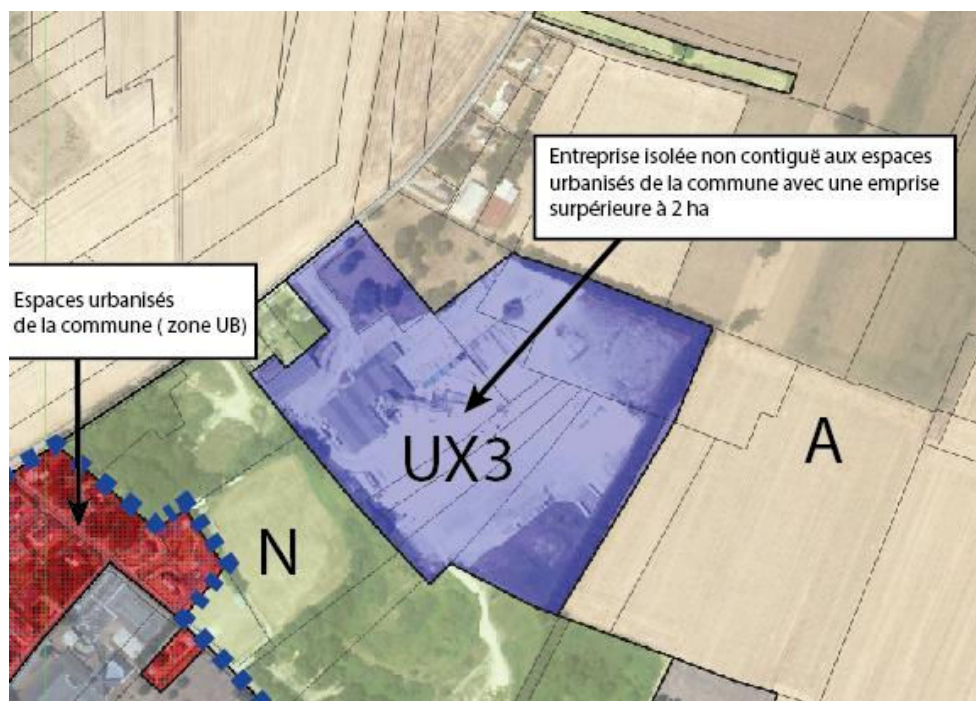
Périmètre de la zone d'activités Bolbec Saint Jean (Photo 2022)

- 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 tâche 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.



Exemple de réserves foncière non exploitée par l'activité agricole compatible dans la tâche urbaine

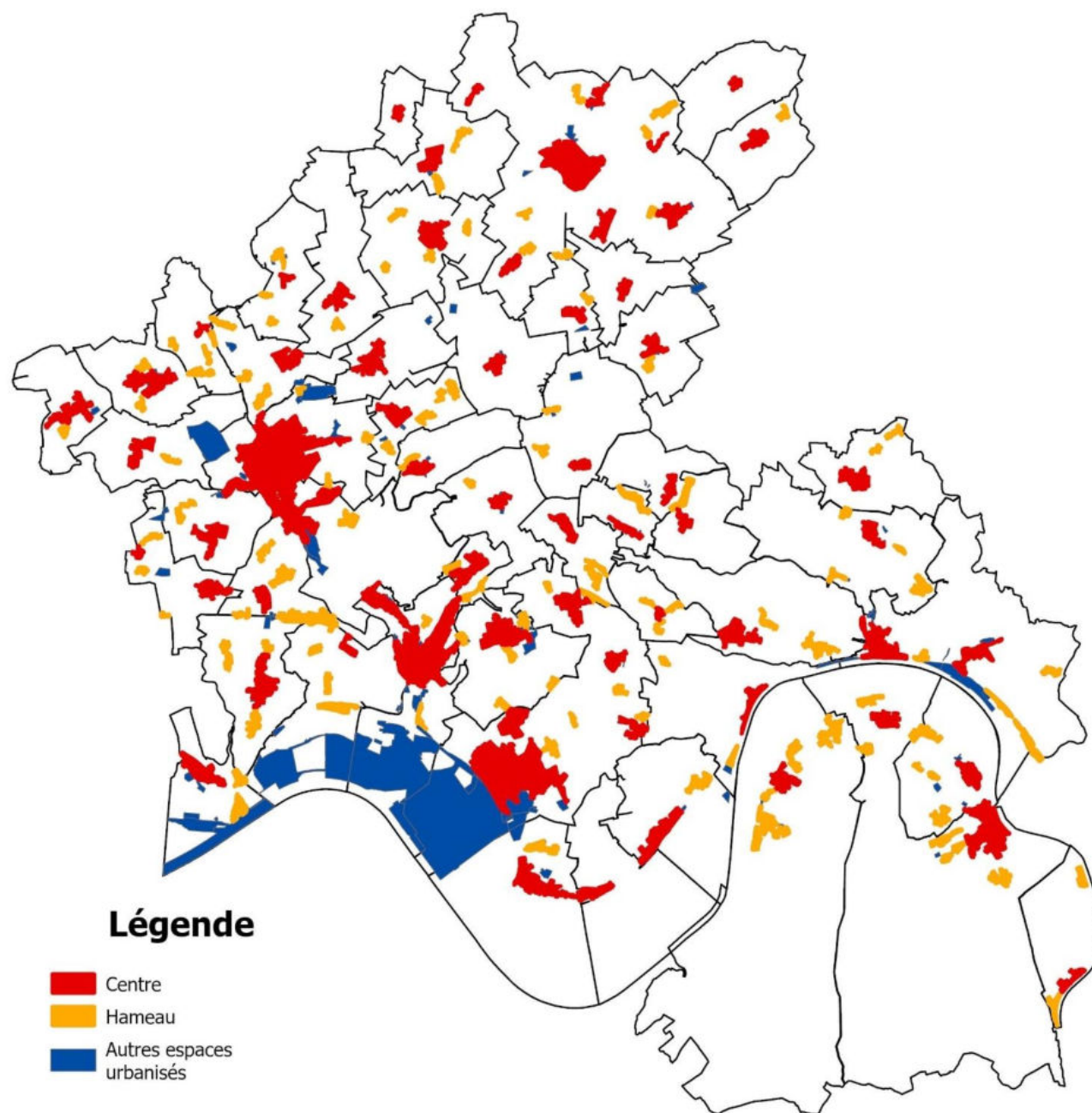
- Les établissements isolés. Sont considérés comme établissement isolé, les établissements isolés d'un seul tenant et d'une surface supérieure à 2 ha doivent être considérés comme constitutifs de la tâche urbaine économique.



Entreprise isolée avec une emprise supérieure à 2 ha constitutif de la tache urbaine économique.

La tache urbaine économique bénéficie d'un zonage UX1, UX2, UX3, UI, Ula ou UPJ.

4.1.3 CARTOGRAPHIE GENERALE



Légende

- Centre
- Hameau
- Autres espaces urbanisés

4.2 ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

4.2.1 ANALYSE DES ESPACES A VOCATION RESIDENTIELLE • METHODOLOGIE ET RESULTATS

Cette partie entend identifier les différents types de potentiels fonciers en intensif :

- La **dent-creuse** correspond à une parcelle ou une unité foncière intégralement libre de toute construction. Plusieurs parcelles accolées (un tènement) peuvent également former une dent-creuse de taille suffisante pour envisager la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.
- La **division parcellaire** est envisageable seulement lorsqu'une portion d'une parcelle ou d'une unité foncière est susceptible d'accueillir une nouvelle construction. L'idée est de permettre aux propriétaires de maison individuelle qui le souhaitent d'envisager qu'une partie de leur jardin serve à la construction d'un nouveau logement pour un tiers.
- Le renouvellement urbain (**friche** et **espace mutable**) : les possibilités de renouvellement urbain sont nombreuses. On peut citer les exemples de la transformation d'une grange abandonnée en logement(s), la démolition/reconstruction d'un bâtiment avec changement de destination, la mobilisation d'une friche industrielle pour la réalisation d'une opération d'ensemble, l'urbanisation d'un ancien clos-masure partiellement ou totalement abandonné ayant perdu sa vocation agricole, etc.

Il s'agit ici de déterminer, au sein des espaces bâtis (= la tache urbaine, voir partie 4.1), quels espaces pourraient accueillir du logement à l'avenir. Ce travail d'analyse a été réalisé sur logiciel cartographique (SIG) en plusieurs étapes détaillées dans les items ci-après.

❖ Délimitation des potentiels de densification – critères retenus

La division parcellaire

Le potentiel de densification par division parcellaire est recherché uniquement sur des parcelles dont la construction principale présente initialement est à vocation résidentielle. Ces potentiels doivent présenter une surface minimale de 700 m² permettant d'envisager la création d'un nouveau logement. Lorsque la construction initiale présente des annexes ou des piscines, celles-ci sont prises en compte et maintenues dans l'emprise foncière de l'habitation existante.

L'accès de ce futur terrain par division doit, soit exister, soit être facilement réalisable.

Sont d'office exclus des potentiels en densification par division les parcs paysagers des belles demeures de caractère.

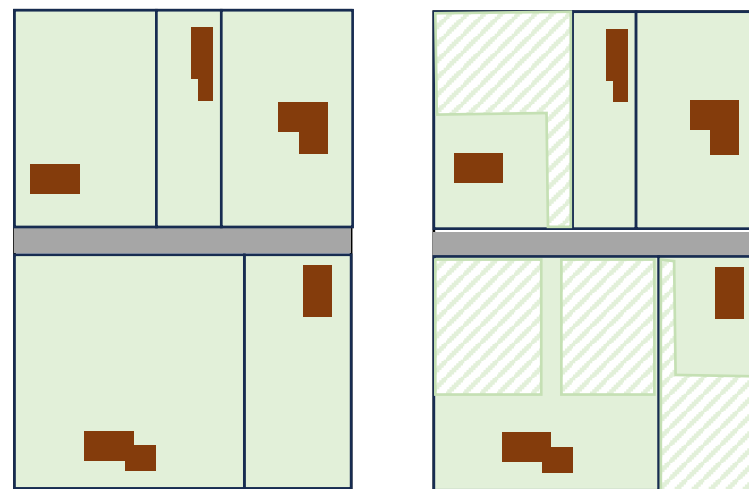


Schéma de la division parcellaire

La dent-creuse

Une dent-creuse doit être entourée sur au moins deux côtés opposés de parcelles bâties. Elle n'excède pas une surface de 5000m², sans quoi, son urbanisation serait considérée comme de l'extension urbaine, et non de la densification. La distance qui sépare les constructions existantes adjacentes est inférieure à 50m. De même que la division parcellaire, ce potentiel doit présenter une surface minimale de 700 m² permettant d'envisager la création d'un nouveau logement.

Ne sont pas considérées comme des dents-crauses des terrains non bâtis à vocation récréative (ex : espace vert de lotissement) ou à vocation d'équipement (ex : terrain de jeux)

Lorsqu'un lotissement est en cours de commercialisation, l'analyse tient compte des lots créés encore non bâtis pour la comptabilisation des logements.

Les friches

Les friches sont des sites ayant eu un usage par le passé, et qui sont aujourd'hui partiellement ou totalement abandonnés, où peuvent encore subsister du bâti en plus ou moins bon état. Ainsi, par le renouvellement, elles peuvent constituer un potentiel de création de logement important.

Les friches identifiées se situent au cœur ou en périphérie de la tache urbaine (voir partie 4.1).

Les espaces mutables

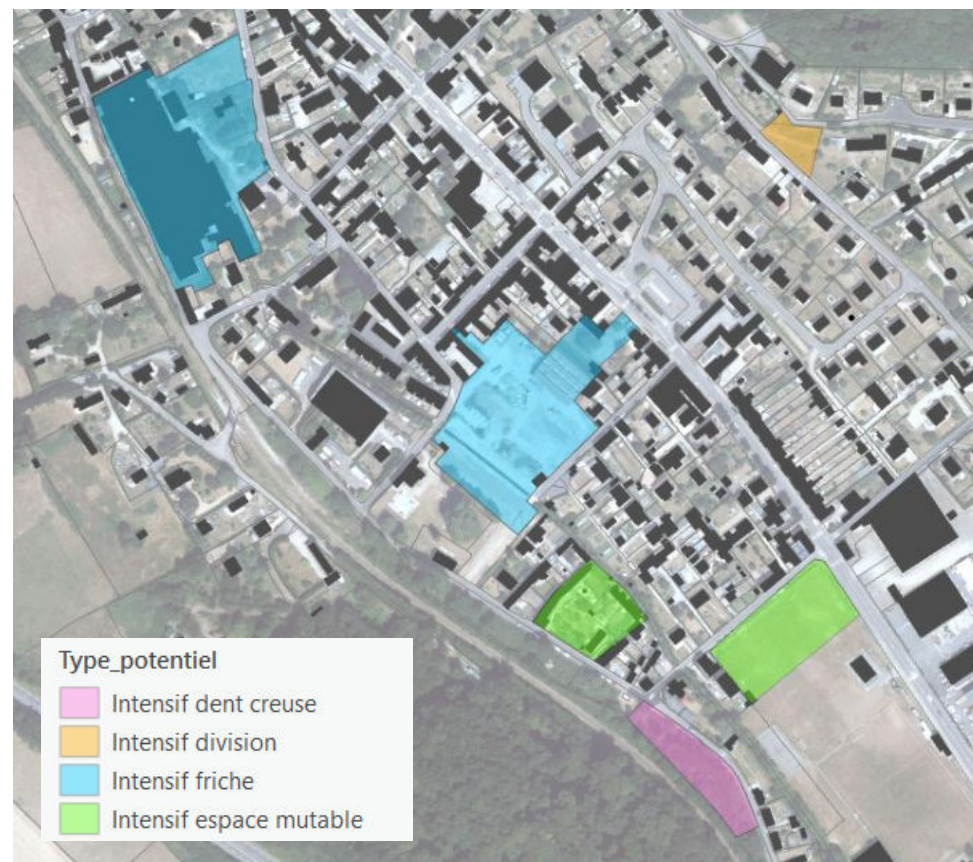
Ce sont des espaces pouvant être optimisés et valorisés pour la création de nouveaux logements. Ils peuvent constituer des îlots bâtis dégradés/obsoletes, des terrains sous-occupés ou d'anciens corps de ferme (clos-masure) insérés dans le tissu urbain et ayant perdu leur vocation agricole.



Exemple d'un espace mutable (clos-masure) au sein d'un hameau. Deux habitations occupent le terrain ainsi que 4 anciens bâtiments agricoles (grange, charreterie, étable) qui pourraient être réhabilités en fonction de leur état de sauvegarde (Source : Orthophoto IGN)

Exemple de résultats sur un secteur urbain

Est illustré ci-dessous le travail de recherche des 4 types de potentiels.



❖ **Prise en compte de certains paramètres**

A ce stade du travail d'analyse, les potentiels fonciers (dents creuses, divisions, espaces mutables et friches) ont tous été délimités sur logiciel cartographique. Il va s'agir ici de définir, pour chaque potentiel foncier délimité, des informations complémentaires qui pourraient faire moduler le nombre de logements pouvant être fait :

- Les risques et contraintes
- La vocation envisagée pour le potentiel
- Les besoins en voirie et réseaux divers.
- La catégorie de communes (urbaine, périurbaine, rurale) et la densité
- La surface

Risques et contraintes

En présence d'un risque ou d'une contrainte impactant le potentiel foncier, ce dernier est soit supprimé, soit redélimité pour tenir compte de la partie impactée, soit doté d'un coefficient de réduction qui permettra d'appliquer un nombre de logements plus faible au potentiel. Il y a en effet une probabilité plus faible que ce potentiel soit bâti à l'avenir en présence de contraintes d'urbanisation.

Contraintes et risques	Impact sur le potentiel
Cavité	
- indice indéterminé / parcelle napoléonienne	Coefficient de réduction Potentiel réduit
- Marnière avérée	
Champs d'expansion	Potentiel réduit
Relief	
- Relief moyennement contraignant (pente de 10 à 30%)	Coefficient de réduction Potentiel supprimé
- Relief fortement contraignant (pente + de 30%)	
Rétention foncière ou aménagement nécessitant l'accord de plusieurs propriétaires	
- Si 1 propriétaire (= bimby)	/ Coefficient de réduction
- Si 2 propriétaires et plus ou rétention foncière connue	
Réservoir de biodiversité ou coupure verte	Potentiel supprimé
Sol pollué	Coefficient de réduction
Réciprocité agricole (recul réglementaire)	Potentiel réduit
Périmètre de protection de 100 m autour des sièges agricoles	/
Servitudes d'utilité publique (canalisation, lignes électriques...)	Potentiel réduit

Légende :

Coefficient de réduction = un coefficient de réduction est appliqué

Potentiel supprimé = potentiel supprimé car impact trop important empêchant la création d'un logement

Potentiel réduit = potentiel redélimité pour exclure la zone impactée par le risque ou la contrainte (détourage)

La vocation

Lorsque le potentiel fait l'objet d'un projet communal sans vocation résidentielle (ex : achat du terrain pour créer un équipement), le potentiel n'est pas conservé. C'est le cas aussi pour du commerce, des services ou tout autre activité économique. Lorsque le potentiel fait l'objet d'un projet prévoyant une mixité des fonctions (ex : projet de logement et d'équipements publics), l'analyse en tient compte également.

Les voiries et réseaux divers (VRD)

Les VRD qu'il serait nécessaire d'aménager pour permettre l'urbanisation du potentiel foncier sont prises en compte :

- Lorsque le potentiel > 5000m² (friche ou espace mutable), on estime que les VRD représenteront 25% de la surface du potentiel ;

- Lorsque le potentiel < 5000m², on estime que les VRD représenteront 15% de la surface du potentiel ;
- Lorsque le potentiel < 5000m² et qu'il peut être aménagé sans accès commun, alors il n'y a pas de pourcentage de VRD appliqué.

La catégorie de communes et la densité

En fonction de la commune (urbaine, périurbaine ou rurale), une fourchette de densité nette va être appliquée à chaque potentiel.

	Densité nette haute	Densité nette basse
Commune urbaine	32	20
Commune périurbaine	20	14
Commune rurale	14	12

La surface

La surface est calculée automatiquement et permet par la suite de définir le nombre de logement à réaliser aux vues de la densité appliquée.

Exemple d'un tableau avec les paramètres attribués à chaque potentiel

Type	Surface brute (m ²)	Surface nette (ha)	Vocation	Commune	Contraintes	VRD	Densité haute	Densité basse	Nbre de logement
Friche	13475,4	1,01	Mixte	Urbaine	Aucune	0,25	32	20	45
Division	996,1	0,09	Habitat	Rurale	Aucune	0	14	12	1
Espace mutable	5034,0	0,37	Loisirs	Urbaine	Réciprocité agricole	0,25	32	20	/
Dent creuse	2815,5	0,28	Habitat	Périurbaine	Indice indéterminé	0	20	14	3

❖ Nombre de logements brut théorique

Sur la base des paramètres attribués, va être défini, pour chaque potentiel foncier, un nombre de logements brut qui peut être réalisé en théorie. Ce nombre de logements peut ensuite être modulé si le potentiel foncier fait l'objet d'un projet dont le nombre de logements est connu ou si ce potentiel fait l'objet d'un projet comportant une mixité de fonction (équipement, commerce, habitat). Il peut également être modulé grâce à la connaissance terrain fournie par les élus (ex : un potentiel est supprimé, la création d'un accès est impossible à cause du talus).

❖ Application d'un coefficient global de rétention foncière pour définir un nombre de logements réaliste

Par addition, il est obtenu le nombre de logements théorique brut réalisable à l'échelle de chaque commune, puis à l'échelle de chaque catégorie de communes (urbaine, périurbaine, rurale).

Au nombre de logements estimé à l'échelle communale est appliqué un **coefficient réducteur**. En effet, on estime que sur l'entièreté des logements théoriquement réalisables en densification identifiés, certains ne se feront jamais, d'autres ne se feront qu'après 2030, et d'autres comporteront

un nombre de logements différent que celui estimé par logiciel cartographique sur la base des densités choisies. La densification résidentielle est un mécanisme contextuel qui dépend fortement non seulement du volontarisme politique et privé, mais aussi de l'attractivité des territoires et donc, de fait, de l'action des marchés immobiliers et fonciers qui s'y appliquent. De fait, une partie du potentiel de densification ne se verra probablement pas utilisée à l'échéance du PLUI d'où la nécessité de pondérer l'importance de ce potentiel. (tous les propriétaires n'ont pas envie par exemple de faire du « bimby » dans leur jardin, certains privilégient leur qualité de vie/intimité à l'appât du gain, c'est une objection qui a souvent été exprimée dans les communes rurales).

Le **coefficient réducteur** est appliqué au nombre de logements total brut par commune. Il est de :

- 50% pour les communes rurales¹ et périurbaines. Ainsi, sur tous les logements estimés, la moitié est conservée.
- 35% pour les communes urbaines. Ainsi, sur tous les logements estimés, 65% sont conservés (rareté du foncier et prix du m²).

Après application du coefficient réducteur, le nombre de logements net réaliste a été arrondi au chiffre entier par commune afin d'obtenir un chiffre rond.

❖ **Prise en compte des projets accordés, réalisés en densification depuis 2023**

Depuis 2023, plusieurs projets résidentiels, ne générant pas de consommation foncière, sont en cours de réalisation au sein de la tache urbaine, ce sont des coups-partis. Le Permis d'Aménager ayant été accordé, il convient de tenir compte de ces projets et le nombre de logements qu'ils génèrent. Ainsi, ces derniers doivent être comptabilisés dans le total de logements pouvant être produits par densification de la tache urbaine par le PLUI sur sa période d'application 2023-2030. A l'inverse de l'analyse des potentiels de densification présentée ci-dessus, aucun coefficient réducteur n'est appliqué.

Cette analyse donne un total de 159 logements produits par l'intermédiaire d'opérations d'aménagement réalisées ou en en cours de réalisation sur les communes de Bolbec (16 logements), Foucart (8 logements), Notre-Dame-de-Gravenchon (127 logements) et Saint-Nicolas-de-la-Taille (8 logements).

❖ **Résultats – estimation réaliste du nombre de logements réalisables par densification sur 2023-2030**

On obtient un total de 2779 logements bruts ayant été ou pouvant être réalisés en densification ou par mutation des espaces bâtis sur la période 2023-2030, un total ramené à **1664 logements qui tient**

compte des logements issus des projets en cours et des logements estimés par l'analyse des capacités de densification avec coefficient réducteur appliqué.

Tableau de résultat par catégorie de communes :

Commune	Capacité de densification		Coups partis	Total
	Potentiel logement brut (théorique)	Potentiel logement net (après application du coefficient réducteur)		
Urbaine	1303	847	143	990
Périurbaine	431	216	0	216
Rurale	886	443	8	451
Sous-total	2620	1505	159	1664

Tableau de résultat par commune :

Commune	Typologie	Potentiel de logement brut (théorique)	Potentiel logement net (Après application du coefficient réducteur)	Coups partis
Alvimare	Rurale	16	8	
Anquetierville	Rurale	7	4	
PJ2S - Auberville-la-campagne	Rurale	4	2	
TDC - Auzouville-Auberbosc	Rurale	9	5	
TDC - Bennetot	Rurale	4	2	
TDC - Bermonville	Rurale	42	21	
Bernières	Rurale	2	1	
Beuzeville-la-Grenier	Rurale	18	9	
Beuzevillette	Rurale	13	7	
Bolbec	Urbaine	404	263	16
Bolleville	Rurale	11	6	
RES - Caudebec-en-Caux	Urbaine	34	22	
Cléville	Rurale	2	1	
Cliponville	Rurale	15	8	
Envronville	Rurale	12	6	
TDC - Fauville-en-Caux	Urbaine	92	60	
Foucart	Rurale	16	8	8
La Frénaye	Périurbaine	94	47	
Grand-Camp	Rurale	16	8	
Gruchet-le-Valasse	Urbaine	121	79	
Hattenville	Rurale	25	13	

¹ Sont incluses dans la catégorie des communes rurales les communes déléguées suivantes : Saint-Wandrille-Rançon, Villequier, Triquerville, Auberville-la-Campagne, Touffreville-la-Cable, Bermonville, Ricarville, Auzouville-Auberbosc, Sainte-Marguerite-sur-Fauville, Bennetot, Saint-Pierre-Lavis.

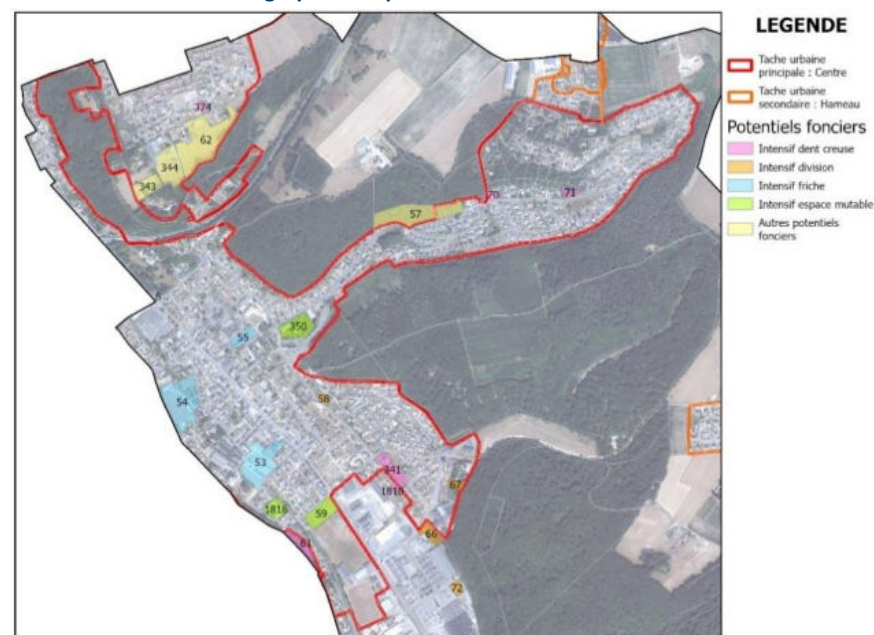
Heurteauville	Rurale	0	0	
Lanquetot	Périurbaine	69	35	
Lillebonne	Urbaine	340	221	
Lintot	Rurale	13	7	
Louvetot	Rurale	27	14	
AES - La-Mailleraye-Sur-Seine	Rurale	60	30	
Maulévrier-Sainte-Gertrude	Rurale	15	8	
Mélamare	Rurale	28	14	
Mirville	Rurale	19	10	
Nointot	Périurbaine	28	14	
Norville	Rurale	43	22	
Notre-Dame-de-Bliquetuit	Rurale	42	21	
PJ2S - Notre-Dame-de-Gravenchon	Urbaine	312	203	127
Parc-d'Anxotot	Rurale	14	7	
Petiville	Périurbaine	29	15	
Raffetot	Rurale	28	14	
TDC - Ricarville	Rurale	23	12	
Rouville	Rurale	14	7	
Saint-Antoine-la-Forêt	Périurbaine	61	31	
Saint-Arnoult	Périurbaine	68	34	
Saint-Aubin-de-Crétot	Rurale	4	2	
Saint-Eustache-la-Forêt	Périurbaine	47	24	
Saint-Gilles-de-Crétot	Rurale	13	7	
Saint-Jean-de-Folleville	Rurale	24	12	
Saint-Jean-de-la-Neuville	Périurbaine	9	5	
TDC - Sainte-Marguerite-sur-Fauville	Rurale	12	6	
Saint-Maurice-d'Ételan	Rurale	12	6	
AES - Saint-Nicolas-de-Bliquetuit	Rurale	29	15	
Saint-Nicolas-de-la-Haie	Rurale	16	8	
Saint-Nicolas-de-la-Taille	Rurale	38	19	8
TDC - Saint-Pierre-Lavis	Rurale	15	8	
RES - Saint-Wandrille-Rançon	Rurale	39	20	
Tancarville	Rurale	4	2	
PJ2S - Touffreville-la-Cable	Rurale	4	2	
Trémauville	Rurale	0	0	
La Trinité-du-Mont	Périurbaine	26	13	
PJ2S - Triquerville	Rurale	19	10	
Trouville	Rurale	16	8	
Vatteville-la-Rue	Rurale	56	28	
RES - Villequier	Rurale	14	7	
Yébleron	Rurale	33	17	
Sous-total		2620	1505	159
TOTAL			1664	

4.2.2 ILLUSTRATION DE LA METHODOLOGIE AVEC TROIS EXEMPLES

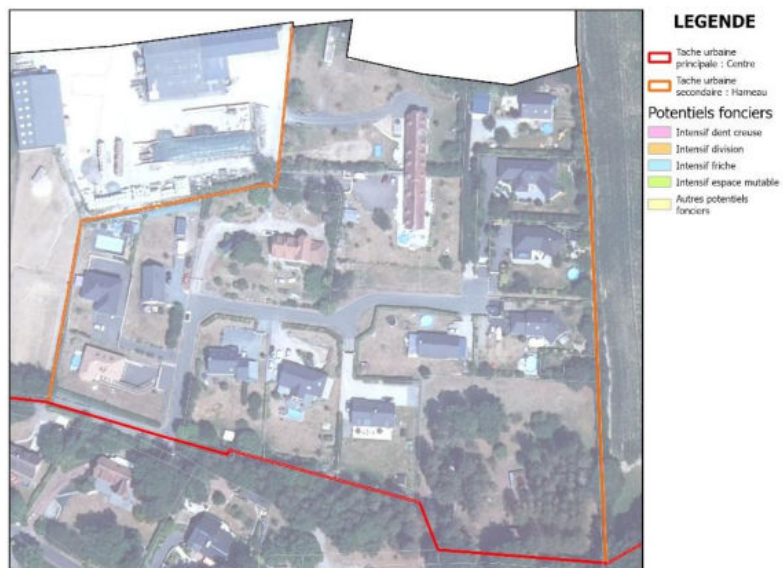
Pour illustrer la méthodologie d'analyse des capacités de densification et de mutations des espaces bâtis présentée en partie 4.2.1 *Analyse des espaces à vocation résidentielle • méthodologie et résultats*, trois exemples sont pris :

- Une commune urbaine, Gruchet-le-Valasse. La zone urbaine résidentielle de Gruchet-le-Valasse se compose : du centre-ville, de 2 hameaux (le Mont Pellier et Beauchêne) et un espace de quelques habitations (le Val Horrible) en continuité avec la zone urbaine de la commune voisine.
- Une commune périurbaine, Lanquetot. La zone urbaine résidentielle de Lanquetot se compose d'un centre-bourg et de 5 hameaux (Le Petit Lanquetot, Maison Blanche, la Haricotière, le Hameau de Bolleville et le Hameau du Moulin)
- Une commune rurale, Saint-Gilles-de-Crétot. La zone urbaine résidentielle de Saint-Gilles-de-Crétot se compose d'un centre-bourg et d'un hameau (le Haut Hôtel)

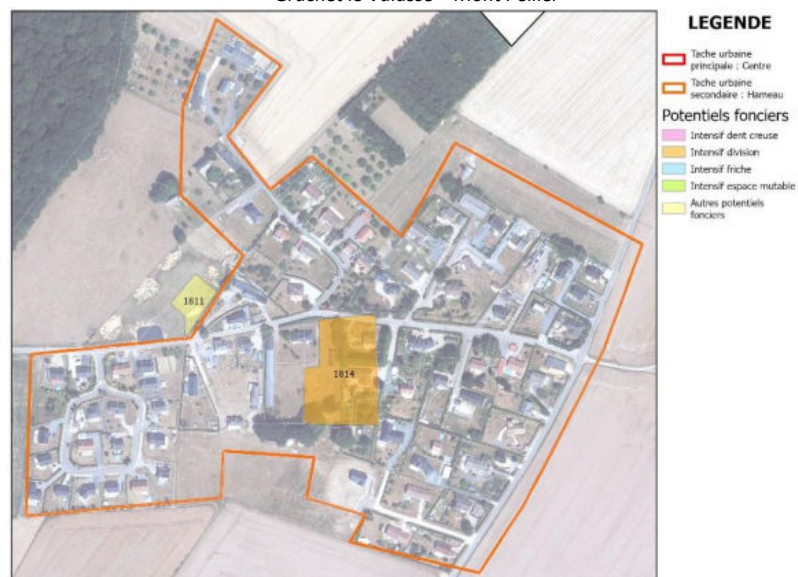
❖ Cartographie des potentiels fonciers



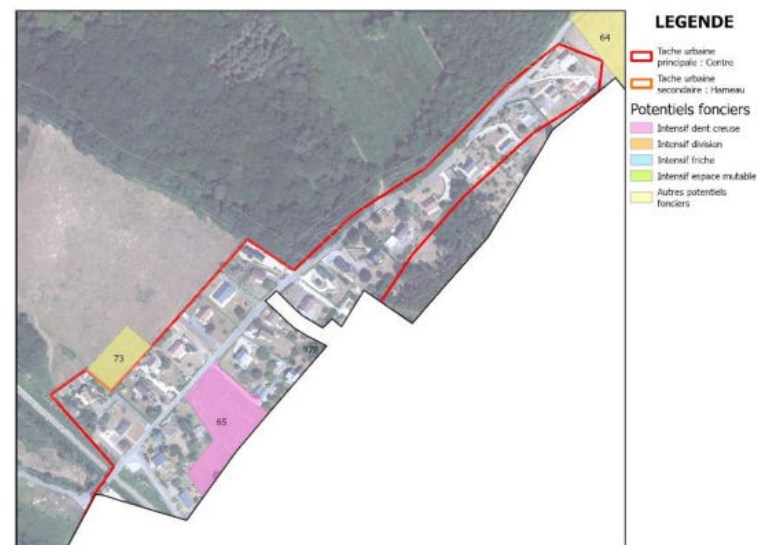
Gruchet le Valasse –Centre-ville



Gruchet le Valasse – Mont Pellier



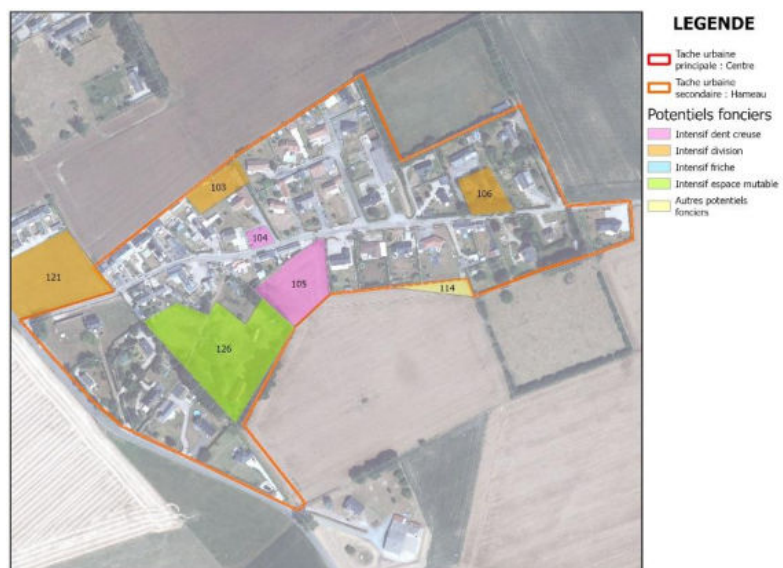
Gruchet le Valasse – Beauchêne



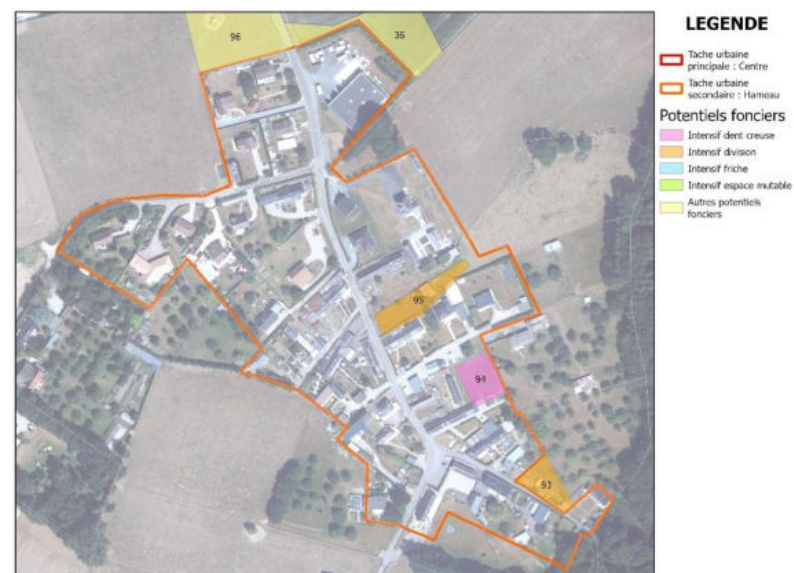
Gruchet le Valasse – Val Horrible



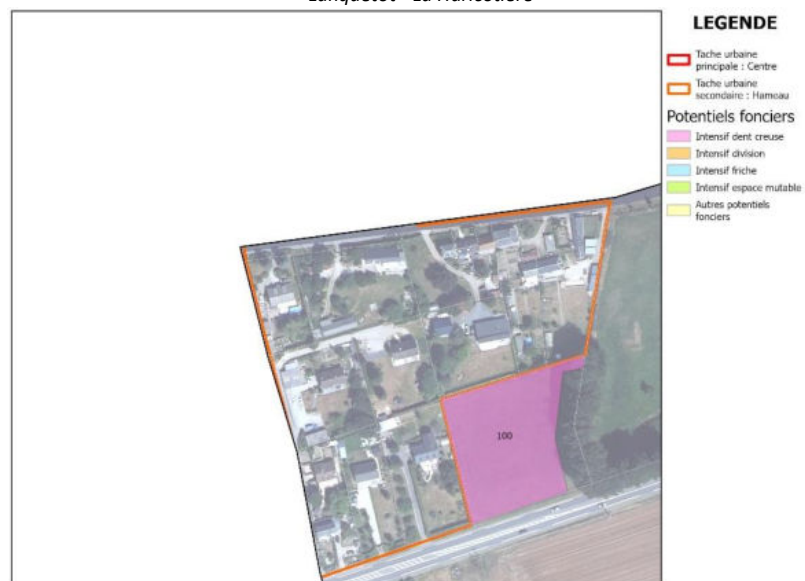
Lanquetot - Centre-bourg



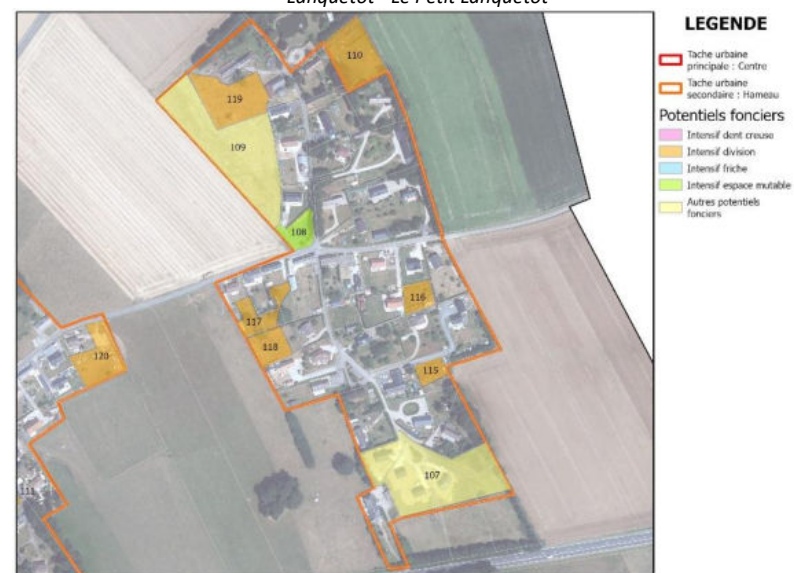
Lanquetot - La Haricotière



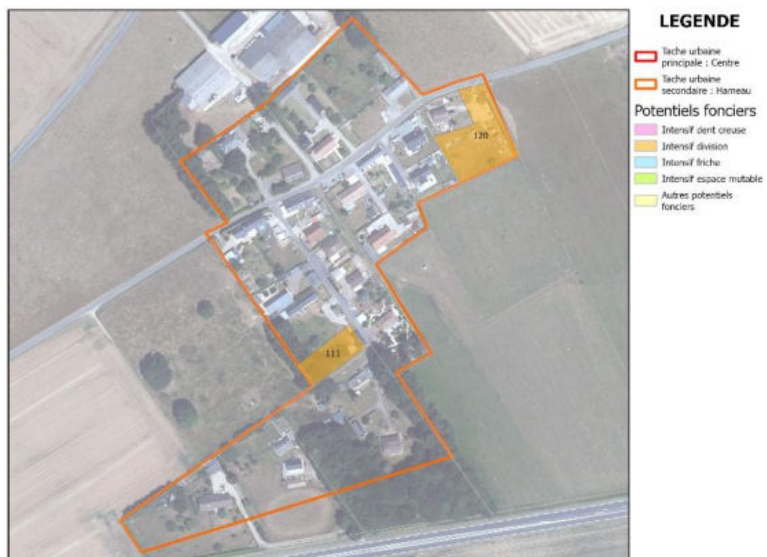
Lanquetot - Le Petit Lanquetot



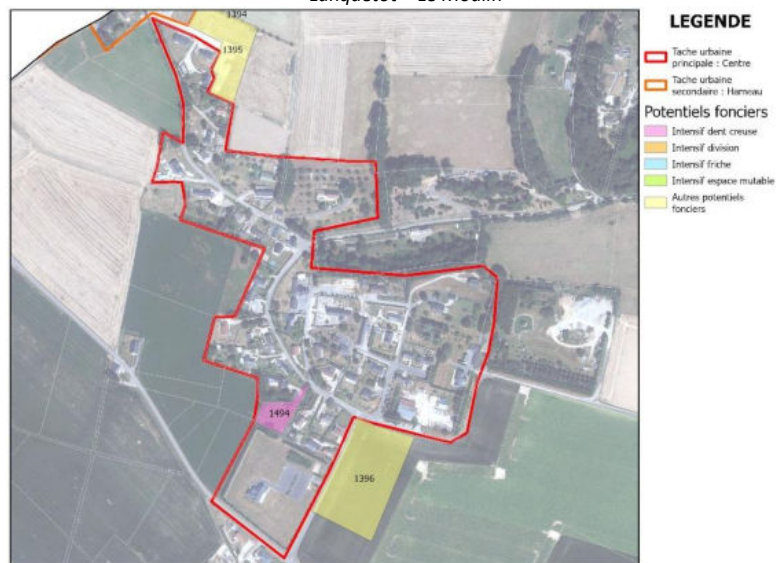
Lanquetot - Maison Blanche



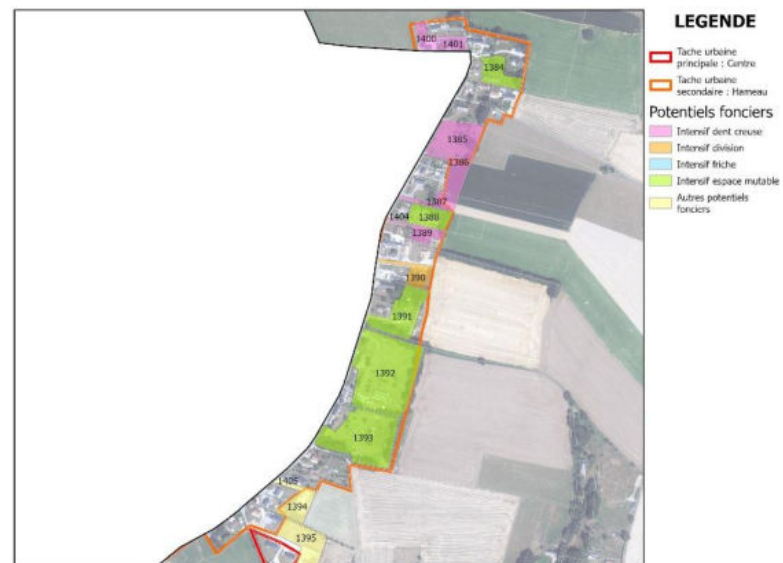
Lanquetot - Hameaux de Bolleville



Lanquetot – Le Moulin



St Gilles de Crétôt – Centre-bourg



St Gilles de Crétôt – Le haut Hôtel

❖ **Tableau des potentiels fonciers**

Bilan des potentiels fonciers sur la commune urbaine de Gruchet-le-Valasse

N°	Type potentiel	Surface brute	% VRD	Surface nette	Vocation envisagée	Coefficient de réduction contraintes	Commentaire contraintes	Autre commentaire	Densité nette haute	Densité nette basse	Nombre de logements	Avis	Commentaire lié à l'avis
51	Autres types de potentiel	1,04	0,25	0,78	Economie	0			0	0	0	A supprimer	Extension de l'urbanisation
52	Intensif espace mutable	3,65	0,25	2,74	Mixte	0	Point de captage: périmètre de protection rapproché	PLO SHT. Bâtiments industriels encore en place	32	20	0	A conserver	A conserver pour du commerce
53	Intensif friche	1,13	0,25	0,85	Mixte	0		SLIC- Bâtiments démolis, dépollution des sols en cours, maintien des dalles	32	20	38	A conserver	
54	Intensif friche	1,35	0,25	1,01	Mixte	0	Zone potentiellement inondable sur la partie est de la parcelle non intégrée dans le repérage.	OMNYACOLOR, bâti ancien encore en place	32	20	40	A conserver	
55	Intensif friche	0,26	0	0,26	Equipements Loisirs	0		BRETELLE, Bâtiments industriels encore en place	32	20	0	A conserver	Vocation économique (les logements sont sur une autre parcelle)
57	Autres types de potentiel	1,26	0,25	0,95	Habitat	0,3	Pente de 25% en moyenne	Occupation actuelle: forêt	32	20	0	A supprimer	Extension de l'urbanisation
58	Intensif division	0,10	0	0,10	Habitat	0,2	Pente sur la voirie Sud	BIMBY d'un propriétaire	32	20	4	A conserver	
59	Intensif espace mutable	0,50	0,25	0,38	Habitat	0		Terrains de Foot, Rue général Bridoux	32	20	10	A conserver	
61	Intensif dent creuse	0,28	0	0,28	Habitat	0,3	Pente de 10 à 20% suivant les emplacements, Espace boisé	Début du coteau boisé. Rue Saint Marcel, terrain communal	32	20	0	A supprimer	Trop de pente + en dehors de la tache urbaine
62	Autres types de potentiel	1,76	0,25	1,12	Habitat	0,3	Pente de 10% en moyenne environ	Secteur tous vents, ancienne ferme, pour une partie. Secteur en extension de la zone 1AU a. Fonctionnement urbain: davantage rattaché à Bolbec.	32	20	18	A supprimer	Extensif - PA accepté
64	Autres types de potentiel	0,94	0,25	0,70	Habitat	0		Extension d'un hameau, occupation agricole du site.	32	20	0	A supprimer	Extension de l'urbanisation
65	Intensif dent creuse	0,49	0,15	0,42	Habitat	0	Pente moyenne de 7%		32	20	0	A supprimer	Déjà construit
66	Intensif division	0,26	0	0,26	Economie	0			32	20	0	A conserver	Vocation économique
67	Intensif division	0,12	0	0,12	Habitat	1	Dénivelé trop important: pente à plus de 30°	Propriété du département. Occupation actuelle de cette partie: forêt.	32	20	0	A supprimer	Propriété du département. Occupation

													actuelle de cette partie : forêt.
70	Intensif dent creuse	0,09	0	0,09	Habitat	0	Pente inférieure à 10%	Au Nord, EBC qui couvre le reste de la parcelle.	32	20	1	A conserver	
71	Intensif dent creuse	0,13	0	0,13	Habitat	1	Pente supérieure à 30%, qui bloque l'accès à la parcelle	Au Nord de la parcelle EBC, détourné du potentiel.	32	20	2	A conserver	
72	Intensif division	0,12	0	0,12	Economie	0		Au sein de la ZAC, Parcelle de Carrefour. Accès créé.	0	0	0	A conserver	Vocation économique
73	Autres types de potentiel	0,19	0	0,19	Habitat	0		Occupation agricole du site	32	20	0	A supprimer	Extension de l'urbanisation
74	Autres types de potentiel	1,48	0	1,48	Economie	1	Périmètre de protection rapproché. Espace à protéger.	Occupation agricole.	0	0	0	A supprimer	Extension de l'urbanisation
341	Intensif dent creuse	0,43	0,25	0,32	Habitat	0		Derrière entreprise Paumelle	32	20	4	A conserver	
343	Autres types de potentiel	0,43	0,25	0,33	Habitat	0,3	Pente de 10% en moyenne environ	Secteur tous vents, ancienne ferme, pour une partie. Fonctionnement urbain: davantage rattaché à Bolbec.	32	20	2	A conserver	Construit partiellement.
344	Autres types de potentiel	0,77	0,25	0,34	Habitat	0,3	Pente de 10% en moyenne environ	Secteur tous vents, ancienne ferme, pour une partie. Fonctionnement urbain: davantage rattaché à Bolbec.	32	20	5	A conserver	
350	Intensif espace mutable	0,56	0,25	0,42	Habitat	0			32	20	10	A conserver	
351	Autres types de potentiel	0,16	0	0,16	Habitat	0			32	20	0	A supprimer	Extension de l'urbanisation
1810	Intensif dent creuse	0,06	0	0,06	Habitat	0			32	20	1	A conserver	
1811	Autres types de potentiel	0,11	0,25	0,57	Habitat	0			32	20	1	A conserver	PC accepté
1814	Intensif division	0,59	0	0,59	Habitat	0			32	20	5	A conserver	
1816	Intensif espace mutable	0,31	0	0,31	Habitat	0			32	20	0	A supprimer	Renouvellement urbain (logements supprimés = logements créés)
TOTAL Potentiel logement brut										120		Potentiel logement net	79

Bilan des potentiels fonciers sur la commune périurbaine de Lanquetot

N°	Type potentiel	Surface brute	% VRD	Surface nette	Vocation envisagée	Coefficient de réduction contraintes	Commentaire contraintes	Autre commentaire	Densité nette haute	Densité nette basse	Nombre de logements	Avis	Commentaire lié à l'avis
32	Autres types de potentiel	0,36	0,15	0,30	Economie	1	Protection autour des sièges agricoles	Occupation du sol : Prairie. Appartient à la commune, juste à côté du parking, entrée de ville.	0	0	0	A conserver	Extensif Equipement
36	Autres types de potentiel	0,20	0,15	0,17	Economie	0		Occupation : Agricole.	0	0	0	A supprimer	Refus CSD
93	Intensif division	0,07	0	0,07	Habitat	0,5	Division parcellaire plusieurs propriétaires		20	14	0	A supprimer	Trop étroit. PC déjà refusé
94	Intensif dent creuse	0,08	0	0,08	Habitat	0			20	14	1	A conserver	Intensif hameau
95	Intensif division	0,10	0	0,10	Habitat	0,2	Division parcellaire d'une grande propriété		20	14	2	A conserver	Intensif hameau
96	Autres types de potentiel	0,38	0,15	0,32	Mixte	0	Indice cavité à l'est de la parcelle.	Possibilité d'artisanat ou de logements. Attention : Zone de coupure verte à préserver.	20	14	0	A supprimer	Extension d'un hameau
97	Intensif dent creuse	0,31	0	0,31	Economie	0			0	0	0	A conserver	Intensif zone économique
98	Intensif dent creuse	0,08	0	0,08	Habitat	0		Construction au Sud récente, dent creuse restant.	20	14	0	A supprimer	Déjà construit (PC2020)
99	Intensif division	0,13	0	0,13	Habitat	0,5	Accès nécessitant l'accord de plusieurs propriétaires	Jardin de la propriété, découpage large de la parcelle	20	14	0	A supprimer	Habitat diffus. Potentiel foncier situé hors tache urbaine
100	Intensif dent creuse	0,41	0,15	0,35	Habitat	0	Réseau GRDF le long de la D6015	Accès direct sur rue, VRD nécessaire pour desservir 4 lots.	20	14	0	A supprimer	Extension d'un hameau. Potentiel foncier situé hors tache urbaine
101	Intensif division	0,05	0	0,05	Habitat	0,2	Division parcellaire d'une parcelle dont le propriétaire ne détient a pas de maison voisine.	Accès à repenser	20	14	2	A conserver	Intensif centre
102	Intensif division	0,11	0	0,11	Habitat	0,2	Protection autour des sièges agricoles		20	14	2	A conserver	Intensif centre
103	Intensif division	0,14	0	0,14	Habitat	0,5	Division parcellaire+ plusieurs propriétaires	Fond de parcelle, constructions dans l'alignement.	20	14	0	A supprimer	Pas d'accès possible
104	Intensif dent creuse	0,04	0	0,04	Habitat	0		Sert actuellement de parking en entrée de parcelle.	20	14	0	A supprimer	Parking

105	Intensif dent creuse	0,31	0,15	0,26	Habitat	0			20	14	4	A conserver	
106	Intensif division	0,14	0	0,14	Habitat	0		Division parcellaire d'une grande propriété.	20	14	1	A conserver	Intensif hameau
107	Autres types de potentiel	0,77	0,25	0,58	Habitat	0	Réseau GRDF le long de la D6015, + recul amendement Dupon, expliquant l'inconstructibilité au sud de la parcelle.	Occupation : pâturage. Extension d'un hameau. Permis d'aménager déposer + PC en cours	20	14	0	A supprimer	Déjà construit
108	Intensif espace mutable	0,10	0	0,10	Habitat	0		Place de stationnement	20	14	0	A supprimer	Parking
109	Autres types de potentiel	0,76	0	0,76	Habitat	0		Occupation agricole, extension d'un hameau.	20	14	0	A conserver	Déjà construit
110	Intensif division	0,27	0	0,27	Habitat	0		Découpage parcellaire déjà prêt, avec accès prévu.	20	14	0	A conserver	Extension d'un hameau
111	Intensif division	0,09	0	0,09	Habitat	0,2	Division parcellaire d'une belle propriété	Densification d'un hameau.	20	14	1	A conserver	Intensif hameau
112	Intensif dent creuse	0,08	0	0,08	Habitat	0		Accès direct route	20	14	0	A supprimer	Habitat diffus. potentiel foncier situé hors tache urbaine
113	Autres types de potentiel	0,47	0,25	0,36	Mixte	0	Indice de cavité levé		20	14	0	A supprimer	Extensif
114	Autres types de potentiel	0,06	0	0,06	Habitat	0,5	Accès à négocier avec le propriétaire de la parcelle voisine.	Occupation agricole. Découpage du zonage légèrement trop large.	20	14	0	A supprimer	Extensif hameau - potentiel foncier situé hors tache urbaine
115	Intensif division	0,06	0	0,06	Habitat	0,2	Division parcellaire, au sud de la parcelle : axe de ruissellement+ cavité détournée du potentiel		20	14	1	A conserver	Intensif hameau
116	Intensif division	0,09	0	0,09	Habitat	0,5	Division parcellaire, accès à négocier avec le voisin pour un accès partagé.	Densification d'un hameau (proximité de Bolleville)	20	14	1	A conserver	Intensif hameau
117	Intensif division	0,13	0	0,13	Habitat	0,5	Plusieurs propriétaires concernés. Risque cavité sur la partie Est détournée	3 fonds de parcelles, qui permettraient la réalisation d'un logement.	20	14	0	A supprimer	Pas d'accès possible
118	Intensif division	0,12	0	0,12	Habitat	0,2	Division parcellaire, cavité à l'est détournée.	Densification d'un hameau	20	14	0	A supprimer	Pas d'accès possible
119	Intensif division	0,30	0	0,30	Habitat	0,2	Division parcellaire d'une belle propriété. Potentiel au sud de la bâtisse exposée sud.	Occupation : pâturage. A proximité d'une belle bâtisse.	20	14	5	A conserver	Intensif hameau

120	Intensif division	0,21	0,15	0,18	Habitat	0,2	Division parcellaire	Ancien corps de ferme. Attention à avoir sur la densité : préserver l'esprit clos.	20	14	3	A conserver	Déjà construit
121	Intensif division	0,54	0	0,54	Habitat	1	Indice de cavité n°53 couvrant l'ensemble de la parcelle	Prévu pour un ER stationnement	20	14	0	A supprimer	Extension du hameau - potentiel foncier situé hors tache urbaine
122	Intensif espace mutable	1,09	0,15	0,93	Habitat	0,2		Propriété communale sur la majeure partie. OAP à revoir sur ce secteur. Des potentiels à réhabiliter. Densification possible, tout en préservant l'esprit du corps de ferme.	20	14	27	A conserver	Intensif
123	Intensif espace mutable	0,42	0	0,42	Habitat	0,2	Division parcellaire, à l'est de la parcelle retenue : axe de ruissellement et risque cavité	Occupation : pâturage.	20	14	9	A conserver	Intensif
124	Intensif espace mutable	0,15	0	0,15	Habitat	1	Risque inondation		20	14	0	A supprimer	Inondable
125	Intensif espace mutable	0,13	0	0,13	Habitat	1	Risque inondation		20	14	0	A supprimer	Inondable
126	Intensif espace mutable	0,80	0,25	0,60	Habitat	0,2		Occupation : bâtiments agricoles type grange/hangar., clos masure	20	14	9	A conserver	Intensif hameau
127	Intensif dent creuse	0,12	0	0,12	Habitat	0	Proximité siège agricole.	Densification du centre bourg	20	14	0	A supprimer	Bassin de rétention
356	Autres types de potentiel	0,86	0,25	1,37	Habitat	0	Parcelle napoléonienne		20	14	0	A supprimer	Extensif - potentiel foncier situé hors tache urbaine
TOTAL Potentiel logement brut											69	Potentiel logement net	35

Bilan des potentiels fonciers sur la commune rurale de Saint Gilles de Crétot

N°	Type potentiel	Surface brute	% VRD	Surface nette	Vocation envisagée	Coefficient de réduction contraintes	Commentaire contraintes	Autre commentaire	Densité nette haute	Densité nette basse	Nombre de logements	Avis	Commentaire lié à l'avis
1384	Intensif espace mutable	0,26	0	0,26	Habitat	0,2	Présence ancien bâtiment, mutable, division possible		14	12	2	A conserver	
1385	Intensif dent creuse	0,49	0	0,49	Habitat	0,3	Indice de vide (indéterminé) sur quasi-totalité	Indice indéterminé, peut être levé possiblement	14	12	5	A conserver	
1386	Intensif dent creuse	0,26	0	0,26	Habitat	0,3	Indice de vide (indéterminé) sur quasi-totalité	Indice indéterminé, peut être levé possiblement	14	12	0	A supprimer	
1387	Intensif dent creuse	0,16	0	0,16	Habitat	0,3	Indice de vide (indéterminé) sur quasi-totalité	Indice indéterminé, peut être levé possiblement	14	12	0	A supprimer	
1388	Intensif espace mutable	0,27	0	0,27	Habitat	0,3	Indice de vide (indéterminé) sur les 3/4, + axe de ruissellement en diagonale (impacte surtout l'accès au fond de parcelle), + vieux hangar à démolir	Indice indéterminé, peut être levé possiblement, respecter libre écoulement (axe ruissellement)	14	12	2	A conserver	
1389	Intensif dent creuse	0,17	0	0,17	Habitat	1	Axe de ruissellement sur les 3/4 de la parcelle, désordre hydraulique remédiable ? (ouvrage ?)	Si axe de ruissellement irréductible, parcelle non constructible	14	12	0	A supprimer	Axe de ruissellement
1390	Intensif division	0,20	0	0,20	Habitat	1	Axe de ruissellement	Même axe de ruissellement que potentiels précédents d'après le SGEP, traverse la rue, tracé axe incorrect sur CC	14	12	0	A supprimer	Axe de ruissellement
1391	Intensif espace mutable	0,52	0,15	0,44	Habitat	0,2	Anciens bâtiments agricoles à démolir +division		14	12	3	A conserver	
1392	Intensif espace mutable	1,43	0,25	1,08	Habitat	0,2	Anciens bâtiments agricoles à démolir +division		14	12	0	A conserver	
1393	Intensif espace mutable	1,01	0,25	0,75	Habitat	0,5	Anciens bâtiments agricoles à démolir +division+ indice de vide (indéterminé) partiellement		14	12	0	A conserver	
1394	Autres types de potentiel	0,28	0	0,28	Habitat	0	Terres agricoles cultivées, accès au champs		14	12	0	A supprimer	Déjà construit : 1 PC en cours (1 habitation)
1395	Autres types de potentiel	0,55	0	0,55	Habitat	0	Terres agricoles cultivées		14	12	0	A supprimer	Déjà construit : 1 PA en cours (6 habitations)

1396	Autres types de potentiel	1,14	0,25	0,85	Habitat	0	Terres agricoles cultivées	Si maintenu doit être zoné AU + OAP, quelle vocation ? potentiel en densification suffisant ? extension urbaine en surplus ?	14	12	0	A supprimer	Extensif
1397	Intensif division	0,11	0	0,11	Habitat	0,2	Continuité écologique	Terrain ombragé (arbres de haut jet), accès direct sur RD	14	12	0	A supprimer	Potentiel foncier situé hors tache urbaine
1398	Intensif division	0,27	0	0,27	Habitat	0,2		Accès direct sur RD	14	12	0	A supprimer	Potentiel foncier situé hors tache urbaine
1399	Intensif division	0,26	0	0,26	Habitat	0,2	Dans parc paysager de grande propriété mais distance suffisante		14	12	0	A supprimer	Potentiel foncier situé hors tache urbaine
1400	Intensif dent creuse	0,16	0	0,16	Habitat	0	Indice de vide levé après étude géotechnique, haie d'arbres partie ouest risque d'être coupée (ombre totale sur parcelle)		14	12	0	A supprimer	1 habitation existante
1401	Intensif dent creuse	0,11	0	0,11	Habitat	0	Indice de vide levé après étude géotechnique		14	12	0	A supprimer	1 habitation existante
1494	Intensif dent creuse	0,17	0,15	0,15	Habitat	0,3	Relief contraignant : pentes entre 10 et 20%	Parcelle située en cœur de bourg.	14	12	1	A conserver	Localisation idéale en centre-bourg
TOTAL											13	Potentiel logement net	7

4.2.3 ANALYSE DES ESPACES A VOCATION ECONOMIQUE • RESULTATS

D'après l'agence de développement économique Caux Seine Développement, les espaces en densification potentiels sont estimés à : 43.5 Ha de propriétés CSa restent disponibles en dents creuses dans les ZAE existantes, et l'agence estime à 22.5 Ha le potentiel en densification sur des terrains privés (30% de la capacité totale disponible estimée).

La densification des espaces à vocation économique en dehors de la ZIP représente donc un potentiel de 66 Ha à l'échelle de Caux Seine agglo.

Ces capacités ne prennent pas en compte le foncier encore disponibles à court terme sur PJ2.

Prospect (post 01/01/2021)* dont la mise en exploitation est prévue dans les 3-5 ans	Superficie en cours de commercialisation
Eastman	40 Ha
Futerro	27 Ha
Biodeck	1.6 Ha
NR	13 Ha
Galapagos	14 Ha
Démo	10 Ha
Log	7 Ha
Développement EGNO	7 Ha
Herb	15 Ha
TOTAL	134,6 Ha

Les capacités d'accueil restant au sein de PJ2 sont estimés à 135 hectares entre 2023 -2030.

Ces capacités comprennent les grandes implantations industrielles comme Eastman et Futerro. Ces projets sont à des stades différents tant sur le volet technique que sur la maîtrise foncière des entreprises.

Les capacités de densification sont difficilement mesurables au sein de PJ1 du fait du PPRT et des très nombreuses contraintes liées à l'aménagement et à la construction en dehors des entreprises déjà installées. Il s'agit uniquement de réserves foncières mobilisables pour les entreprises en place.

Le projet établit dans le SCoT, reprend ces capacités de densification et en fait une traduction en nombre d'emploi. C'est donc à partir de ce nombre d'emplois que le besoin en foncier économique a été défini.

Concernant la fermeture de l'unité vapo craqueur sur le site d'Exxon Mobil, d'après les premiers éléments, la remise en état de ce site pour une reconversion ne pourra être effective avant une dizaine d'année. Ces espaces ne peuvent donc pas être compatibles comme espaces identifiables dans l'échéance du PLUi.

4.3 DISPOSITION FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

4.3.1 LE FONCIER A VOCATION RESIDENTIELLE • LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF

Pour limiter la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers tout en atteignant l'objectif de production de logements à l'horizon 2030, le PLUi doit mettre en application les orientations du SCOT Caux Seine agglo relatives à cet objectif national. Ainsi le SCOT demande :

- La production de 3494 logements sur la période 2021-2030, à hauteur de 49% dans les communes urbaines, 21% dans les communes périurbaines et 30% dans les communes rurales, participant ainsi au renforcement des pôles urbains ;
- L'atteinte des objectifs de production de logements passe en premier lieu par la mobilisation des capacités de densification de la tache bâtie existante. Ainsi un minimum

de 20% de l'objectif de logements des communes urbaines doit être réalisé en intensification des espaces urbanisés. Ce minimum est fixé à 25% pour les communes périurbaines et à 30% pour les communes rurales.

- La diversification des typologies de logements à l'échelle des communes (davantage d'habitat groupé et de petit collectif) et la réduction de la taille des parcelles pour l'individuel. Ainsi le SCOT préconise des densités moyennes de logements à l'hectare selon l'armature urbaine et la typologie de bâti.

	Individuels <i>Densité brute/nette</i>	Groupés <i>Densité brute/nette</i>	Collectifs <i>Densité brute/nette</i>
Communes urbaines	16 / 20	24 / 30	40 / 50
Communes périurbaines	12 / 15	20 / 25	24 / 30
Communes rurales	12 / 15	16 / 20	24 / 30

Extrait du DOO du SCOT Caux vallée de Seine

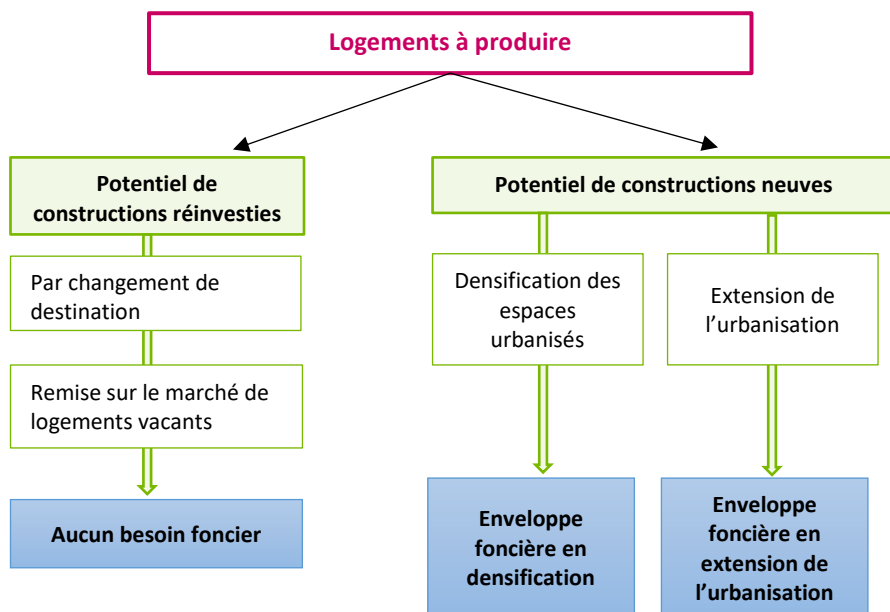
- La mobilisation par la remise sur le marché d'une part des logements vacants faisant l'objet d'une vacance structurelle, en premier lieu dans les pôles urbains.
- La prise en compte d'une partie du potentiel des bâtiments d'intérêt patrimonial pouvant changer de destination tout en pondérant ce potentiel par le phénomène de rétention foncière ou la présence de risque naturel.

Enfin, le SCOT définit pour chaque catégorie de l'armature urbaine, une enveloppe foncière maximale brute en extension de l'urbanisation pouvant être mobilisée au besoin pour atteindre l'objectif de logements visé, en complément des logements potentiellement réalisables en intensification de la tache urbaine.

Par rapport à l'objectif de production de logements du SCOT (3 494 logements sur la période 2021-2030), le PLUi tient compte des logements autorisés et réalisés qui sont à décompter de l'objectif. Ainsi, **494 logements ont été produits entre 2021 et 2022**, d'après l'observatoire foncier de Caux Seine agglo.

	Objectif de logements SCOT 2021-2030	Logements autorisés entre 2021et 2022	Logements restant à produire selon les objectifs du SCOT
Communes urbaines	1720	244	1476
Communes périurbaines	736	58	678
Communes rurales	1038	192	846
Total	3494	494	3000

Pour permettre la production de 3000 logements sur Caux Seine aggro, le PLUi mobilise différents leviers participant à la production de logements :



❖ Remise sur le marché de logements vacants

Selon les données de l'INSEE, 2392 logements vacants sont recensés sur le territoire de Caux Seine aggro en 2018, ce qui représente 6.7% du parc de logements. 70% de ces logements se concentrent dans les villes, principalement à Bolbec et Rives-en-Seine. Toutefois, il est important de préciser que la vacance structurelle, c'est-à-dire les logements vacants depuis plus de 2 ans représente 30% du gisement de logements vacants, soit environ 726 logements (données LOVAC et INSEE 2018). C'est cette fraction du gisement qui est la cible des politiques de résorption de l'habitat dégradé, toutefois la remise sur le marché de ces logements relève d'opérations longues et complexes (les outils incitatifs mettent du temps à avoir des effets et les outils coercitifs sont difficiles et longs à mettre en place), il convient donc de minorer le potentiel « réel » de logements vacants remis sur le marché sur la période d'application du PLUi.

Le PLUi prévoit ainsi, en cohérence avec le SCOT, un potentiel de **160 logements** vacants remis sur le marché sur la période 2023-2030 :

- 130 logements pour les communes urbaines
- 15 logements pour les communes périurbaines
- 15 logements pour les communes rurales.

A titre de comparaison, le PLH de Caux Seine aggro a pour objectif la remise de 150 logements sur 2023-2029. Les objectifs du PLUi sont donc cohérents avec ceux du PLH.

❖ Mobilisation des bâtiments pouvant changer de destination

Voir également partie 4.9.2 Justification des bâtiments pouvant changer de destination

Au total, c'est un potentiel de 852 bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural qui ont été recensés et pastillés comme pouvant changer de destination vers un nouvel usage. Sur ces 852 bâtiments, seulement **556 peuvent muter vers de l'habitat** (sont exclus les bâtiments se situant totalement ou partiellement dans les périmètres de risque avérés et les périmètres réglementaires de réciprocity agricole) :

- 25 bâtiments localisés sur les communes urbaines
- 86 bâtiments localisés sur les communes périurbaines
- 445 bâtiments localisés sur les communes rurales.

Sur la totalité du gisement, seulement une partie des bâtiments seront réellement transformés en habitations pour la ou les raisons suivantes :

- Le bâtiment peut potentiellement muter vers un autre usage que résidentiel (ex : transformation en bâtiment à vocation économique, touristique ou commercial), comme le permet le règlement de zones ;
- Le bâtiment ne fait pas l'objet d'un projet de réhabilitation par son propriétaire ;
- Les bâtiments peuvent changer de destination après 2030 ;
- Le bâtiment ne peut être réhabilité/rénové car il est en trop mauvais état (défaut structurel) ;
- Le changement de destination du bâtiment compromet l'activité agricole (même si tous les bâtiments situés entièrement ou partiellement au sein des périmètres de réciprocity ont été supprimés) ;
- Les réseaux sont insuffisants ou inexistants ;
- La défense incendie est absente à proximité.

Ainsi, il convient d'appliquer sur ce gisement brut un coefficient réducteur pour tenir compte des paramètres exposés ci-dessus. On estime ici que seul **un tiers**² des bâtiments seront réellement mobilisés, soit un potentiel net de **185** logements.

Catégorie de commune	Urbaines	Périurbaines	Rurales	Total
Potentiel brut	25	86	445	522
Potentiel net (Après application du coefficient réducteur)	8	29	148	185

❖ Prise en compte des capacités de densification des espaces bâtis

Voir partie 4.2.1

D'après l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis présentée ci-dessus, on estime à **1665** le nombre de logements théoriquement réalisable en intensification de la tâche urbaine.

	Potentiel logement net (après application du coefficient réducteur)	Projet en cours	Total
Communes urbaines	847	143	990
Communes périurbaines	216	0	216
Communes rurales	443	16	459
Total	1506	159	1665

❖ Logements à réaliser en extension urbaine

La production de logements en extension de l'urbanisation vient en complément des logements potentiels réalisables par la remise sur le marché de logements vacants, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles et de la densification des espaces bâtis.

Ainsi, au regard de l'objectif de production de logements dans le PLUI (3000 logements) et des précédents potentiels étudiés, le foncier ouvert à l'urbanisation en extensif (consommation d'espaces NAF) doit être dimensionné pour accueillir théoriquement 1003 logements.

Objectif de logements PLUI (2023-2030)	Potentiel de constructions réinvesties		Potentiel de construction neuve	
3000	Logements vacants	Changements de destination	Logements en densification	Logement en extension <i>(estimation théorique par soustraction des postes précédents)</i>
	160	185	1665	1003

Les coups-partis

Sur la période 2023-2030, des logements ont déjà été réalisés sous le régime des PLU communaux toujours en application. Certains ont été réalisés en densification de la tâche urbaine existante (voir partie 4.2.1), d'autres ont été réalisés en extension de l'urbanisation (consommation d'espace NAF) au sein des zones à urbaniser ou en zone urbaine mais générant de la consommation foncière (délimitation extensive de la zone urbaine). Ces logements n'étaient pas nécessairement envisagés par le projet de PLUI mais ils restent néanmoins à comptabiliser car ils ont été construits sous la période du PLUI 2023-2030.

Ainsi, **entre 2023 et 2025, 325 logements** ont été autorisés en extension de l'urbanisation.

Les projets d'extension

Le dimensionnement des secteurs ouverts à l'urbanisation à l'échelle de chacune des communes a été fonction de plusieurs paramètres :

- La position de la commune dans l'armature urbaine (commune urbaine, périurbaine, rurale, pôle de proximité)
- L'objectif de logements à produire au sein de chaque catégorie de l'armature urbaine, en cohérence avec le DOO du SCOT
- Des capacités de production de logements sans consommation foncière de chaque commune (densification des espaces urbanisés, remise sur le marché de logement vacant, potentiel de construction pouvant changer de destination)
- Des densités de logements plancher prévues dans le DOO du SCOT
- La faisabilité opérationnelle des secteurs pouvant être potentiellement ouverts à l'urbanisation (topographie, trame verte et bleue, risques, gabarit des dessertes à proximité, présence de réseau de transports en commun...)
- La consommation effective de la garantie universelle permise par la loi Climat & Résilience. En effet, même si certaines communes ont mutualisé leur garantie, 12 communes de Caux

² Sur la période 2010-2020, d'après l'observatoire du foncier, seulement 7% des bâtiments inscrits comme pouvant changer de destination dans les PLU communaux ont réellement fait l'objet d'un changement de destination

Seine aggro ne l'ont pas fait et ont souhaité que le règlement graphique du PLUi leur permette de consommer 1 ha d'ENAF.

En extension de l'urbanisation, les zones AUV et AUR prévues par le règlement graphique permettraient la production de **989 logements**.

Tableau bilan par catégorie de communes :

Communes	Coups partis 2023-2025	Projet d'extension = Zones AUV/AUR 2025-2030	Total 2023-2030
Urbaines	110	430	540
Périurbaines	111	291	402
Rurales	104	268	372
Total	325	989	1314

Tableau bilan par commune :

Commune	Typologie	Coups partis 2023-2025	Projet d'extension = Zones AUV/AUR 2025-2030	Total 2023-2030
Alvimare	Rurale	0	14	14
Anquetierville	Rurale	0	12	12
PJ2S - Auberville-la-Campagne	Rurale	0	13	13
TDC - Auzouville-Auberbosc	Rurale	0	0	0
TDC - Bennetot	Rurale	0	6	6
TDC - Berronville	Rurale	3	0	3
Bernières	Rurale	0	12	12
Beuzeville-la-Grenier	Rurale	32	0	32
Beuzevillette	Rurale	0	14	14
Bolbec	Urbaine	6	115	121
Bolleville	Rurale	16	0	16
RES - Caudebec-en-Caux	Urbaine	0	30	30
Cléville	Rurale	0	9	9
Cliponville	Rurale	0	0	0
Envronville	Rurale	0	0	0
TDC - Fauville-en-Caux	Urbaine	24	25	49
Foucart	Rurale	0	8	8
La Frénaye	Périurbaine	50	30	80
Grand-Camp	Rurale	0	0	0
Gruchet-le-Valasse	Urbaine	21	0	21
Hattenville	Rurale	6	0	6
Heurteauville	Rurale	0	0	0

Lanquetot	Périurbaine	4	33	37
Lillebonne	Urbaine	54	100	154
Lintot	Rurale	0	12	12
Louvetot	Rurale	8	0	8
AES - La-Mailleraye-Sur-Seine	Rurale	0	22	22
Maulévrier-Sainte-Gertrude	Rurale	0	10	10
Mélamare	Rurale	0	13	13
Mirville	Rurale	0	0	0
Nointot	Périurbaine	0	55	55
Norville	Rurale	0	13	13
Notre-Dame-de-Bliquetuit	Rurale	5	10	15
PJ2S - Notre-Dame-de-Gravenchon	Urbaine	5	160	165
Parc-d'Anxtot	Rurale	0	8	8
Petiville	Périurbaine	35	0	35
Raffetot	Rurale	0	0	0
TDC - Ricarville	Rurale	4	0	4
Rouville	Rurale	0	12	12
Saint-Antoine-la-Forêt	Périurbaine	0	55	55
Saint-Arnoult	Périurbaine	2	40	42
Saint-Aubin-de-Crétot	Rurale	0	15	15
Saint-Eustache-la-Forêt	Périurbaine	20	20	40
Saint-Gilles-de-Crétot	Rurale	6	0	6
Saint-Jean-de-Folleville	Rurale	0	12	12
Saint-Jean-de-la-Neuville	Périurbaine	0	20	20
TDC - Sainte-Marguerite-sur-Fauville	Rurale	8	0	8
Saint-Maurice-d'Ételan	Rurale	0	6	6
AES - Saint-Nicolas-de-Bliquetuit	Rurale	0	0	0
Saint-Nicolas-de-la-Haie	Rurale	2	0	2
Saint-Nicolas-de-la-Taille	Rurale	0	0	0
TDC - Saint-Pierre-Lavis	Rurale	1	0	1
RES - Saint-Wandrille-Rançon	Rurale	0	10	10
Tancarville	Rurale	0	0	0
PJ2S - Touffreville-la-Cable	Rurale	2	0	2
Trémauville	Rurale	0	0	0
La Trinité-du-Mont	Périurbaine	0	38	38
PJ2S - Triquerville	Rurale	11	0	11
Trouville	Rurale	0	7	7
Vatteville-la-Rue	Rurale	0	0	0
RES - Villequier	Rurale	0	0	0

Yébleron	Rurale	0	30	30
Total		325	989	1314

❖ **L'adéquation entre l'objectif de production de logements sur 2023-2030 et les capacités de production de logements du PLUI**

Objectif de logements PLUI (2023-2030)	Potentiel de constructions réinvesties		Potentiel de construction neuve	
3000	Logements vacants	Changements de destination	Logements en densification	Logement en extension
	160	185	1665	1314
	3324			

Avec la capacité de produire 3324 logements sur la période 2023-2030, le PLUI dépasse de 10.8% l'objectif fixé dans le PADDi de 3000 logements. Toutefois, ce dépassement 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. (Par ailleurs, 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 a servi de socle à la définition du plan de zonage. La réduction de la consommation foncière permise par le PLUI au regard des capacités d'urbanisation des PLU communaux est la résultante d'un travail laborieux avec les communes pour obtenir un consensus sur les moyens à mettre à œuvre (OAP sectorielles, OAP densité...) pour à la fois atteindre l'objectif de logements et réduire la consommation foncière d'espaces NAF.

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 (la démarche itérative doit bien s'arrêter à un moment). De plus, au sein de chaque catégorie de l'armature urbaine, cette mise à jour des objectifs de production de logements 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 (ce qui politiquement ne tient pas). Enfin, il est important de rappeler que la loi du 20 juillet 2023 (visant à faciliter la mise en œuvre du ZAN introduit par la loi Climat & Résilience) assure 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, quand bien même 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.

Par ailleurs, quel que soit le poste de logements potentiels étudiés (remise sur le marché de logements vacants, changements de destination, densification des espaces urbanisés...), chacun repose sur des estimations motivées par des éléments factuels (par exemple le taux de changement de destination observé sur Caux Seine agglo entre 2010 et 2020) mais qui demeurent des estimations. Par conséquent, un surplus de 311 logements, constitue une marge de sécurité permettant au territoire d'atteindre l'objectif de production de 3000 logements à l'horizon 2030. Les deux objectifs prioritaires sont de ne pas dépasser la consommation ENAF maximale pour l'habitat et d'éviter une pénurie de logements.

Communes	Objectif de logements PLUI (2023-2030)	Potentiel de constructions réinvesties		Potentiel de construction neuve				Total potentiels PLUI
				Logements en densification		Logement en extension		
		Logements vacants	Changements de destination	Coups partis	Potentiels	Coups partis	Potentiels	
Urbaines	1476			130	7	143	847	110
Périurbaines	678	15	28	0	216	111	291	661
Rurales	846	15	138	16	443	104	268	984
Total	3000	160	173	159	1506	325	989	3312

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.

- ❖ **Foncier ouvert à l'urbanisation pour réaliser les logements en extension de la tache urbaine**

Les coups-partis

Des logements ont déjà été réalisés sous le régime des PLU communaux. Du foncier a donc été consommé en extensif (consommation d'espaces NAF), sans avoir été nécessairement prévu initialement par le projet de PLUi. Ces coups-partis doivent néanmoins être comptabilisés par rétro-action dans l'enveloppe foncière en extension de l'urbanisation fixée par le PADD pour l'habitat puisqu'ils ont été construits sous la période du PLUi 2023-2030.

Ces opérations d'aménagement ayant fait l'objet de permis d'aménager accordés et de travaux de mise en œuvre de l'opération, ont été zonées en U dans le règlement graphique.

Au total, c'est une enveloppe de **26,8 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourrait être ~~a été~~ consommée antérieurement à l'approbation du PLUi (sur 2023-2025).

Les projets d'extension

En extension des espaces bâtis, le règlement graphique prévoit l'ouverture à l'urbanisation 65,7 ha de foncier. Ces projets sont zonés en AUV ou AUR dans le règlement graphique et font l'objet d'une OAP sectorielle.

Sur ces 65,7 ha, il n'y a en réalité que **57,9 ha** de consommation foncière qui sont imputables à Caux Seine agglo étant donné la présence de deux zones AUR d'une surface totale de 7,9ha dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Bosquet Reine, sur la commune déléguée de Notre-Dame-de-Gravenchon (voir le tome 1.3 « Analyse de la consommation foncière » du rapport de présentation, partie 4.2).

Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à vocation résidentielle³

Au total, entre les coups-partis à prendre en compte, la consommation générée par les ZAC anciennes à déduire et le foncier ouvert à l'urbanisation, c'est un total de **84,6 ha** de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur 2023-2030. Sur la période 2021-2022, la consommation d'espaces NAF liée à l'habitat s'est élevée à 22 hectares (pour 494 logements produits) selon l'observatoire foncier local de Caux Seine agglo. Ce qui porte la consommation ENAF liée à l'habitat à environ 107 ha sur 2021-2030.

Tableau bilan par catégorie de communes :

Communes	Coups partis 2023-2025	Projet d'extension = Zones AUV/AUR 2025-2030	Total 2023-2030
Urbaines	9,7	12,5 /!\ ZAC (+ 7,9 ha)	22,3 /!\ ZAC (+7,9 ha)
Périurbaines	7,9	18,7	26,6
Rurales	9,2	26,6	35,8
Total	26,8	57,9	84,6

Tableau bilan par commune :

Commune	Typologie	Coups partis 2023-2025	Projet d'extension = Zones AUV/AUR 2025-2030	Total 2023-2030
Alvimare	Rurale	0,0	1,4	1,4
Anquetierville	Rurale	0,0	1,1	1,1
PJ2S - Auberville-la-Campagne	Rurale	0,0	1,4	1,4
TDC - Auzouville-Auberbosc	Rurale	0,0	0,0	0,0
TDC - Bennetot	Rurale	0,0	0,8	0,8
TDC - Bermonville	Rurale	0,3	0,0	0,3
Bernières	Rurale	0,0	1,0	1,0
Beuzeville-la-Grenier	Rurale	2,1	0,0	2,1
Beuzevillette	Rurale	0,0	1,0	1,0
Bolbec	Urbaine	0,6	4,2	4,8
Bolleville	Rurale	1,5	0,0	1,5
RES - Caudebec-en-Caux	Urbaine	0,0	1,7	1,7
Cléville	Rurale	0,0	1,0	1,0
Cliponville	Rurale	0,0	0,0	0,0
Envronville	Rurale	0,0	0,0	0,0
TDC - Fauville-en-Caux	Urbaine	2,6	1,7	4,3
Foucart	Rurale	0,0	1,1	1,1
La Frénaye	Périurbaine	2,3	2,3	4,5
Grand-Camp	Rurale	0,0	0,0	0,0
Gruchet-le-Valasse	Urbaine	1,7	0,0	1,7
Hattenville	Rurale	0,5	0,0	0,5
Heurteauville	Rurale	0,0	0,0	0,0
Lanquetot	Périurbaine	0,8	1,9	2,7
Lillebonne	Urbaine	3,8	4,9	8,8
Lintot	Rurale	0,0	1,1	1,1
Louvetot	Rurale	1,0	0,0	1,0
AES - La-Mailleraye-Sur-Seine	Rurale	0,0	2,2	2,2
Maulévrier-Sainte-Gertrude	Rurale	0,0	0,9	0,9

³ Le bilan tient compte que de la consommation foncière imputable à CSA (hors ZAC)

Mélamare	Rurale	0,0	1,0	1,0
Mirville	Rurale	0,0	0,0	0,0
Nointot	Périurbaine	0,0	1,5	1,5
Norville	Rurale	0,0	1,6	1,6
Notre-Dame-de-Bliquetuit	Rurale	0,6	0,8	1,3
PJ2S - Notre-Dame-de-Gravenchon	Urbaine	1,1	0,0 /!\ ZAC (+7,9 ha)	1,1 /!\ ZAC (+7,9ha)
Parc-d'Anxtot	Rurale	0,0	0,6	0,6
Petiville	Périurbaine	3,0	0,0	3,0
Raffetot	Rurale	0,0	0,0	0,0
TDC - Ricarville	Rurale	0,3	0,0	0,3
Rouville	Rurale	0,0	1,0	1,0
Saint-Antoine-la-Forêt	Périurbaine	0,0	3,4	3,4
Saint-Arnoult	Périurbaine	0,3	2,2	2,4
Saint-Aubin-de-Crétot	Rurale	0,0	1,4	1,4
Saint-Eustache-la-Forêt	Périurbaine	1,6	1,7	3,3
Saint-Gilles-de-Crétot	Rurale	0,6	0,0	0,6
Saint-Jean-de-Folleville	Rurale	0,0	1,0	1,0
Saint-Jean-de-la-Neuville	Périurbaine	0,0	2,3	2,3
TDC - Sainte-Marguerite-sur-Fauville	Rurale	0,8	0,0	0,8
Saint-Maurice-d'Ételan	Rurale	0,0	1,2	1,2
AES - Saint-Nicolas-de-Bliquetuit	Rurale	0,0	0,0	0,0
Saint-Nicolas-de-la-Haie	Rurale	0,2	0,0	0,2
Saint-Nicolas-de-la-Taille	Rurale	0,0	0,0	0,0
TDC - Saint-Pierre-Lavis	Rurale	0,1	0,0	0,1
RES - Saint-Wandrille-Rançon	Rurale	0,0	0,9	0,9
Tancarville	Rurale	0,0	0,0	0,0
PJ2S - Touffreville-la-Cable	Rurale	0,3	0,0	0,3
Trémauville	Rurale	0,0	0,0	0,0
La Trinité-du-Mont	Périurbaine	0,0	3,4	3,4
PJ2S - Triquerville	Rurale	0,9	0,0	0,9
Trouville	Rurale	0,0	0,9	0,9
Vatteville-la-Rue	Rurale	0,0	0,0	0,0
RES - Villequier	Rurale	0,0	0,0	0,0
Yébleron	Rurale	0,0	3,3	3,3
Total		26,8	57,9	84,6

4.3.2 LE FONCIER A VOCATION RESIDENTIELLE • DISPOSITIONS DU PLUi FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

Afin d'optimiser le foncier situé dans la tache urbaine et de produire un nombre de logements en quantité suffisante dans le respect des objectifs fixés par le PADD, plusieurs outils ont été mobilisés :

- Le règlement écrit
- Une OAP thématique
- Les OAP sectorielles

Les dispositions favorisant la densification de la tache urbaine sont développées ci-dessous pour chacun de ces outils.

❖ Dispositions au sein du règlement écrit

Le règlement écrit fixe des règles en termes de stationnement, de hauteur, d'emprise au sol et d'implantation permettant de faciliter la densification du tissu urbain au sein des zones urbaines pouvant accueillir de l'habitat (UV, UB, UG, UR, UH, UPa, UM).

• Coefficient d'emprise au sol (CES)

CES	Zones concernées - Type de tissu	Justification
25 à 40%	Hameaux (UH), clos masure (UM), tissu résidentiel à faible densité (URb), espaces patrimoniaux (UPa)	Maintien d'un tissu aéré, composé majoritairement de grandes parcelles (sauf UPa), avec une dominante pour les espaces libres (non bâtis) Préservation du caractère initial de la zone, du paysage et/ou du patrimoine Emprise au sol qui permet néanmoins la création de nouveaux logements et/ou l'évolution des habitations existantes.
50 à 60%	Tissu résidentiel à moyenne densité (URa), centre-bourg (UB)	Permettre la création de logements dans les lotissements et les centres-bourgs comportant des capacités en termes de divisions ou de dents creuses.
70 à 100%	Centre-ville (UVa, UVb), petites parcelles en centre-bourg (UB) Renouvellement urbain (UVr)	Maintenir le caractère très dense des centres-villes. Poursuivre une urbanisation dans ce sens. En centre-bourg, permettre aux habitations situées sur de petites parcelles de s'agrandir

		En zone de renouvellement urbain, pas de coefficient de défini pour permettre une variété de projet urbain.
40 ou 70%	Habitat collectif (UG)	Coefficient d'emprise au sol plus important pour du petit collectif pour permettre la réalisation d'un nombre de logement adéquat.

- **Hauteur**

Hauteur	Zones concernées - Type de tissu	Justification
R+1+C maxi	Centre-bourg (UB) Hameaux (UH) Clos masure (UM) Tissu résidentiel à moyenne/faible densité (URa et URb) Espaces patrimoniaux (UPa), habitat collectif en commune rurale (UG)	Hauteur calquée sur l'existant et respectueuse du tissu environnant Permet la réalisation, notamment en zones UB ou UR d'opération de logements groupés/collectifs de type R+1+C (comblement de dents creuses ou projet de renouvellement urbain).
R+1 min	Centre-ville de concentration des fonctions (UVa)	Obligation d'optimisation du foncier par la réalisation de 2 niveaux minimum (plain-pied impossible)
R+2+C à R+4+C max	Centre-ville (UVa, UVb et UVr), habitat collectif en commune urbaine et périurbaine (UG)	Hauteur calquée sur l'existant et respectueuse du tissu environnant Permet la réalisation de logements groupés ou collectifs (petit collectif ou grand ensemble possible)
R+6+C max	Renouvellement urbain – projet ariane (UVr1)	Projet spécifique

- **Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

En zone urbaine dense (UV, UB), l'implantation sur limite est privilégiée lorsque les constructions avoisinantes sont implantées sur rue. Le règlement écrit fixe des règles d'implantation plus souples en tissu urbain dense, qu'en tissu urbain aéré.

- **Implantations par rapport aux limites séparatives**

L'implantation sur limite est possible en zone de centre-ville (UVa, UVb, UVr), de centre-bourg (UB) et en zone résidentielle de moyenne densité (URa). Les règles sont écrites de façon à favoriser une implantation sur au moins 1 limite. Dans le cas contraire, la construction est extrêmement pénalisée puisqu'elle devra se reculer de 3m par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies (perte

de minimum 6m au total de chaque côté, ce qui peut devenir fortement contraignant sur de petites unités foncières en secteur dense).

En zone résidentielle de faible densité (URb), il est possible de s'implanter sur 1 limite séparative uniquement. Cette règle permet la mitoyenneté dans la limite de 2 maisons accolées.

- **Implantation des constructions par rapport les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Cette implantation n'est pas réglementée, sauf pour les constructions de hauteur inférieure à 10m en zone d'habitat collectif (UG). Cela permet la mitoyenneté entre les bâtiments, donc la compacité, au sein d'une même unité foncière.

- **Stationnement**

Les règles de stationnement permettent également, de façon indirecte, de favoriser la création de nouveaux logements en densification dans les centres-villes et centres-bourgs :

- Pour les constructions nouvelles, pas de place de stationnement exigée pour un logement d'une surface de plancher inférieure à 30m² en zones UV, UB, UG, UR. Cette règle favorise la création de petits logements de type T1/T1bis car il n'exige pas la création de parking.
- Pour la division en plusieurs logements de constructions existantes, pas de place de stationnement exigée s'il y a une proximité avec des transports en commun ou un parking de plus de 20 places en zones UV et UG. Cette règle permet la création de nouveaux logements par division, notamment en secteur dense où cette division est souvent rendue impossible car le terrain d'assiette de l'habitation ne permet pas la création de place de stationnement.

❖ **Dispositions fixées par l'OAP thématique « intensification de l'habitat dans la tache urbaine »**

L'objectif de cette OAP thématique est d'optimiser l'usage du foncier urbanisable situé dans les centres-villes, les centres-bourgs et les hameaux en fixant un objectif de densité minimale de l'habitat, c'est-à-dire un nombre minimal de logements par hectare à construire (règles quantitatives) et en définissant des règles relatives à la mutualisation des accès ou encore à l'implantation des constructions (règles qualitatives).

L'OAP s'applique dans la zone urbaine :

- Au sein des dents creuses 1000m² <> 5000m²
- Au sein d'une propriété souhaitant diviser son terrain pour créer des lots à bâtir

En revanche, l'OAP ne s'applique pas :

- En zone patrimoniale ou paysagère, ni au sein des clos masures urbains (UPa, UPb, UM) qui sont des espaces dont les enjeux de préservation sont prioritaires par rapport aux enjeux de densification.
- En zone d'habitat collectif (UG) ou de renouvellement urbain (UVr/UVr1)

- Aux terrains concernés par des OAP sectorielles, puisqu'un nombre de logement à créer et/ou une densité minimale à appliquer est déjà définie ;
- Aux terrains trop contraints (risques, configuration compliquée, servitudes ...)

Ainsi, en fonction du terrain (dent-creuse ou division), de sa surface, et de la zone du PLUi dans lequel il se trouve (UB, UV, URb...), des règles de densité minimale vont s'appliquer, allant de 10 log/ha à 24 log/ha.

Cette OAP thématique permet de garantir que le foncier en densification sera optimisé lors d'un projet de création de logements.

❖ Dispositions fixées par les OAP sectorielles dans la tache urbaine (en zone U)

Lorsque la tache urbaine comporte des espaces mutables (friches, clos mesures abandonnés) ou des terrains ou des ensembles de terrains d'une superficie conséquente et disposant d'un fort potentiel de création de logements, ces espaces ont pu faire l'objet d'OAP sectorielles, notamment si cela relève d'une volonté communale.

Ces OAP sectorielles permettent, sur les sites définis, de :

- Fixer un nombre de logements à créer, qui peut se matérialiser par un minimum ou une fourchette de logement.
- Définir une densité de logement à respecter à l'échelle de l'opération
- Prévoir des typologies de logement. En effet, imposer des logements groupés et/ou collectifs permet une meilleure optimisation du foncier et d'accentuer la production de logement sur un secteur précis.

Ces paramètres (nombre de logements, densité et typologie) sont proches de ceux fixés par le PADD, mais peuvent toutefois varier d'un secteur à un autre selon le projet défini par les élus, la configuration du terrain, le cadre environnant et le tissu urbain avoisinant :

- La catégorie de communes dans lequel le terrain se situe → Une OAP sur une commune urbaine comportera plus de logements à faire, une densité plus importante et une plus grande variété de typologie de logements qu'une commune rurale.
- La vocation du terrain → Certaines OAP sectorielles peuvent comprendre une mixité des fonctions (logement + équipement/commerces/services) où prévoir des aménagements pour des besoins extérieurs au terrain (ex : besoin pour la commune d'agrandir un cimetière, de faire un espace vert car il n'en existe pas à proximité). Ainsi, plus une part importante du site sera consacré aux fonctions autres que l'habitat, plus le nombre de logements en sera réduit.
- Les risques → Certaines OAP tiennent compte de la présence de contraintes ou de risques, même incertains (ex : indice de cavité indéterminé).
- La topographie → Un terrain avec un relief prononcé comportera un objectif de logement plus faible.

- La volonté communale → Certains élus, notamment en milieu rural, souhaitent que les futurs lotissements restent à l'image de ceux existant et n'imposent qu'une unique typologie de logement.
- Le paysage → Certains terrains possèdent des éléments naturels qu'il faut conserver (un verger, une mare, un alignement d'arbres...). Cela peut conduire à diminuer le nombre de logements à réaliser pour pouvoir maintenir ces éléments sur le site.
- Le cadre environnant → Les OAP sectorielles en clos-masures comportent un nombre de logements à réaliser bien inférieur à celui préconisé par le PADD afin de préserver le caractère et les principes d'aménagement des clos-masures.
- La présence de bâtiments sur le terrain → Certaines OAP sont définies sur des terrains déjà bâtis, qui peuvent comporter une ou plusieurs habitations. L'OAP en tient compte.

4.3.3 LE FONCIER A VOCATION ECONOMIQUE • LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF

Pour limiter la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers tout en atteignant l'objectif de développement économique et de l'emploi à l'horizon 2030, le PLUi reprend la stratégie développée dans le SCoT.

Pour mettre en œuvre ces objectifs afin de maintenir la position de bassin d'emploi du territoire le SCoT a estimé un besoin en foncier économique au regard de la stratégie portée par le territoire et des besoins en emplois.

Pour rappel cette stratégie s'appuie sur 2 composantes :

- 1- La plateforme industrialo-portuaire de Port-Jérôme, site d'accueil de projets de grande ampleur
- 2- Les besoins en foncier économique complémentaire

❖ La prise en compte de la ZIP

Les espaces à vocation économique de la Zone Industriale-portuaire de Port-Jérôme ont été classés en zone urbaine. En effet celle-ci se compose de plusieurs zones d'activités agglomérées. La seule zone disposant encore de capacités d'accueil est la ZAC de PJ2. Caux Seine agglomération a fait le choix de comptabiliser l'entièreté des ZAC à la date de démarrage effective de leurs travaux. De ce fait les capacités d'accueil restantes de la ZAC de Port-Jérôme2 ne génèrent pas de consommation foncière sur la période 2023-2030.

Par ailleurs l'ensemble du foncier appartenant à HAROPA Port sur les secteurs de Port-Jérôme et de Saint Wandrille Rançon (dans une moindre mesure) sont classés en UPJ et en UX1. Ce foncier ouvert

à l'urbanisation est considéré comme d'envergure nationale ou européenne, en conséquence la consommation ENAF afférente est imputée sur l'enveloppe nationale.

❖ La zone de Bolbec Saint Jean de la Neuville

Cette zone a un rôle structurant à double titre : d'une part elle permet à la fois une répartition plus équilibrée des activités industrielles et des emplois sur le territoire de Caux Seine agglo et également de poursuivre la reconversion économique du secteur de Bolbec (fin de l'industrie textile), d'autre part elle accueille une mixité d'activités, de l'industrie, de la logistique, des services aux entreprises, de l'artisanat, des activités endogènes et des activités exogènes, certaines d'entre elles produisant pour le marché national voire à l'export. La zone d'activités de Bolbec-Saint Jean de la Neuville partiellement tournée à l'international doit être confortée dans son rôle structurant pour l'axe Seine.

Caux Seine agglo a fait le choix de comptabiliser l'entièreté des ZAC à la date de démarrage effective de leurs travaux. De ce fait les capacités d'accueil restantes de la ZAC de Bolbec St Jean de la Neuville ne génèrent pas de consommation foncière sur la période 2023-2030.

❖ Les ouvertures à l'urbanisation 2023-2030

Concernant la limitation de la consommation foncière d'espaces naturels agricoles et forestiers à destination d'activités économiques, le SCoT fixe une enveloppe foncière maximale de 26,4 hectares imputables à Caux Seine agglo.

Rappel des besoins identifiés dans le SCoT :

Nom de la ZAE	Typologie de la ZAE	Consommation foncière engendrée 2021-2030	Consommation imputée à Caux Seine agglo sur 2021-2030
La ZAE Grande Campagne Est	ZAE écosystème	13.5	13.5
HAROPA	ZAE tournées à l'international	49	0
La ZAE de Baclair	ZAE écosystème	8.99	4+1.44
La ZAE du Parc	ZAE de proximité	6	6
La ZAE Henri Dunant	ZAE de proximité	1,3	1,3
Total		79	26,44

Par rapport à l'objectif de développement du SCOT (26,4ha d'ouverture à l'urbanisation entre 2021-2030), le PLUi tient compte des projets autorisés et réalisés qui sont à décompter de l'objectif. Ainsi, **les projets suivants ont été réalisés entre 2021 et 2022**, ils sont à déduire de l'objectif visé dans le PLUi (2023-2030).

Projet	Superficie	Classement PLUi
Zone de Grande Campagne Est : Phase 1 et Phase 2	13,5 ha	Zone UX
Baclair : Projet ORIL Spot Daflon	4	Zone UI
Extension d'entreprises isolées	0,8	Zone UX
Total	18,3	

Le foncier imputable à Caux Seine agglo pouvant être ouvert à l'urbanisation au regard du SCoT sur la période 2023-2030 est donc de 9 ha.

Dans le PLUi (période 2023-2030) les extensions à vocation économique sont les suivantes :

Projet	Superficie imputable à Caux Seine agglo
Extension de la zone du Parc	5,75 ha
Extension de la zone Henri Dunant	1,4 ha
Maintien des réserves foncière de l'entreprise ORIL pour un projet de développement à court terme	9,7ha dont 2,9 ha imputables à Caux Seine agglo
HAROPA	49 ha dont 0 imputable à Caux Seine agglo
Extension ABCR + extension ADE	2,8
Total	68,65 ha dont 12,8 ha imputables à Caux Seine agglo

Le découpage des zones AU à vocation économique a tenu compte des réalités de terrain, et la consommation engendrée est légèrement différente que celle projetée dans le SCoT ainsi le découpage de la zone du Parc, amène a une consommation foncière réelle de 5,75 ha et celle de la zone Henri Dunant de 1,4 ha. Ces changements mineurs n'ont pas d'impacts sur le foncier réservé aux zones d'activités. Le projet de développement de l'entreprise ORIL à Bolbec a évolué à la suite de l'arrêt de projet du PLUi, le projet de développement s'étend sur les parcelles B526 et B527 et répond aux critères de projet d'envergure régionale. L'envergure régionale a été confirmée lors de la commission régionale du 19/09/2025. Ainsi conformément au SDRADDET Normand, seulement 30% de la consommation foncière engendrée est imputée au territoire support du projet. Enfin à la suite de l'enquête publique, le projet de développement de deux entreprises a été pris en compte dans le PLUi pour un total de 2,8 ha. Ces entreprises participent au développement économique et à la création d'emplois sur le territoire. Par ailleurs leur développement est compatible avec la stratégie locale de développement économique.

La consommation foncière en extension des espaces bâtis et en dehors des ZAC, à vocation économique sur Caux Seine agglo est donc de 68,65 ha dont 49 pour HAROPA Port et 12,8 pour

Caux Seine agglo. C'est légèrement au-dessus de l'enveloppe du SCoT, cela s'explique principalement par l'intégration du projet de développement des deux entreprises dans le cadre de l'enquête publique.

Le PLUi répond aux objectifs fixés dans le SCoT et dans le PADDi du PLUi.

❖ **Une ouverture à l'urbanisation cohérente par rapport aux objectifs et aux besoins du territoire en matière économique**

Le SCoT indique que le besoin en foncier économique estimé par Caux Seine développement sur la période 2021-2030 est de 90 hectares. (cf TOME 1.4 du SCoT, partie 2.3.2)

Ce besoin est estimé par un scénario de développement de l'activité industrielle de la ZIP d'une part et d'autre part de l'augmentation de l'emploi sur le reste du territoire (due soit à l'augmentation des besoins liés aux implantations industrielles soit à l'augmentation de la population).

Les capacités de densification des zones d'activités existantes est estimée à 66 ha (hors ZIP) sur la période 2021-2030.

L'ouverture à l'urbanisation à vocation économique sur le territoire de Caux Seine agglo vient donc uniquement en complément des espaces disponibles au sein des zones d'activités.

Cette maîtrise de l'urbanisation répond aux objectifs de limitation de la consommation foncière imposés par les différents documents cadres (SRADDET, SCoT) mais également aux objectifs fixés dans le PADDi.

4.3.4 LE FONCIER A VOCATION ECONOMIQUE • DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

Plusieurs dispositions règlementaires sont prises afin de limiter la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Tout d'abord l'enveloppe foncière dédiée au foncier économique est fortement limitée au regard du foncier consommé sur les dix dernières années en dehors des ZAC

Les ouvertures à l'urbanisation sont limitées et ne concernent que des extensions de zones. Caux Seine agglo ne prévoit pas de création de nouvelle zone à vocation économique d'ici à 2030.

Dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme et de façon à optimiser l'aménagement des espaces à vocation économique des OAP ont été définies sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.

Caux Seine agglo, est également fortement engagée dans la résorption des friches. Ainsi plusieurs friches du territoire font l'objet d'OAP avec une vocation économique :

- Une partie de la cité du textile de Demain sera à vocation économique avec une composante production
- La Friche Masurel
- La Friche de la Sucrierie

La reconversion de ces espaces déjà urbanisés permet au territoire de disposer de nouvelles capacités d'accueil sans consommation foncière supplémentaire.

Enfin le règlement des zones urbaines à vocation économique, prévoit plusieurs dispositions spécifiques :

La mise en place d'une emprise au sol minimale de 30% pour les constructions tertiaires dans les secteurs desservis par les transports en communs.

L'obligation pour les constructions à vocation tertiaire d'être sur au moins 2 niveaux, pour favoriser une densification verticale des espaces.

Ces deux dispositions marquantes, accompagnent un règlement qui permet la densification des espaces déjà bâtis par des coefficients d'emprise au sol qui sont plus favorables à la densification que dans les anciens PLU communaux, par la définition de règles de prospect relativement souples par rapport à la situation antérieure (PLU communaux).

Par ailleurs afin d'optimiser au mieux les ouvertures à l'urbanisation, les principales zones d'activités du territoire font l'objet d'OAP.

En matière commerciale, Caux Seine agglo ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation.

4.3.5 LE FONCIER A VOCATION D'EQUIPEMENT • LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF

L'ensemble des zones AUE prévues pour la création de nouveaux équipements génèrent une consommation d'espaces NAF de 6,3 ha. Ils se justifient par le besoin de création de nouveaux équipements sur le territoire, des équipements qui peuvent être à rayonnement communal, communautaire ou supra-communautaire :

- Un service Départemental d'Incendie et de Secours à Bolbec (SDIS)
- Un crématorium à Fauville en Caux
- Une salle des fêtes à Alvimare
- Une aire de stationnement à Sainte-Marguerite-sur-Fauville

- Le déplacement du services Espaces verts de la ville à Notre-Dame-de-Gravenchon.

Pour rappel, quelques STECAL équipement public Nq générant de la consommation foncière sont prévus pour une surface de 2 ha (création d’unité d’eau et traitement d’eaux usées) : un à Lillebonne, un à La Mailleraye-sur-seine et un à Port-Jérôme-sur-Seine.

4.3.6 BILAN DE LA CONSOMMATION D’ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

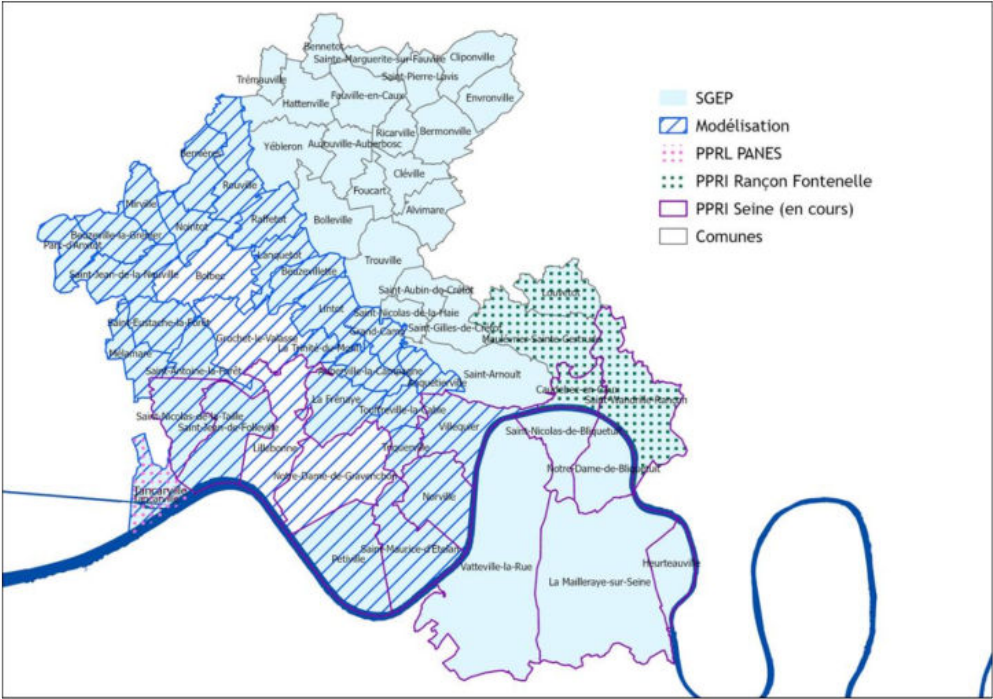
Vocation	Consommation d’espaces NAF passée	Consommation d’espaces NAF prévue par le PLUi (et imputable à CSA) et pourcentage de réduction de la consommation d’espaces NAF			
		PADD		Consommation réelle (Zonage et coups partis)	
	2011-2020	2021-2030		2021-2030	
Habitat	210	119	-43,3%	106,7	-49,2%
Activité économique	43,9	30,6	-30,3%	31,1	-29,2%
Equipement	14,7	7	-52,4%	6,3	-57,1%
Mixte	1	/	/	/	/
Autre	3,7	/	/	/	/
Total	273,3	156,6	-42,7%	144,1	-47,3%

4.4 JUSTIFICATION DE LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION PAR RUISSELLEMENT ET PAR DEBORDEMENT DE COURS D’EAU

Le territoire de Caux Seine agglo est impacté par plusieurs risques d’inondation : par ruissellement, par débordement de cours d’eau, par débordement de la Seine., ces différents aléas pouvant parfois se superposer sur certaines parties du territoire. Chacun d’entre eux a fait l’objet d’études particulières (sous maîtrise d’ouvrage communale, intercommunale ou services de l’Etat) permettant de caractériser l’aléa (localisation sur plan des secteurs inondés, hauteur d’eau atteinte et vitesse d’écoulement des eaux). Cette partie du rapport de présentation présente et justifie, par type d’aléa, la prise en compte de ces études, à la fois dans le règlement graphique (Planche 3), dans le règlement écrit et dans les Orientations d’Aménagement et de Programmation.

Pour information et précision, la planche 3 du règlement graphique utilise comme fond de plan la BD parcellaire de l’IGN de 2015, plutôt que le fond cadastral utilisé classiquement pour les planches 1 et 2 du règlement graphique.

Les Schémas de gestion des eaux pluviales (SGEP) ont été réalisés sur la base de l’ortho photoplan (photographie aérienne), le report des zones de risque du SGEP sur un fond cadastral induirait des décalages entre le report sur le plan et la réalité du terrain. Par conséquent, il a été décidé pour limiter ces décalages, de reporter les zones de risque sur la BD Parcellaire qui est le support cartographique présentant le moins de différence avec l’ortho photoplan. La BD parcellaire de l’IGN utilisée est celle de 2015, cette version présente l’avantage de couvrir toutes les communes de Caux Seine agglo. Compte tenu de sa date : 2015, ce support reste moins à jour que le fond cadastral, ainsi certaines constructions ou divisions parcellaires postérieures à 2015 n’apparaissent pas.



4.4.1 L'ALEA RUISSELLEMENT

❖ Le report des zonages de risque « ruissellement » des Schémas de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP)

Se référer également à l'Etat initial de l'Environnement, tome 1.1 du rapport de présentation

Une grande majorité des communes de Caux Seine agglo dispose d'un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales, réalisé sous maîtrise d'ouvrage soit communale, soit intercommunale. La réalisation de ces études s'étant déroulée sur un pas de temps important, entre 2007 et 2019, il a été demandé au bureau d'études Ingetec, de compiler toutes les données relatives au zonage de risque et de produire une base de données géographiques organisée selon trois zones d'aléas :

- **Les champs d'expansion des ruissellements**
- **Les zones inondées ou potentiellement inondables**
- **Les secteurs de prescriptions hydrauliques particulières.**

Ces trois types de zones sont reportés sur la planche des prescriptions graphiques (planche 3) du règlement graphique.

Le règlement écrit prévoit des dispositions réglementaires propres à chaque type de prescription graphique, en cohérence avec la doctrine départementale (DDTM76) relative à la prévention du risque inondation par ruissellement. Ainsi dans les **champs d'expansion des ruissellements**, qui correspondent aux lieux de passage et d'expansion des axes de ruissellement (aléa fort), aucune nouvelle construction n'est autorisée, de même que le changement de destination des constructions existantes. Dans ces secteurs, seuls peuvent être autorisés les ouvrages de lutte contre les inondations, les voiries et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et répondant aux besoins de la zone ainsi que les panneaux photovoltaïques surélevés sous conditions.

Les zones inondées ou potentiellement inondables correspondent à tous les secteurs où les axes de ruissellement et leur expansion traversent des parcelles bâties et/ou à des secteurs qui ont été identifiés dans les SGEP comme ayant déjà subi une inondation⁴ (aléa moyen). Dans ce type de zone, les nouvelles constructions sont interdites dans le but de ne pas exposer davantage de personnes au risque inondation. Ainsi le changement de destination des constructions existantes ou l'aménagement de sous-sol en pièce à vivre est interdit. Ce type de zone prévoit toutefois des dispositions relatives à la gestion des constructions existantes permettant une constructibilité limitée, entre autres sont autorisées :

- Les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction ou de 25 m² d'emprise au sol
- La reconstruction après sinistre (si ce dernier n'est pas dû à une inondation)
- L'aménagement des combles ou la création d'un nouvel étage aux constructions existantes sans augmenter le nombre de logements
- La mise aux normes des installations agricoles sous conditions.

Enfin dans **les zones de prescriptions hydrauliques particulières** pouvant être apparentées à des zones d'aléa faible, les nouvelles constructions sont possibles. Les seules interdictions édictées sont la création de sous-sol et l'aménagement des sous-sols en pièce à vivre.

❖ Le report de la modélisation des zones inondables dans la vallée du Commerce concernant l'aléa « ruissellement »

Se référer également à l'Etat initial de l'Environnement, tome 1.1 du rapport de présentation

En application du programme d'actions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la vallée du Commerce, Caux Seine agglo a commandé au groupe Suez, une étude hydraulique avec modélisation numérique pour améliorer la connaissance du risque inondation sur la vallée du Commerce (à partir d'une meilleure caractérisation de l'aléa inondation par débordement des cours d'eau combiné avec l'aléa ruissellement afin de cartographier les surfaces inondables et d'expansion des crues). Cette étude a porté sur les 32 communes de Caux Seine agglo comprises dans le périmètre du SAGE de la vallée du Commerce.

Cette modélisation a simulé des événements synthétiques selon plusieurs occurrences : 30 ans, 100 ans et 1000 ans mais également selon plusieurs types d'événements : pluies de type orageuses (événement court et intense sur les axes de ruissellement), pluies de type hivernal (pluies longues et peu intenses sur les cours d'eau), en tenant également compte de la marée en Seine (simulation en condition de marée haute et en marée basse).

Pour la traduction réglementaire de cette modélisation dans le PLUI, ont été **retenus les événements synthétiques pour une occurrence centennale** (conforme à la doctrine départementale en matière de prévention du risque inondation), **pour les deux types d'évènement (pluies de type orageuses et pluies de type hivernal) dans les conditions de marée haute de la Seine.**

Ainsi concernant **le risque inondation par ruissellement, la modélisation identifie des zones d'aléa faible, moyen et fort sur 23 des 32 communes** concernées par l'étude. La qualification des aléas en faible, moyen et fort est fonction de la hauteur maximale pouvant être atteinte et de la vitesse des

⁴ Les parcelles ayant fait l'objet d'une inondation par auto-inondation due par exemple à une entrée charretière en dessous de la côte de la voie, n'ont pas été retenues dans les zones inondées ou potentiellement inondables.

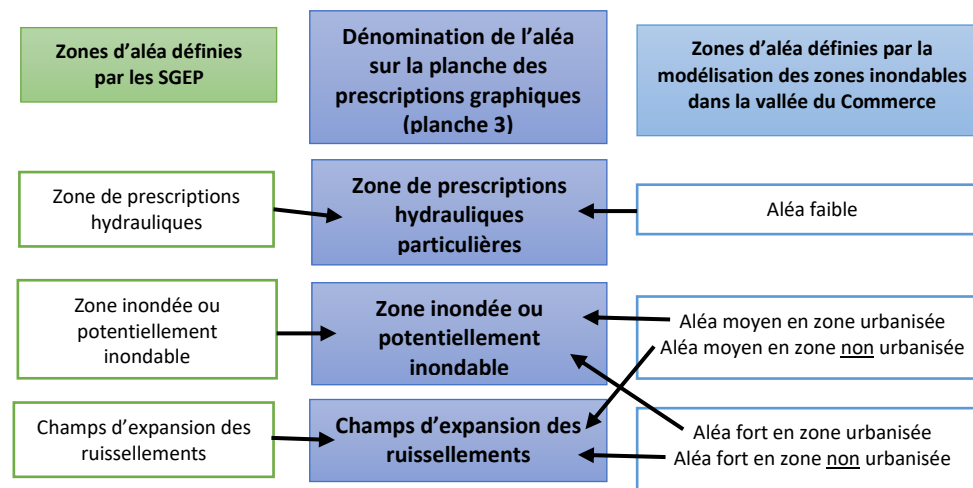
écoulements, conformément à la doctrine départementale en matière de prévention des risques inondation par ruissellement :

Les vitesses d'écoulement¹ supérieures à 0,50 m/s sont considérées comme aléa fort.

	Vitesse faible	Vitesse forte
Hauteur inférieure à 0,20 m	FAIBLE	FORT
Hauteur entre 0,20 et 0,50 m	MOYEN	FORT
Hauteur supérieure à 0,50 m	FORT	FORT

Tableau 3 : Grille d'évaluation de l'aléa « ruissellements »

Les 9 communes pour lesquelles la modélisation n'identifie pas de zone d'aléa inondation par ruissellement s'explique par le fait que ces communes se situent sur les limites du bassin versant du Commerce et qu'elles ne présentent pas d'écoulements significatifs en direction de la vallée du Commerce. Ces communes sont : Anquetierville, Beuzeville la Grenier, Grandcamp, Lintot, Mélamare, Raffetot, Rouville, St Antoine la Forêt et Triquerville. Pour ces 9 communes, le zonage de risque inondation par ruissellement est donc exclusivement issu des SGEP réalisés sur ces communes. **Afin que les dispositions réglementaires propres à chaque aléa inondation par ruissellement (aléa faible, moyen, fort) issu de la modélisation des zones inondables dans la vallée du Commerce soient cohérentes avec les zones de risque inondation par ruissellement définies par les SGEP (champs d'expansion des ruissellements, zone inondée ou potentiellement inondable et zone de prescriptions hydrauliques particulières), une même dénomination et une même représentation cartographique ont été arrêtées.**



Les dispositions réglementaires s'appliquant dans les zones d'aléa inondation par ruissellement issues de la modénisation des zones inondables dans la vallée du Commerce sont donc identiques à celles définies dans les zones d'aléa issues des SGEP, et présentées précédemment.

❖ Les cas de superposition d'information entre les Schémas de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP) et la modénisation des zones inondables dans la vallée du Commerce

Concernant l'aléa inondation par ruissellement, 20 communes sont concernées à la fois par la modénisation des zones inondables dans la vallée du Commerce et par des SGEP. Ces communes sont : Auberville la Campagne, Bernières, Beuzevillette, La Frenaye, La Trinité du Mont, Lanquetot, Mirville, Nointot, Norville, Notre-Dame de Gravenchon, Parc d'Anxtot, Petiville, St Eustache la Forêt, St Jean de Folleville, St Jean de la Neuville, St Maurice d'Etelan, St Nicolas de la Taille, Tancarville, Touffreville la Câble et Villequier.

Au sein de ces communes, il existe des secteurs où le zonage issu des SGEP se superpose aux zones d'aléa de la modénisation des zones inondables sans pour autant avoir exactement la même délimitation. Cela peut s'expliquer par les méthodologies différentes employées par ces études mais aussi par la précision de la donnée topographique utilisée par l'étude. En effet, les SGEP les plus anciens ont pu utiliser des cartes topographiques au 1/25 000ème.

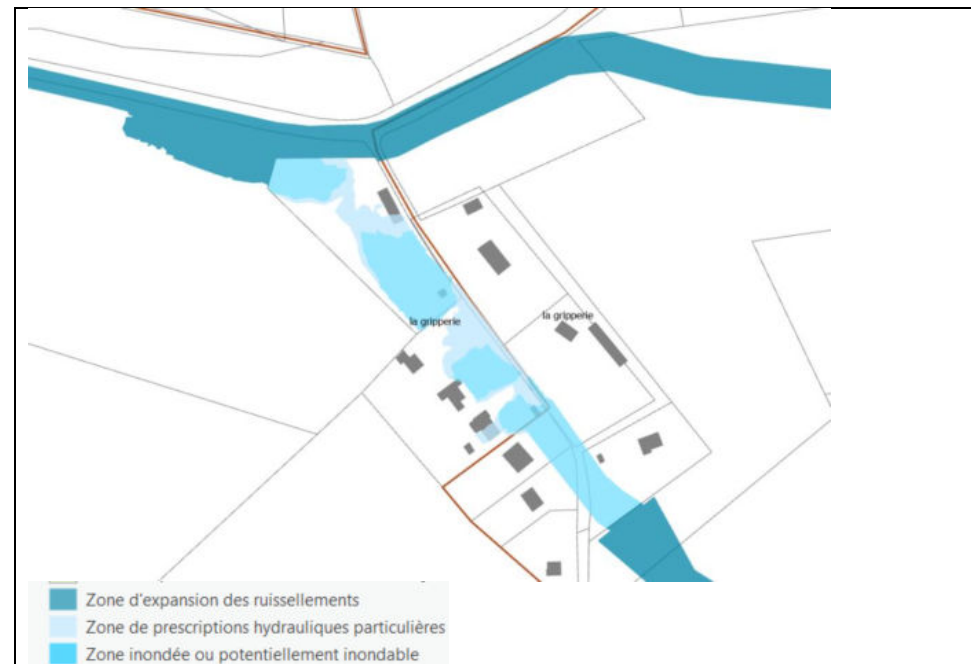
Par conséquent, il a été arrêté que **dans les cas de superposition des zones d'aléas, celles issues de la modélisation des zones inondables dans la vallée du Commerce sont retenues** car cette étude est plus récente et utilise un support topographique plus fin : le LIDAR.

Exemple de superposition des zones d'aléas

Superposition SGEP (en nuance de bleus) et modélisation (orange = aléa fort, jaune = aléa moyen, vert = aléa faible)



Traduction dans le PLUi dans le règlement graphique



❖ **Le cas particulier de la « friche du Val Ricard » à Bolbec**

La commune de Bolbec dispose d'une friche urbaine située rue Georges Lemaître, correspondant à une ancienne fonderie. Cet espace a été identifié par la commune comme un secteur à enjeux pour le développement urbain de ville. Ainsi la municipalité travaille à un projet de renouvellement urbain sur ce secteur (études avec l'EPFN + acquisitions foncières). En 2010, la ville de Bolbec avait commandé, à DHI, la réalisation d'une modélisation des zones inondables sur le territoire communal, pour une occurrence centennale. Cette étude avait pour objectif de modéliser :

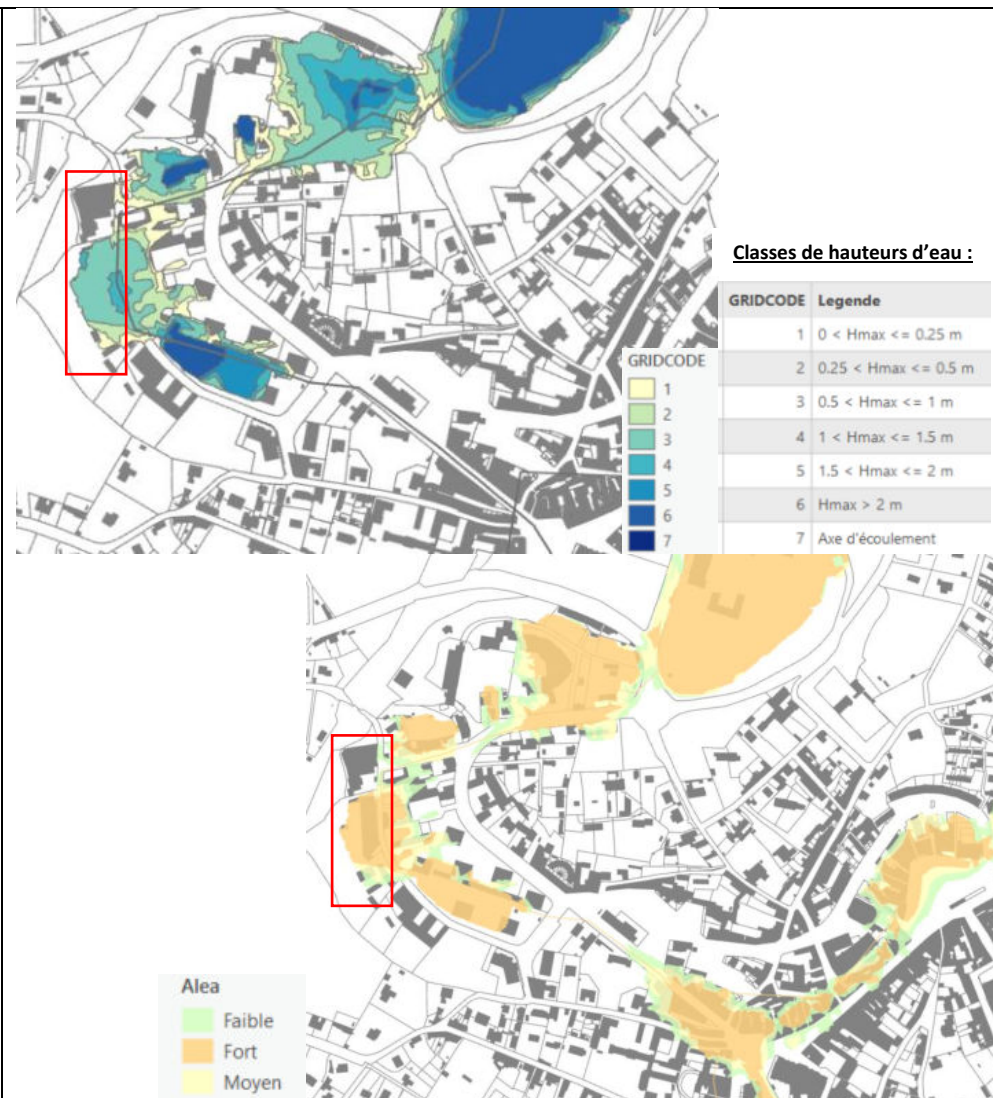
- Les écoulements en surface
- Les écoulements dans la rivière le Bolbec
- Les débordements du réseau pluvial et de la rivière le Bolbec
- L'influence de la rivière sur le réseau pluvial.

Cette modélisation réalisée en 2010 et traduite dans le document d'urbanisme communal ne fait pas apparaître la friche du Val Ricard en zone d'aléa inondation par ruissellement. A l'inverse, la modélisation des zones inondables dans la vallée du Commerce, réalisée par Caux Seine aggro et dont les emprises des aléas ont été rendues en fin d'année 2024, font apparaître la friche en zone d'aléa fort.

Extraits cartographiques sur la friche du Val Ricard à Bolbec



Extrait de la carte 5 : « Emprise de la zone inondable pour la crue centennale » issu du rapport « Cartographie de l'aléa inondation sur le territoire communal à l'échelle du cadastre dans le cadre de la révision du PLU » DHI Décembre 2010 p : 48 et 54



Extrait de la modélisation des zones inondables dans la vallée du Commerce – Suez- Décembre 2024

Cette incohérence entre les deux études, aux conséquences importantes pour le développement futur de la ville de Bolbec interroge les élus de la ville mais également Caux Seine agglo. Des pistes d'explication sont émises comme la différence de référentiel topographique utilisé pour réaliser les modélisations.

Face à l'importance des enjeux en cause, et dans l'attente d'une étude affinée sur le secteur, c'est la modélisation faite par DHI en 2010 qui a été reportée sur la planche 3 des prescriptions graphiques pour l'arrêt de projet du PLUi. Lors de la consultation des Personnes Publiques Associées, la DDTM76 a expressément demandé que ce soit la modélisation des zones inondables réalisée par Suez, c'est-à-dire l'étude la plus récente, qui soit traduite règlementairement dans le PLUi.

Pendant l'enquête publique, la commune de Bolbec a fait une contribution demandant la vérification de la bonne prise en compte du réseau pluvial existant dans la modélisation des zones inondables. Postérieurement à l'arrêt de projet, le bureau d'études Suez a affiné la modélisation sur le secteur du Val Ricard en ajoutant des profils en travers, en vérifiant le réseau d'eau pluvial et sa capacité au droit du site et en redécoupant plus finement les sous-bassins en amont du site. Ces différentes précisions aboutissent à une faible réduction de la zone inondable et à des hauteurs d'eau modélisées plus faibles, par rapport à la version précédente de l'étude, rendue en décembre 2024. C'est cette version actualisée de la modélisation des zones inondables sur le secteur du Val Ricard qui a été reportée sur la planche de 3 des prescriptions graphiques pour l'approbation du PLUi.

Extrait de la modélisation des zones inondables dans la vallée du Commerce – Suez- Décembre 2024



Extrait de la modélisation des zones inondables dans la vallée du Commerce – Suez- Septembre 2025



❖ Le cas particulier du « site historique de l'entreprise Oril » à Bolbec

Le site historique de l'entreprise Oril, à Bolbec, se situe à la confluence de plusieurs bassins versants qui implique des apports d'eau de ruissellement conséquent. Ainsi, la modélisation des zones inondables dans la vallée du Commerce, réalisée par le bureau d'études Suez, identifie, dans sa version transmise en décembre 2024, une zone inondable conséquente sur l'entreprise. Cette zone de risque apparaît sur la planche 3 des prescriptions graphiques du PLUi, dans sa version arrêtée le 1^{er} avril 2025.



- Zone de prescriptions hydrauliques particulières
- Zone inondée ou potentiellement inondable
- Zone d'expansion des ruissellements

Extrait de la planche 3 des prescriptions graphiques du PLUi arrêté le 1/04/2025

Pendant l'enquête publique du PLUi, l'entreprise Oril a fait une contribution remettant en cause ce zonage de risque à l'appui d'une étude hydraulique réalisée par le bureau d'études IDDEA en juillet 2025. Cette étude a permis de porter à la connaissance de l'agglomération l'existence d'une canalisation privée, de gros diamètre, au sein de l'entreprise. Cette dernière assure le transit d'un volume important d'eau pluviale. La modélisation des zones inondables dans la vallée du Commerce,

source du zonage du risque inondation dans le PLUi, a donc été complétée pour intégrer cette canalisation. Dans son rapport le bureau d'études Suez précise : « Après intégration de la canalisation dans le modèle, il apparaît que l'intégralité des ruissellements pour l'événement centennal peuvent transiter par la canalisation. Le site ORIL n'est donc soumis à aucune inondation. Il en sera de même pour les crues plus faibles bien que ces dernières n'aient pas été remodelisées. » Par conséquent, le zonage du risque inondation par ruissellement est corrigé sur la planche n°3 des prescriptions graphiques du PLUi conformément à la dernière mise à jour de la modélisation des zones inondables de la vallée du Commerce.

4.4.2 L'ALEA DEBORDEMENT DE COURS D'EAU

❖ Le report des zonages de risque « débordement de cours d'eau » des Schémas de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP)

Se référer également à l'Etat initial de l'Environnement, tome 1.1 du rapport de présentation

La reprise du risque « débordement de cours d'eau » délimité dans les SGEP ne concerne que deux communes sur le territoire de Caux Seine aggro :

- Caudebec-en-Caux, commune déléguée de Rives-en-Seine
- Maulévrier Sainte Gertrude.

A Caudebec-en-Caux, à proximité des cours d'eau Ambion et Sainte Gertrude, le SGEP identifie :

- Une zone III : Zone potentiellement exposée aux ruissellements pour laquelle, le rapport précise qu'il s'agit d'une zone nécessitant une vigilance particulière lors des travaux d'aménagement de l'habitation ou de son environnement et dans laquelle, il faut interdire la création ou le réaménagement des sous-sols. **Au regard des préconisations du SGEP, cette zone est reportée en aléa faible débordement de cours d'eau** sur la planche des prescriptions graphiques (planche 3).
- Une zone IV : Zone de débordement du cours d'eau pour laquelle le rapport préconise d'appliquer les mêmes préconisations que la zone II : Zone potentiellement inondable, c'est-à-dire que cette zone ne peut faire l'objet que d'une constructibilité limitée : nouvelle construction et changement de destination interdit, extensions limitées des constructions existantes, équipements d'intérêt général autorisés sous conditions. **Au regard de ces préconisations et de l'absence d'urbanisation, cette zone est reportée en aléa fort débordement de cours d'eau** sur la planche des prescriptions graphiques (planche 3).



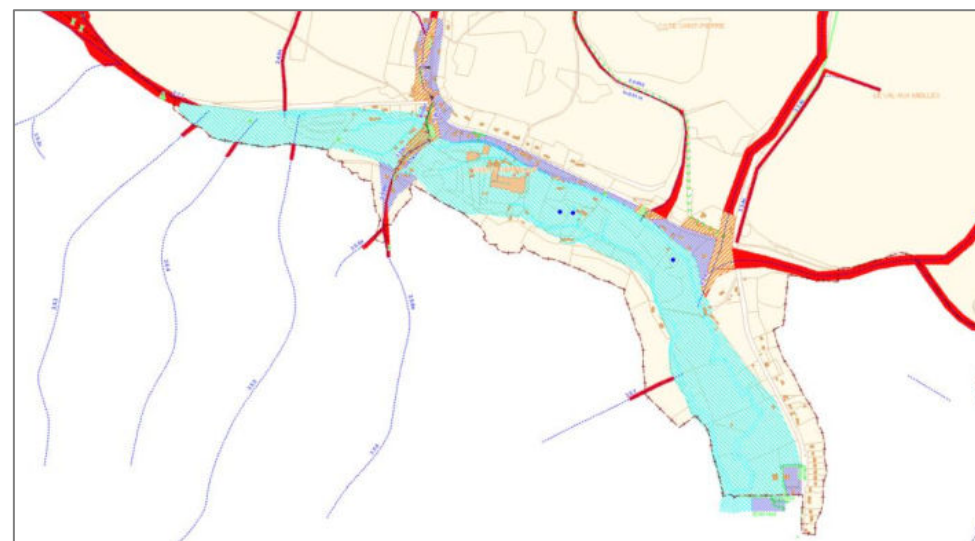
Légende du risque inondation

- Zone I : Zone d'expansion des ruissellements
- Zone II : Zone potentiellement inondable
- Zone III : Zone potentiellement exposée aux ruissellements
- Zone IV : Zone de débordement du cours d'eau

Extrait du SGEP de Caudebec-en-Caux – Ingetec 2013

A Maulévrier Sainte Gertrude, le SGEP identifie, en limite Sud de la commune, une « zone de débordement potentiel du cours d'eau et/ou de remontée de nappe » pour laquelle le rapport préconise d'appliquer les mêmes préconisations que la zone II : Zone potentiellement inondable, c'est-à-dire que cette zone ne peut faire l'objet que d'une constructibilité limitée : nouvelle construction et changement de destination interdit, extensions limitées des constructions existantes, équipements d'intérêt général autorisés sous conditions. **Au regard de ces préconisations et de de**

la faible urbanisation existante, cette zone est reportée en aléa fort débordement de cours d'eau sur la planche des prescriptions graphiques (planche 3).



Légende des risques d'inondation

- ZONE I : Zone d'expansion des ruissellements
- ZONE II : Zone potentiellement inondable
- Zone III : Débordement potentiel du cours d'eau et/ou de remontée de nappe

Extrait du SGEP de Maulévrier Sainte Gertrude – Ingetec 2012

❖ Le report de la modélisation des zones inondables dans la vallée du Commerce concernant l'aléa « débordement de cours d'eau »

Se référer également à l'Etat initial de l'Environnement, tome 1.1 du rapport de présentation

Comme vu précédemment dans la partie « Le report de la modélisation des zones inondables dans la vallée du Commerce concernant l'aléa « ruissellement », cette modélisation avait pour but de mieux caractériser l'aléa inondation par débordement des cours d'eau combiné avec l'aléa ruissellement afin de cartographier les surfaces inondables et d'expansion des crues.

Cette étude a donc porté sur les cours d'eau présents sur le périmètre du SAGE de la vallée du Commerce : Le Commerce (de Bolbec à la Seine), le Hannetot, le Théluet avec la Ravine, la Brousseresse avec le Vivier, le Radicatel...

Comme pour le risque inondation par ruissellement, la traduction réglementaire de cette modélisation dans le PLUI, s'appuie sur **les évènements synthétiques pour une occurrence centennale** (conforme à la doctrine départementale en matière de prévention du risque inondation), **pour les deux types d'évènement (pluies de type orageuses et pluies de type hivernal) dans les conditions de marée haute de la Seine.**

Ainsi concernant **le risque inondation par débordement de cours d'eau, la modélisation identifie des zones d'aléa faible, moyen et fort sur 9 communes** : Bolbec, Gruchet le Valasse, Lillebonne, Notre-Dame de Gravenchon, Tancarville, St Jean de Folleville, Petiville, St Maurice d'Etelan et Norville. La qualification des aléas en faible, moyen et fort est fonction de la hauteur maximale pouvant être atteinte et de la vitesse des écoulements, conformément à la doctrine départementale en matière de prévention des risques inondation par débordement de cours d'eau :

	Vitesse faible	Vitesse forte
Hauteur inférieure à 0,50 m	FAIBLE	FORT
Hauteur entre 0,50 et 1,00 m	MOYEN	FORT
Hauteur supérieure à 1,00 m	FORT	FORT

Tableau 2 : Grille d'évaluation de l'aléa « débordements de cours d'eau » si la vitesse est connue

Ces trois types de zones sont reportés sur la planche des prescriptions graphiques (planche 3) du règlement graphique.

Nota bene : Dans la plaine alluviale de la Seine, c'est-à-dire au Sud de :

- La route départementale 982 pour la commune de Saint Jean de Folleville
- La route départementale 81 pour les communes de Lillebonne, Notre-Dame de Gravenchon et Norville
- La route départementale 281 pour les communes de Petiville et St Maurice d'Etelan

Il a été décidé de ne pas reporter sur la planche des prescriptions graphiques (planche 3), la modélisation des zones inondables liées au débordement de cours d'eau car cette partie du territoire est entièrement impactée par les aléas liés au débordement de la Seine représentée dans les cartes d'aléas du PPRI débordement de la Seine en cours d'élaboration (document dans les annexes du PLUI).

Le règlement écrit prévoit des dispositions réglementaires propres à chaque type de prescription graphique, en cohérence avec la doctrine départementale (DDTM76) relative à la prévention du risque inondation par débordement de cours d'eau. Ainsi dans les **zones d'aléa fort**, aucune nouvelle construction n'est autorisée, de même que le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes exposant significativement plus de personnes au risque. Dans ces secteurs, seuls sont autorisés les constructions et les aménagements nécessaires à la gestion des constructions existantes comme : la reconstruction après sinistre (si non dû à une inondation), l'aménagement des combles, la surélévation des constructions existantes ainsi que leur réhabilitation. Des extensions limitées des constructions existantes sont permises selon la destination de la construction.

Dans les zones d'aléa moyen, les nouvelles constructions sont interdites, les aménagements et travaux sur les constructions existantes autorisés en zone d'aléa fort sont également permis en zone d'aléa en moyen. En plus de ces dispositions, les nouvelles annexes d'une emprise au sol maximale de 20 m² sont autorisées et la limite maximale des extensions des constructions existantes est supérieure à celle autorisée en zone d'aléa fort.

Enfin dans **les zones d'aléa faible**, les nouvelles constructions sont possibles. Les seules interdictions édictées sont la création de sous-sol et l'aménagement des sous-sols en pièce à vivre.

Trois des villes de la vallée du Commerce : Bolbec, Gruchet le Valasse et Lillebonne sont impactées de manière significative par l'aléa débordement de cours d'eau, ce qui constitue en l'état un réel frein à la densification des zones urbanisées. A l'heure de la mise en œuvre de la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette et des objectifs nationaux de concentration de l'urbanisation dans les centres-villes, la présence d'aléas moyen et fort « fige » en quelque sorte ces villes. La doctrine départementale en matière de prévention du risque inondation par débordement de cours d'eau ne permet pas les nouvelles constructions en zone d'aléa fort et moyen, cette interdiction s'applique également aux projets de renouvellement urbain (démolition – reconstruction). **Ainsi pour tout projet de renouvellement urbain concerné par l'aléa moyen ou fort d'inondation, il sera nécessaire que les porteurs de projets accompagnés des collectivités, réalisent une étude hydraulique détaillée démontrant que le projet proposé réduit la vulnérabilité des biens et des personnes. Ce projet résilient et son étude hydraulique devront recueillir la validation des services de l'Etat préalablement à l'évolution du PLUI (par modification ou révision simplifiée) pour permettre que le projet soit réglementairement autorisé.**

❖ Le Plan de Prévention des Risques Inondation « Rançon Fontenelle »

L'aléa débordement de cours d'eau relatif aux cours d'eau de la Rançon et de la Fontenelle est traité par le Plan de Prévention des Risques Inondation « Rançon Fontenelle » approuvé le 29 mai 2020. Il

concerne les communes de Rives-en-Seine (territoire de la commune déléguée de St Wandrille Rançon et frange Est du territoire de la commune déléguée de Caudebec-en-Caux).⁵

Le règlement (règles écrites et zonage réglementaire) est annexé au PLUI dans les servitudes.

4.4.3 L'INONDATION PAR LA SEINE

❖ **Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Seine Normande de Heurteauville à Marais-Vernier**

Le 31 octobre 2024 l'Etat a prescrit l'élaboration du PPRI inondation de la Seine Normande de Heurteauville à Marais-Vernier, le Porter à Connaissance et la cartographie des aléas pour une occurrence centennale prenant en compte une rehausse du niveau marin de plus 60 cm et de plus 1 m ont été transmises aux communes. Ces documents sont annexés aux PLUi.

4.5 JUSTIFICATION DE LA PRESENCE ET DES CAPACITES DES RESEAUX POUR LES ZONES 1AU

4.5.1 PROXIMITE DES ZONES 1AU AVEC LES RESEAUX D'EAU POTABLE ET D'ASSAINISSEMENT

Les cartes en annexes du présent tome présentent les zones à urbaniser et les réseaux situés à proximité des zones AU du PLUi.

4.5.2 JUSTIFICATION DES CAPACITES DE PRODUCTION ET D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE

En 2018, 4 423 273 m³ ont été produits pour alimenter en eau potable une population de 78 676 habitants, ce qui représente un besoin en eau de 56,22 m³/an/habitant. Le SCOT prévoit d'atteindre les 81 000 habitants en 2030, ce qui représenterait un besoin en eau de 4 553 931 m³/an.

La capacité technique de production des installations sur le territoire de Caux Seine agglo, en se basant sur le débit d'exploitation actuel, s'élève à 838 m³/h⁶, soit 7 340 880 m³/an. Les capacités techniques globales des installations de Caux Seine agglo sont globalement suffisantes pour faire face aux besoins induits par le développement du territoire.

⁵ Les communes de Louvetot et Maulévrier Sainte Gertrude sont dans le périmètre du PPRI Rançon Fontenelle mais elles ne sont pas concernées par l'aléa débordement de cours d'eau.

Pour rappel, des interconnexions ont été créées permettant de palier à un éventuel dysfonctionnement.

4.5.3 JUSTIFICATION DES CAPACITES DE TRAITEMENT DES EAUX USEES

En 2024, la capacité nominale totale de l'ensemble des stations de traitement des eaux usées (STEP) du territoire correspond à 123 840 EH (Equivalent Habitant) dont seuls 59 812 EH sont utilisés actuellement pour une population de 78 036 (INSEE, 2021). Ainsi, au global, les différents ouvrages de traitement des eaux usées du territoire permettent largement de satisfaire les besoins pour une population de 81 000 habitants en 2030.

Commune	Type de station	Capacité nominale de la station (EH)	Capacité utilisée actuellement (EH)	Capacité restante (EH)
Notre-Dame-de-Gravenchon	Boues activées	20 000	11 809	8 191
Lillebonne	Boues activées	20 600	7 000	13 600
La Mailleraye-sur-Seine	Boues activées	2 000	3 647	- 1 647
Anquetierville	Boues activées + Lagunage	1 500	826	674
Caudebec-en-Caux	Boues activées	9 800	6 200	3600
Trouville Alliquerville	Boues activées	100	50	50
Grand Camp	Lagunage	550	646	- 96
Triquerville	Lagunage	350	49	301
Saint Nicolas de Bliquetuit	Filtre planté de roseaux	400	154	246
Saint Jean de la Neuville	Filtre à sable	75	92	- 17
Gruchet le Valasse	Boues activées	55 000	22 234	32 766
Tancarville	Boues activées	1 800	733	1 067
Terres-de-Caux	Boues activées	9 900	5 000	4 900
Alvimare	Lagunage	500	217	283
Parc d'Anxtot Ouest	Lagunage	25	307	- 282
Parc d'Anxtot Nord	Filtre planté de roseaux	130	100	30
Mirville	Boues activées + Lagunage	400	79	321
Auzouville-Auberbosc	Filtre planté de roseaux	220	309	- 89

⁶ Seules les données de débit d'exploitation de 11 captages sur les 14 répertoriés sont connues

Commune	Type de station	Capacité nominale de la station (EH)	Capacité utilisée actuellement (EH)	Capacité restante (EH)
Cliponville	Filtre planté de roseaux	190	130	60
Sainte Marguerite sur Fauville	Bio disques	300	230	70
Total		123 840	59 812	64 028

Source : Service eau et assainissement, 2024

Même si au global la capacité des STEP à traiter les eaux usées est satisfaisante, il n'en demeure pas moins que certaines unités de traitement des eaux usées restent lacunaires et/ou ne sont plus en mesure de traiter de nouveaux effluents :

- STEP de Saint-Jean-de-la-Neuville et Parc d'Anxtot : Les constructions actuellement desservies par ces deux STEP vont être raccordées à la STEP de Gruchet-le-Valasse prochainement. Ce raccordement est bloqué par les services de l'Etat (police de l'eau) qui attendent les conclusions du diagnostic du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) pour autoriser le raccordement. Les conclusions ne seront pas restituées avant fin 2026. Les STEP de Saint-Jean-de-la-Neuville et Parc d'Anxtot sont donc vouées à disparaître à l'avenir.
- STEP de Grand Camp : Il y a un arrêté préfectoral de mise en demeure de la STEP. Plus aucun raccordement n'est possible sur cette unité de traitement de l'eau.
- STEP de la Mailleraye sur Seine : Un arrêté préfectoral de mise en demeure de la STEP a été réceptionné par Caux Seine agglo. Plus aucun raccordement n'est possible sur cette unité de traitement de l'eau. Une nouvelle STEP va être construite. L'achat du terrain, les études terrains et la maîtrise d'œuvre sont en cours. La fin des travaux est prévue pour fin 2028. La zone à urbaniser de La Mailleraye a été classée en zone 2AU. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque la nouvelle STEP sera mise en service et sous condition d'une révision simplifiée du PLUi.
- STEP d'Anquetierville : Les problèmes de saturation viendraient d'entrées parasites d'eau. Ces entrées peuvent être issues soit d'eaux de pluie qui passeraient dans le réseau (canalisation non étanche), soit de particuliers qui auraient raccordé leurs eaux pluviales sur le réseau d'assainissement. Pour définir l'origine des problèmes de saturation, il faudrait diagnostiquer l'état des canalisations (fuites) et mener des recherches approfondies sur les raccordements des particuliers.
- STEP de Terres-de-Caux et de Port-Jérôme sur Seine : le réseau est unitaire (eaux usées et eaux pluviales transitent vers la même STEP). Ainsi, ce sont ces eaux de pluies, lors

d'épisodes pluvieux importants, qui viennent saturer la STEP (capacité en charge hydraulique atteinte). Pour la STEP de Port-Jérôme-sur-Seine, le débit de référence en entrée de STEP était en 2024 de 4691 m³/j alors que le débit journalier pour lequel la station a été dimensionnée est de 4300 m³/j. Ce décalage n'est pas un problème étant donné que la station a la capacité de traiter les effluents. Le débit de référence est dépassé environ 40 jours par an (bilans sur les années 2023 et 2024). Pour la STEP de Terres-de-Caux, le débit de référence en entrée de STEP était en 2024 de 2179 m³/j alors que le débit journalier pour lequel la station a été dimensionnée est de 2135 m³/j. Ce débit de référence est dépassé 7 à 8 jours par an (bilans sur les années 2023 et 2024). La station possède également un déversoir en tête de station qui déverse des eaux usées non traitées au milieu plusieurs jours par an (plus de cinquante fois). Les fiches ROSEAU de la police de l'eau exposant le taux de conformité des STEP indique les éléments suivants dans son rapport en date d'avril 2025 :

	STEP Terres de Caux	STEP PJ2S
Capacité nominale (EH)	9900	20 000
Charge max entrante (EH)	7350	10 990
Conformité globale	Oui	Non
- Conformité équipement	Oui	Oui
- Conformité performance	Oui	Non
- Globale collecte	Oui	Oui
- Collecte temps de pluie	/	Oui
Bilan autosurveillance	Si les déversements persistent en deçà du débit de référence, la STEU sera déclarée non conforme pour 2025.	Pas de surcharge organique mais quelques dépassements observés

Source : Fiches ROSEAU des STEU de Terres-de-Caux et Port-Jérôme-sur-Seine – Police de l'eau, avril 2025

Pour mieux cerner les problématiques exposées ci-dessus, Caux Seine agglo a lancé en 2025 son Schéma Directeur d'Assainissement, composé d'un diagnostic assainissement, d'un zonage et d'un programme d'actions. Il permettra d'évaluer les causes de dysfonctionnements des STEP et définira des actions pour y remédier sur le terrain.

En attendant ces conclusions et les éventuels travaux/mises aux normes qui en découleront, le PLUi :

- Classe en zone 2AU le projet d'extension urbaine de la Mailleraye sur Seine
- Soumet au R.151-34-1° les zones AU de Trouville, Anquetierville et Saint-Aubin-de-Crétot qui sont reliées à la STEP d'Anquetierville et soumet également au R.151-34-1° la zone AU de Parc d'Anxtot qui est reliée à la STEP de Parc d'Anxtot. Ainsi, les installations et constructions nouvelles ne seront autorisées que s'il est démontré que la station d'épuration des eaux usées est en capacité suffisante, c'est-à-dire démontré l'absence de saturation.

- N'applique aucune contrainte en termes d'urbanisation pour les zones AU rattachées aux STEP de Notre-Dame-de-Gravenchon et Terres-de-Caux. Ces STEP vont raccorder des zones AU situées dans des communes urbaines, où davantage d'habitants vont être accueillis. Ces STEP ont largement la capacité organique d'assurer le traitement des effluents, mais subissent des surcharges hydrauliques. Ainsi, il revient au Schéma Directeur d'Assainissement d'évaluer les problèmes et d'y remédier.

Il n'y a pas de zones A Urbaniser rattachées aux STEP de Grand-Camp et Saint-Jean-de-la-Neuville (la zone AU située sur Saint Jean de la Neuville sera raccordée à la STEP de Gruchet-le-Valasse).

Le tableau qui suit détaille les capacités des différentes stations d'épuration des eaux usées de Caux Seine agglomération pour chaque zone 1AU du PLUi.

Seules deux zones 1AU ne seront pas rattachées au système d'assainissement collectif : la zone AU du centre bourg à Bennetot (Terres de Caux) et la zone AU du Clos Hamelin à Notre-Dame-de-Bliquetuit.

Zone A URBANISER a vocation résidentielle ou mixte (AUV AUR)								Raccordement et capacité des réseaux en assainissement collectif			Bilan		
Zone	Commune	OAP correspondante	Nom	Nbre de logements prévus	Taille moyenne du ménage* Valeur basse	Taille moyenne du ménage** Valeur haute	Nombre d'habitants prévisionnel (fourchette)	Raccordement (assainissement collectif)	Capacité nominale de la station (EH)	Capacité utilisée actuellement (EH)	Capacité restante (EH) STEU	Habitants supplémentaires rattachés à la STEP	STEU en capacité de réceptionner les nouveaux logements ?
AUR	Anquetierville	OAP 022-01	Le Bourg	12	2,5	3,0	30 <> 36	STEP Anquetierville	1 500	826	674	85 à 102	Capacité organique suffisante Surcharge hydraulique
AUR	Saint Aubin de Crétôt	OAP 559-01	Le Bourg	15	2,5	3,0	38 <> 45	STEP Anquetierville					
AUR	Trouville Aliquerville	OAP 715-01	Le Bourg	7	2,5	3,0	18 <> 21	STEP Anquetierville					
AUR	Alvimare	OAP 002-01	Les Charmes	14	2,7	3,2	38 <> 45	STEP GLV	55 000	22 234	32 766	1004 à 1205	Capacité suffisante
AUR	Bernières	OAP 082-01	Centre-bourg	12	2,7	3,2	32 <> 39	STEP GLV					
AUR	Beuzevillette	OAP 092-01	Le Mont Rôti	15	2,5	3,0	38 <> 45	STEP GLV					
AUV	Bolbec	OAP 114-01	La Jolie	100	2,2	2,6	220 <> 264	STEP GLV					
AUV	Bolbec	OAP 114-03	Rue Adrian Pasquet	15	2,2	2,6	33 <> 40	STEP GLV					
AUR	Cléville	OAP 181-01	Le Bourg	10	2,2	2,6	22 <> 26	STEP GLV					
AUR	Foucart	OAP 279-01	Les Bosquets	8	2,6	3,1	21 <> 25	STEP GLV					
AUR	Lanquetot	OAP 382-01	Le Bois	33	2,5	3,0	83 <> 99	STEP GLV					
AUR	Lintot	OAP 388-01	Le Bourg	12	2,4	2,9	29 <> 35	STEP GLV					
AUR	Mélamare	OAP 421-01	Plateau de Bellevue	14	2,7	3,2	38 <> 45	STEP GLV					
AUR	Nointot	OAP 468-01	Centre-bourg	20	2,6	3,1	52 <> 62	STEP GLV					
AUR	Nointot	OAP 468-02	Les Heruppes	25	2,6	3,1	65 <> 78	STEP GLV					
AUR	Rouville	OAP 543-01	Les Thuyas	2	2,6	3,1	5 <> 6	STEP GLV					
AUR	Rouville	OAP 543-02	Les Quatre Routes	10	2,6	3,1	26 <> 31	STEP GLV					
AUR	Saint Antoine la Forêt	OAP 556-01	La Mare	16	2,6	3,1	42 <> 50	STEP GLV					
AUR	Saint Antoine la Forêt	OAP 556-02	Le Gros Hêtre	45	2,6	3,1	117 <> 140	STEP GLV					
AUR	Saint Eustache la Forêt	OAP 576-01	La Grande Rue	20	2,5	3,0	50 <> 60	STEP GLV					
AUR	Saint Jean de la Neuville	OAP 593-01	Rue Principale	20	2,8	3,4	56 <> 67	STEP GLV					
AUR	Saint Jean de Folleville	OAP 592-03	Le Ruel Meyer	16	2,4	2,9	38 <> 46	STEP GLV					
AUR	La Trinité du Mont	OAP 712-01	La Briqueterie	38	2,6	3,1	99 <> 119	STEP Lillebonne	20 600	7 000	13 600	309 à 371	Capacité suffisante
AUR	Lillebonne	OAP 384-02	Saint Léonard	100	2,1	2,5	210 <> 252	STEP Lillebonne					
AUR	Auberville la Campagne (PJSS)	OAP 031-01	Rue du bourg	13	2,3	2,8	30 <> 36	STEP NDG	20 000	11 809	8 191	518 à 621	Capacité organique suffisante Surcharge hydraulique
AUR	La Frenaye	OAP 281-04	Plaine des géants	30	2,5	3,0	75 <> 90	STEP NDG					
AUR	Norville	OAP 471-01	Rue du Haut des cours	13	2,4	2,9	31 <> 37	STEP NDG					

AUR	Notre Dame de Gravenchon (PJSS)	OAP 476-01	Rouget de Lisle	70	2,3	2,8	161 <> 193	STEP NDG					
AUR	Notre Dame de Gravenchon (PJSS)	OAP 476-02	Raoul Dufy	90	2,3	2,8	207 <> 248	STEP NDG					
AUR	Saint Maurice d'Etelan	OAP 622-01	Propriété Belles Roches	6	2,3	2,8	14 <> 17	STEP NDG					
AUR	Parc d'Anxtot	OAP 494-01	Secteur du Petit Anxtot	8	2,6	3,1	21 <> 25	LAGUNAGE Parc d'Anxtot	130	100	30	21 à 25	Capacité atteinte Raccordement sur Gruchet prévu à court terme
AUR	Saint Arnoult	OAP 557-01	Le Bourg	40	2,5	3,0	100 <> 120	STEP RES	9 800	6 200	3 600	144 à 173	Capacité suffisante
AUR	Saint Wandrille Rançon (Rives en Seine)	OAP 659-01	Rue de la Coutume	10	1,9	2,3	19 <> 23	STEP RES					
AUR	Maulévrier Sainte Gertrude	OAP 418-01	Allée de Bouis	10	2,5	3,0	25 <> 30	STEP RES					
AUV	Fauville en Caux (Terres de Cx)	OAP 258-01	Rue de Normandie	25	2,4	2,9	60 <> 72	STEP TDC	9 900	5 000	4 900	132 à 158	Capacité organique suffisante Surcharge hydraulique
AUR	Yébleron	OAP 751-01	La Valette	20	2,4	2,9	48 <> 58	STEP TDC					
AUR	Yébleron	OAP 751-02	Route de Bolleville	10	2,4	2,9	24 <> 29	STEP TDC					

* Nombre moyen de personnes par ménage par commune (Source : observatoire des territoires, 2021)

** Nombre moyen de personnes par ménage par commune (Source : observatoire des territoires, 2021) + 20%

Acronyme → NDG = Notre Dame de Gravenchon / TDC = Terres de Caux / RES = Rives en Seine / GLV = Gruchet le Valasse

4.6 JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET SECTEURS DE ZONES

Typologie et nom de la zone			Justification de la délimitation
U	UV	UVa	La zone UV correspond à la zone urbaine de centre-ville. Elle concerne les 6 villes de l'armature urbaine du PLUi. L'objectif est de favoriser la densification des villes, et de maintenir la diversité des fonctions au sein des centres-villes du territoire. Le règlement de la zone permet l'émergence de nouvelles formes urbaines, et permet également de préserver le tissu urbain propre à chaque ville. La zone UVa recouvrant les secteurs d'hyper centre-ville, sa délimitation s'est faite au regard de 3 critères essentiellement : 1) une densité bâtie (emprise au sol) forte, 2) une densité d'habitat (nb de logements/ha) ou une surface de plancher élevée due à la hauteur du bâti existant et le nombre de niveaux dans le bâti 3) une mixité des fonctions urbaines maximale (habitat/activités économiques/équipements publics/services/commerces)

U	UV	UVb	La délimitation de la zone UVb correspond à la première couronne urbaine qui entoure l'hyper centre-ville. Elle est délimitée selon les 3 critères suivants : 1) la densité bâtie y est un peu moins élevée qu'en UVa 2) la densité d'habitat y est également moins élevée dans la mesure où la hauteur des constructions y est plus faible et l'habitat individuel plus présent. 3) on y trouve encore une certaine mixité des fonctions urbaines même si la fonction résidentielle est très dominante
U	UV	UVr	La zone UVr recouvre des secteurs urbains anciens et vétustes ainsi que des friches situées dans la zone urbaine des villes de l'armature urbaine, sur lesquels les collectivités projettent de mener des opérations de renouvellement urbain mixtes. La délimitation de la zone UVr s'appuie sur les limites parcellaires. Les périmètres des secteurs urbains à renouveler ont été définis en concertation avec les villes. Certains secteurs ont fait l'objet d'études spécifiques et ont été calqués sur le périmètre d'étude (étude de redynamisation/restructuration de cœur de bourg). L'objectif de la zone UVr est de faciliter la réalisation des projets publics de renouvellement urbain.
U	UG	UG	La zone UG recouvre les secteurs urbains composés exclusivement d'ensemble d'immeubles (habitat collectif) dont (souvent) une bonne partie de logements aidés. La taille de ces ensembles varie selon les communes. La délimitation des secteurs UG repose sur les limites parcellaires croisées avec les vues aériennes. Ces secteurs se différencient des zones urbaines environnantes par des gabarits de construction plus importants et des implantations des constructions en retrait des limites parcellaires. Les règles de cette zone permettent d'y implanter aussi bien du petit collectif que de grands ensembles.
U	UR	URa	La délimitation de la zone URa recouvre les secteurs urbains à dominante résidentielle plutôt denses (parcelles en moyenne <1000m²) ou à densifier. On les trouve principalement en périphérie des centres-villes (zone UV) ou des centres-bourgs (zone UB). La zone URa correspond essentiellement à de l'habitat pavillonnaire (habitat individuel en majorité, et un peu d'habitat groupé mais pas systématiquement) qu'il soit réalisé sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements) ou au coup par coup. La délimitation de la zone UR est tracée en s'appuyant sur les limites parcellaires le plus souvent, mais il arrive que le tracé passe au plus près du bâti en s'affranchissant des limites parcellaires sur les grandes parcelles situées sur le pourtour, en contact avec la zone agricole ou naturelle, afin d'éviter des constructions par divisions en fonds de parcelles qui se traduiraient par de l'étalement urbain (extensions urbaines) et donc de la consommation foncière. Les règles édictées en URa permettent une densification des secteurs résidentiels, à travers notamment les implantations permises, mais également des règles de prospect.
U	UR	URb	La délimitation de la zone URb recouvre les secteurs urbains à dominante résidentielle moins denses que la zone URa (parcelles en moyenne >1000m²). On les trouve principalement en périphérie des centres-villes (UV) ou des centres-bourgs (UB). La zone URb correspond à essentiellement à de l'habitat individuel (sur le modèle du pavillon au milieu de sa parcelle la plupart du temps) qu'il soit réalisé sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements) ou au coup par coup. La délimitation de la zone UR est tracée en s'appuyant sur les limites parcellaires le plus souvent, mais il arrive que le tracé passe au plus près du bâti en s'affranchissant des limites parcellaires sur les grandes parcelles situées sur le pourtour, en contact avec la zone agricole ou naturelle, afin d'éviter des constructions par divisions en fonds de parcelles qui se traduiraient par de l'étalement urbain (extensions urbaines) et donc de la consommation foncière. Il s'agit plutôt de préserver les caractéristiques du tissu bâti de la zone .
U	UB	UB	La délimitation de la zone UB recouvre les centres-bourgs des communes rurales ou périurbaines de l'armature urbaine. 1) la densité bâtie y est plus forte que sur le reste du tissu bâti de la commune, 2) on y trouve une certaine mixité des fonctions urbaines même si la fonction résidentielle est dominante. Des secteurs UB1, UB2 et UB3 sont définis pour permettre un ajustement des règles d'emprises au sol et d'aspects en fonction de la catégorie de commune. La délimitation de la zone UB est tracée en s'appuyant sur les limites parcellaires le plus souvent (parcelles bâties et parcelles où PC délivrés/nouvelles constructions en cours), mais il arrive que le tracé passe au plus près du bâti en s'affranchissant des limites parcellaires sur les grandes parcelles situées sur le pourtour, en contact avec la zone agricole ou naturelle, afin d'éviter des constructions par divisions en fonds de parcelles qui se traduiraient par de l'étalement urbain (extensions urbaines) et donc de la consommation foncière. Les extensions urbaines permises sont zonées AU (à urbaniser). Les règles de la zone UB, permettent une urbanisation dense et mixte en matière de destinations afin de préserver voir de conforter la fonction urbaine des centres bourg (équipements/commerces/habitat)

U	UH	UH	La délimitation de la zone UH correspond aux secteurs de hameaux « structurés » répondant aux critères retenus dans le PLUi de Caux Seine agglo. Les secteurs d'habitat groupé ruraux considérés comme des hameaux structurés (donc suffisamment urbanisé dans le PLUi) comptent au moins 20 habitations distantes de 50m maximum entre elles (la notion de groupe d'habitations implique une certaine compacité de l'habitat). La délimitation de la zone UH est tracée au plus près du bâti sur les parcelles situées sur le pourtour du hameau pour éviter des constructions par divisions en fonds de parcelles qui se traduiraient par de l'étalement urbain et donc de la consommation foncière. Les hameaux ne peuvent se développer que par une densification modérée à l'intérieur de leur enveloppe. Ils ne doivent pas s'étendre. Pour cette raison, la délimitation s'affranchit des limites parcellaires cadastrales. La délimitation se calque peu ou prou sur la tache urbaine existante. Certains hameaux comprenant a) entre 15 et 20 habitations espacées de $\pm$ 50m mais aussi b) des potentiels densifiables à l'intérieur de la tache urbaine permettant d'atteindre au moins le seuil de 20 habitations pendant l'élaboration du PLUi ont été zonés en UH. Les règles de la zone UH ont pour objectif de maintenir pour ces secteurs un cadre de vie rural, plutôt aéré et végétalisé afin de préserver la qualité paysagère des hameaux.
U	UH	UHI	La délimitation des hameaux de la commune de Tancarville reprend les mêmes critères mais font l'objet d'un règlement spécifique afin de respecter les prescriptions de la loi Littoral qui restreignent la constructibilité, dans le respect des dispositions du SCOT de CSa.
U	UH	UHI'	Le secteur UHI' concerne uniquement le hameau des Alluvions à Tancarville car situé en EPR (espace proche du rivage), la constructibilité y est encore plus restreinte par la loi littoral (la construction de nouvelles habitations par densification, ainsi que la construction d'annexe est interdite).
U	UP	UPa1	La zone urbaine patrimoniale caractérise les espaces urbanisés situés dans la tache bâtie principale des communes et dont les constructions forment un ensemble bâti caractéristique avec un intérêt architectural, patrimonial, paysager, historique. La cité de la Petite campagne à Notre Dame de Gravenchon constitue un ensemble bâti homogène de type cité jardin avec des codes architecturaux propres : implantation des constructions, traitement des façades et des limites parcellaires. A ce titre, elle mérite une réglementation particulière. La zone UPa1 comprend un secteur UPa1c correspondant à la partie de la cité aux caractéristiques architecturales les plus représentatives et préservées de la cité jardin. La délimitation de la zone et de son secteur s'appuie sur l'analyse terrain du bâti (caractéristiques du bâti) et les limites parcellaires. Les règles édictées ont donc pour objectifs de maintenir le caractère patrimonial de la zone.
U	UP	UPa2	La zone urbaine patrimoniale caractérise les espaces urbanisés situés dans la tache bâtie principale des communes et dont les constructions forment un ensemble bâti caractéristique avec un intérêt architectural, patrimonial, paysager, historique. Le centre-bourg de Saint Maurice d'Etelan présente des caractéristiques singulières : une faible densité bâtie, une implantation des constructions plutôt en retrait des limites, une concentration de constructions représentatives de l'architecture traditionnelle locale, une trame végétal prégnante par les grands jardins paysagers plantés de haies d'essences locales sur leur pourtour. Cet ensemble présente une unité architecturale d'intérêt patrimonial à préserver car non dénaturé par des constructions d'époque plus contemporaine et standardisées. La délimitation s'appuie sur l'analyse terrain du bâti (caractéristiques du bâti) et des limites parcellaires. Les règles édictées ont donc pour objectif de maintenir le caractère patrimonial de la zone
U	UP	UPa3	La zone urbaine patrimoniale caractérise les espaces urbanisés situés dans la tache bâtie principale des communes et dont les constructions forment un ensemble bâti caractéristique avec un intérêt architectural, patrimonial, paysager, historique. Le centre-bourg ancien de Villequier est composé essentiellement de constructions anciennes variées, typiques de l'architecture locale, souvent accolées (maisons de ville), implantées en limite d'emprise publique, sur des parcelles de taille réduite. Il forme un ensemble harmonieux/remarquable. Le secteur UPa3 comprend les constructions en bordure de Seine ainsi que la partie remontant vers l'église et la mairie de part et d'autre de la rue du Président Coty. Les constructions plus contemporaines en périphérie (entrées de ville sud/nord-est/nord-ouest) n'en font pas partie, elles sont zonées URb. La délimitation du secteur s'appuie sur l'analyse terrain du bâti (caractéristiques du bâti) et des limites parcellaires. Les règles édictées ont donc pour objectif de maintenir le caractère patrimonial de la zone
U	UP	UPb	La Zone urbaine d'intérêt paysager recouvre des secteurs faiblement urbanisés où : - la densité bâtie est très faible, - les constructions existantes sont en majorité ou exclusivement d'architecture locale (selon les secteurs) et plus ou moins de qualité (restaurées ou dégradées), - les constructions sont souvent agrémentées de vastes jardins souvent plantés d'arbres, parfois de vergers, - la présence du végétal occupe une place importante,

			le tout formant un ensemble paysager de qualité qu'il convient de préserver. Certains clos-masures ayant perdu leur usage agricole mais encore de qualité et imbriqués dans la zone urbaine de centre-bourg sont zonés UPb pour les préserver : seule l'évolution de l'existant est autorisée de manière encadrée (extensions et annexes). Le changement de destination y est autorisé. Les règles édictées ont donc pour objectif de maintenir le caractère patrimonial de la zone. Dans certains cas, ces secteurs UPb peuvent aussi constituer une coupure verte (ou coupure dans l'urbanisation) qui permet tantôt à la faune de circuler (corridors écologiques) tantôt d'offrir une percée visuelle sur les grands paysages, parfois les deux à la fois. La délimitation s'appuie sur l'analyse des vues aériennes, du terrain (caractéristiques du bâti et des abords) et des limites parcellaires.
U	UM	UM	Certains clos-masures ayant perdu leur usage agricole et présentant une trame végétale et/ou bâtie dégradée, situés dans la tache urbaine d'un centre-bourg sont zonés en UM (Zone urbaine de clos-masure) afin de permettre une urbanisation modérée (construction de quelques logements) mais dans le respect des caractéristiques encore présentes du clos-masure (protection des composantes du clos-masure sur la planche 2 du règlement graphique et respect des principes d'aménagement fixés par l'OAP thématique clos mesure). La délimitation des secteurs UM s'appuie sur l'emprise du clos-masure constatée sur les vues aériennes.
U	UX	UX1	La délimitation de la zone UX1 épouse le périmètre des Zones d'activités de proximité définies comme telles dans le PADD par l'agence de développement économique (Csd) pour le compte de Caux Seine aggro. Elle s'appuie sur les limites parcellaires et les aménagements. Pour les ZA de proximité qui ont été réalisées au moyen de la procédure de ZAC, la délimitation de la zone UX1 est calquée sur le périmètre de ZAC. La zone permet le développement des activités présentes, mais également l'accueil de nouvelles entreprises, toutefois les règles ont pour objectif d'améliorer la qualité urbaine des ZAE. Il y a un sous-secteur UX1a sur la commune déléguée de St Wandrille-Rançon pour lequel les règles de hauteur des constructions sont différentes pour gérer au mieux l'impact visuel des constructions vis-à-vis des riverains (covisibilités).
U	UX	UX2	La délimitation de la zone UX2 épouse le périmètre des Zones d'activités « écosystèmes » définies comme telles dans le PADD par l'agence de développement économique (Csd) pour le compte de Caux Seine aggro. Elle s'appuie sur les limites parcellaires et les aménagements. La zone permet le développement des activités présentes, mais également l'accueil de nouvelles entreprises, toutefois les règles ont pour objectif d'améliorer la qualité urbaine des ZAE.
U	UX	UX3	La délimitation de la zone UX3 recouvre les autres secteurs d'activités économiques qui sont en dehors des zones d'activités économiques communautaires relevant du portefeuille géré par l'agence Csd. Il s'agit d'entreprises (PME/PMI) implantées dans l'espace rural ou en continuité de la tache urbaine (centre-ville/centre-bourg/hameau). La délimitation de la zone s'appuie sur les limites parcellaires le plus souvent, mais elle peut s'en affranchir dans certains cas en réduisant la surface de réserves foncières constructibles afin de respecter l'objectif de sobriété foncière fixé par la loi (ZAN). La zone UX3 a pour objectif le développement des activités existantes, avec des possibilités moins importantes qu'en zone UX1 et UX2. De façon à interroger dans certains cas une relocalisation des activités sur les ZAE.
U	UX	UX3I	La zone UX3I concerne 3 secteurs d'activité économique de la commune de Tancarville, seule commune de Caux Seine aggro soumise à la Loi Littoral. Les règles de constructibilité y sont plus restreintes que dans les autres secteurs UX3. La délimitation de la zone s'appuie sur les limites parcellaires.
U	UC	UC	La Zone urbaine à vocation commerciale recouvre les zones commerciales qui se situent en périphérie de la tache urbaine des centres-villes ainsi que la zone commerciale de Gruchet-le-Valasse. La délimitation s'appuie plus ou moins sur les périmètres de secteurs périphériques définis dans le DACCL du SCOT Caux Seine aggro, croisés avec une analyse de l'emprise des aménagements existants à partir de vues aériennes, les nouvelles autorisations d'exploitation commerciales accordées et les limites parcellaires. Les règles imposées sont plutôt adaptées aux standards de la construction commerciale et du besoin des grandes et moyennes surfaces.
U	UPJ	UPJ	La zone UPJ englobe les terrains déjà urbanisés et aménagés de la ZIP de Port-Jérôme. Celle-ci comprend 3 secteurs : - Port-Jérôme 1 (comprenant notamment l'activité la plus ancienne : la plateforme pétrochimique d'ExxonMobil implantée dans les années 30 ; puis les développements opérés dans les années 70 à 90 vers l'ouest, les derniers s'étant faits dans le secteur des Herbages) ; - Port-Jérôme2 (réalisé selon une procédure de ZAC, création de la ZAC à la fin des années 90, les travaux d'aménagements ont été étalés entre les années 2000-2010). - S'ajoute le domaine portuaire d'HAROPA en bordure de Seine.

			La délimitation de la zone UPJ s'appuie sur les limites parcellaires, les aménagements, le périmètre de ZAC de PJ2. Les règles facilitent l'implantation de projet industriels de grande envergure et pouvant générer des risques technologiques.
U	UI	UI	La Zone urbaine à vocation industrielle recouvre tous les sites industriels implantés en dehors de la ZIP de Port-Jérôme et de zone d'activités sur le territoire de Caux Seine agglomération. Cela comprend notamment les sites de l'entreprise EURIAL, MARELLE, AMGE industrie, AMSTER, Cooper Standard automotive... Les règles sont adaptées à des bâtiments imposants et à des activités spécifiques, afin de permettre les évolutions de ces sites.
U	UI	UIa	La Zone urbaine à vocation industrielle (UI) recouvre tous les sites industriels implantés en dehors de la ZIP de Port-Jérôme sur le territoire de Caux Seine agglomération. Un sous-secteur UIa a été créé pour les sites économiques très contraints (topographie/densité bâtie élevée/surface occupée par le stationnement élevé liée au nombre important de salariés), des règles d'implantation et de coefficient de surface perméable différentes y sont indispensables. Il s'agit des sites économiques d'ORIL industrie et de la REVIMA et de l'entreprise ABCR.
U	UE	UE	La zone urbaine d'équipements (UE) recouvre les espaces dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif à vocation pédagogique, éducative, sportive, médicale, sociale, culturelle, et/ou administrative. Cette zone comprend des équipements avec une morphologie urbaine particulière et des grandes emprises mais aussi des secteurs avec des faibles densités bâties comme des équipements sportifs de plein air. La délimitation a été tracée en croisant l'emprise constatée sur vue aérienne des équipements et les limites parcellaires.
U	UE	UEI	Il y a un sous-secteur UEI pour la zone urbaine d'équipements de la commune de Tancarville soumise à la loi Littoral. Celle-ci implique des règles spécifiques sur la constructibilité. La délimitation a été tracée en croisant l'emprise constatée sur vue aérienne des équipements et les limites parcellaires.
U	UT	UT	La zone urbaine touristique, dite zone UT, caractérise les espaces à vocation touristique qu'ils se situent au sein ou dans le prolongement des espaces urbanisés des communes ou dans l'espace agricole ou naturel (par exemple l'abbaye du Valasse) Elle comprend deux secteurs : UT1 correspondant à des espaces faiblement urbanisés accueillant des terrains de campings, aire de camping-car (Villequier, La Mailleraye et St Antoine la Forêt) ; UT2 correspondant à des sites générant une fréquentation touristique importante (Abbaye de St Wandrille, partie bâtie du parc de la Sauvagette) La délimitation a été tracée en croisant l'emprise constatée des équipements touristiques sur vue aérienne des équipements touristiques et les limites parcellaires.
1AU	AUV	AUV	Les secteurs AUV correspondent à de vastes dents creuses non urbanisées (>5000m²) au sein de la tache urbaine principale, plus précisément dans la zone urbaine de centre-ville. Ils ont été délimités en s'appuyant sur les limites parcellaires. L'objectif est de permettre l'émergence d'opération d'aménagement relativement denses, et permettant également de nouvelles formes urbaines.
1AU	AUR	AUR	Les secteurs AUR correspondent aux extensions urbaines pour accueillir la construction de nouveaux logements sous forme d'opérations d'ensemble. Ils ont été dimensionnés en fonction des besoins fonciers pour construire le nombre de logements visé. Leur délimitation (tout comme leur localisation) peut s'appuyer sur plusieurs critères (cumulés ou pas) dont : les équipements en réseaux existants (notamment la desserte routière), les connexions avec le tissu urbain existant, la configuration du terrain d'assiette et les contraintes physiques (par exemple la topographie, la présence de risque, la sécurité des accès, etc), les limites parcellaires (partiellement), parfois la maîtrise foncière de certaines parcelles cadastrales, la surface de foncier nécessaire...
1AU	AUE	AUE	Les secteurs AUE correspondent aux extensions urbaines nécessaires pour accueillir la construction de nouveaux équipements d'intérêt collectif. Ils ont été dimensionnés au plus juste en fonction des besoins fonciers pour édifier ces nouveaux équipements afin d'optimiser la consommation foncière.
1AU	AUX	AUX1	Les 2 secteurs AUX1 correspondent à l'extension de la zone d'activité de proximité Henri Dunant à Notre Dame de Gravenchon et la création de la zone d'activité de proximité dite « du Parc » en entrée de ville nord de Fauville en Caux. Leur délimitation s'appuie sur les limites parcellaires et le respect de l'enveloppe foncière allouée au développement économique.

1AU	AUPJ	AUPJ	La zone AUPJ correspond aux lots viabilisés restant à commercialiser dans la ZAC de Port-Jérôme2. La délimitation s'appuie sur le périmètre de la ZAC ainsi que sur les limites parcellaires, et en fonction de la connaissance des lots déjà commercialisés ou en cours de commercialisation fournie par l'agence de développement économique CSd.
1AU	AUI	AUI	Le secteur d'extension de la Zone urbaine à vocation industrielle concerne l'entreprise ORIL industrie - site de production de Baclair. Le secteur recouvre la parcelle B0527 sur la commune de Raffetot, propriété de l'entreprise.
2AU	2AUR	2AUR	La zone 2AUR (zone d'urbanisation à moyen/long terme pour l'habitat) comprend deux secteurs : - Le secteur du « Calidu » situé sur la commune déléguée de Caudebec en Caux - L'extension urbaine « Rue du moulin » sur la commune déléguée de La Mailleraye sur Seine Ces secteurs ne sont pas équipés en réseaux ou les capacités sont insuffisantes, ils ne peuvent être ouverts immédiatement à l'urbanisation, ils ne seront effectivement constructibles qu'après l'achèvement des travaux d'extension des réseaux ou de renouvellement des capacités de traitement. La délimitation du secteur « Rue du Moulin » reprend les limites d'une grande parcelle cadastrale (401ZC0356). La délimitation du « Calidu » reprend exactement le périmètre de la zone 2AU du PLU communal laquelle avait fait l'objet d'une OAP sectorielle (elle correspond à la partie plane de la prairie comprise entre la lisière forestière et la crête de la falaise ; la partie ouest des parcelles AB384 et AB 354 est maintenue naturelle et les quelques arbres de haute tige conservés pour préserver une zone de transition en lisière du bois de Villequier classé ZNIEFF I).
A	A	A	La zone agricole englobe les sièges agricoles, les terres cultivées (dont celles déclarées à la P.A.C.), les prairies, exceptés les espaces exploités qui jouent un rôle important soit de réservoir de biodiversité soit de corridor écologique. La délimitation de la zone Agricole est partiellement obtenue par déduction de la zone U, de la zone AU et de la zone N. Les habitations isolées situées dans l'espace agricole sont classées en zone A, et sont soumises aux dispositions Macron.
A	A	AI	Le sous-secteur AI correspond à l'espace agricole sur la commune de Tancarville, commune soumise à la loi Littoral, les règles de constructibilité y sont spécifiques.
A	A	Ax	Les 47 Secteurs de Taille et de Capacités Limitées (STECAL) découpés dans la zone agricole pour les activités économiques existantes (souvent artisanales) implantées dans l'espace rural (zone agricole) afin de leur permettre de manière exceptionnelle des constructions non agricoles sont délimités de la manière suivante : - si la parcelle cadastrale présente une surface contenue (<5000m²), la délimitation du STECAL est souvent calée sur les limites parcellaires lorsque la parcelle ou l'unité foncière est relativement petite, sinon la délimitation est tracée en deçà des limites parcellaires, de quoi permettre des constructions nouvelles dans la limite de 30% d'emprise au sol totale, - si la parcelle cadastrale ou l'unité foncière est trop vaste (>5000m²), le STECAL ne couvre en général qu'une partie de la parcelle ou de l'unité foncière, en tout cas de quoi construire des constructions nouvelles dans la limite de 1500m² d'emprise au sol totale.
A	A	At	Les Secteurs de Taille et de Capacités Limitées (STECAL) découpés dans la zone agricole pour les projets touristiques (hébergement, restauration, activité) afin de leur permettre de manière exceptionnelle des constructions non agricoles sont délimités de la manière suivante : - si la parcelle cadastrale présente une surface contenue (<5000m²), la délimitation du STECAL est souvent calée sur les limites parcellaires ce qui permet des constructions nouvelles dans la limite de 30% d'emprise au sol totale, - si la parcelle cadastrale ou l'unité foncière est trop vaste (>5000m²), le STECAL ne couvre en général qu'une partie de la parcelle ou de l'unité foncière, en tout cas de quoi construire des constructions nouvelles dans la limite de 1500m² d'emprise au sol totale.
A	A	Ah	Il y a deux STECAL logement. Dans les deux cas, il s'agit de hameaux proches des critères retenus dans le PLUi : le hameau de la Guerche à Villequier, et le hameau des Gardins à Maulévrier Ste Gertrude. Pour le premier, la délimitation englobe les habitations et le château situés au sud de l'exploitation agricole, en lisière du bois de Villequier. Pour le second, la délimitation recouvre la tache urbaine, elle épouse les limites parcellaires pour les propriétés situées du côté Est de la route des jardins, et s'en affranchit du côté ouest de la route pour passer au plus près du bâti existant car les parcelles sont plus grandes (il s'agit d'éviter une extension du hameau par division parcellaire).

A	A	Ag	Il y a deux Secteurs de Taille et de Capacités Limitées (STECAL) dédiés à l'accueil des gens du voyages. L'un concerne l'aire d'accueil communautaire située à Bolbec, l'autre un terrain privé sur lequel résident des gens du voyage en partie sédentarisés. Pour le premier, la délimitation du STECAL recouvre l'emprise de l'aire d'accueil des gens du voyage gérée par Caux Seine agglo ; pour le second la délimitation épouse les limites parcellaires de la propriété au nord et à l'est de l'unité foncière, et passe à l'ouest au plus près du dernier bâtiment construit, pour finir par se caler sur la clôture doublée d'une haie de thuyas au sud (les 2/3 de la parcelle ZC61 restant en zone A).
A	A	AM	La zone AM correspond aux clos-masures dont l'état est correct/moyen ayant encore un usage agricole (siège d'exploitation agricole) et la zone AM1 correspond aux clos-masures agricoles dont l'état est très bon. La délimitation du secteur AM s'appuie sur l'emprise du clos-masure observée sur les vues aériennes et les limites cadastrales (dans la plupart des cas, le pourtour du clos-masure est planté d'alignements d'arbres de haut jet qui délimitent nettement le clos-masure d'où son nom). L'objectif de ce zonage est d'encadrer l'évolution des clos-masures à vocation agricole de façon à concilier ergonomie et préservation de ce patrimoine paysager.
N	N	N	La zone N caractérise les espaces terrestres et maritimes à protéger en raison : soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques. Elle exclut néanmoins les espaces à forte valeur écologique, qui ont été classés en NRB. Sa délimitation repose sur l'occupation naturelle du sol (espace enherbé, mixte ou boisé) auquel a été soustrait les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue. La zone N permet l'installation de bâtiment agricole et forestier, le changement de destination et l'évolution des constructions existantes.
N	N	Nt	Les Secteurs de Taille et de Capacités Limitées (STECAL) découpés dans la zone naturelle pour les projets touristiques (hébergement, restauration, activité) afin de leur permettre de manière exceptionnelle des constructions non agricoles sont délimités de la manière suivante : - si la parcelle cadastrale présente une surface contenue (<5000m²), la délimitation du STECAL est souvent calée sur les limites parcellaires ce qui permet des constructions nouvelles dans la limite de 30% d'emprise au sol totale, si la parcelle cadastrale ou l'unité foncière est trop vaste (>5000m²), le STECAL ne couvre en général qu'une partie de la parcelle ou de l'unité foncière, en tout cas de quoi construire des constructions nouvelles dans la limite de 1500m² d'emprise au sol totale.
N	N	NCi	Le STECAL NCi concerne une activité économique d'extraction des granulats (anciennes carrières CASEMA à Vatteville la Rue rachetées par CEMEX). Le STECAL a été délimité autour des constructions et installations existantes (matériel de criblage notamment) en laissant des possibilités d'agrandissement de l'outil de travail.
N	N	Nj	La délimitation des STECAL dédiés aux jardins ouvriers découpés dans l'espace rural (zones A et N) s'appuie sur les limites des parcelles cadastrales et les vues aériennes (occupation des sols constatée).
N	N	Nq	Les STECAL équipement délimités dans le plan de zonage concernent des équipements publics existants implantés en dehors de la tache urbaine. Ces STECAL ont pour objectif de permettre de nouvelle construction, ainsi que la réalisation d'extension ou d'annexe sur l'emprise parcellaire de l'équipement existant. Leur délimitation s'appuie sur les limites parcellaires et les vues aériennes (analyse de l'occupation des sols : bâti, aménagements extérieurs etc)
N	N	Nm	Le secteur Nm concerne les clos-masures en bon état de conservation ayant perdu leur usage agricole et implantés dans l'espace rural. La délimitation du secteur naturel de clos-masures s'appuie sur l'emprise observée sur les vues aériennes et les limites cadastrales (dans la plupart des cas, le pourtour du clos-masure est souvent planté d'alignements d'arbres qui délimitent nettement le clos-masure d'où son nom).
N	N	NS	La zone Ns correspond à la Seine. La délimitation côté berge : elle est tracée au niveau de la limite domaine public/domaine privé. La délimitation côté fleuve : lorsque les deux rives sont dans le périmètre du PLUi l'intégralité du fleuve est dans la zone Ns ; lorsque la rive gauche ou la rive droite est en dehors du périmètre du PLUi la délimitation se situe au milieu du fleuve.

N	N	NP	Sont zonées en secteur naturel d'intérêt patrimonial recouvre les propriétés de caractère présentant à la fois un intérêt architectural fort et un intérêt paysager à travers leur parc paysager qui les entoure. Ces secteurs sont généralement isolés au sein de la zone agricole ou de la zone naturelle. La délimitation du secteur Np s'appuie sur les limites parcellaires et la vue aérienne pour observer l'occupation des sols et déterminer l'emprise de la propriété à protéger.
N	N	Npa	Il n'y a qu'un secteur Npa. Il concerne les terrains d'assiette du projet à long terme de Port-Jérôme3 dans la plaine alluviale de Port-Jérôme en bord de Seine, sur les communes de Petiville et Notre Dame de Gravenchon. Ce projet d'extension de la ZIP de Port-Jérôme à l'Est de plateforme pétrochimique d'ExxonMobil n'est pas planifié dans le PLUi, la réalisation est reportée post 2030. Néanmoins les élus poursuivent toujours cet objectif, et souhaitent maintenir l'affichage de cette intention dans le PADD du PLUi. Afin de ne pas obérer la possibilité de réaliser cette extension, un secteur spécifique Npa a été délimité pour empêcher des constructions qui viendraient entraver ce projet de long terme. La délimitation du secteur Npa s'appuie sur le périmètre des terrains aménagés fourni par l'agence Caux développement, il est issu des études pré-opérationnelles menées dans le cadre dossier de création de ZAC.
N	N	NE	Le secteur naturel d'équipement recouvre les installations ou équipements publics implantés en dehors de la tache urbaine. Dans ce secteur les seules constructions autorisées sous conditions sont les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. On retrouve principalement les installations sportives de plein air (terrains de football notamment) mais aussi des stations d'épuration des eaux usées, cimetières, salle des fêtes.... La délimitation de ce secteur s'appuie à la fois sur les limites parcellaires et l'emprise au sol des installations constatée sur vue aérienne.
N	N	NI	Le secteur NI correspond à l'espace naturel de la commune de Tancarville, commune soumise à la loi Littoral. Les règles de constructibilité y sont spécifiques.
N	N	Nenr	Le secteur Nenr recouvre des terrains dégradés sur lesquels est autorisé l'implantation d'activités de production d'énergie solaire et/ou photovoltaïque. Par terrains dégradés il faut entendre : les anciennes carrières (sans obligation de réhabilitation agricole ou naturelle), les friches, les anciennes décharges réhabilitées, les sites pollués. Ces terrains n'ont aucune valeur agronomique et peu ou pas d'intérêt écologique. La délimitation s'appuie sur les limites parcellaires et/ou les périmètres des projets à l'étude, l'occupation des sols constatée sur vue aérienne, les périmètres de zones d'accélération des EnR définis par arrêté préfectoral.
N	NRB	NRB	La zone NRB correspond aux réservoirs de biodiversité tels qu'ils ont été définis dans la cartographie de la trame verte et bleue du territoire, transcrite dans le SRADDET Normand et retravaillée puis déclinée dans le cadre du PLUi à une échelle plus fine. Seuls les réservoirs boisés, humides ou calcicoles bénéficient d'un zonage NRB, les réservoirs aquatiques étant protégés par un zonage spécial pour la Seine (NS) ou une prescription pour les autres cours d'eau. La zone NRB correspond donc à des espaces protégés ayant une forte valeur écologique tels que des réserves naturelles, les sites Natura 2000, des espaces forestiers, etc. La délimitation de la zone NRB s'appuie sur l'occupation du sol, les zonages environnementaux (RNN, Arrêté protection biotope, ZNIEFF, Natura 2000...) et le périmètre affiné des réservoirs de biodiversité du SRADDET. L'enjeu étant ici de protéger la faune et la flore, les constructions autorisées sont très restreintes (abris pour animaux, évolution constructions existantes, services publics et changement de destination pour du tourisme), assorties de règles favorisant un faible impact environnemental.
N	NRB	NRBI	Le secteur NRBI correspond aux réservoirs de biodiversité de la commune de Tancarville, commune soumise à la loi Littoral, les règles de constructibilité y sont spécifiques.
N	NRB	NRBI'	Le sous-secteur NRBI' correspond aux espaces remarquables du littoral de la commune de Tancarville. Il reprend les espaces boisés significatifs de la commune, ainsi que le périmètre de la réserve naturelle nationale de l'estuaire de la Seine. Les règles qui s'appliquent respectent les dispositions de la loi littoral.

4.7 CRITERES DE LOCALISATION DES ZONES AU A VOCATION PRINCIPALEMENT RESIDENTIELLE

La localisation d'une zone A Urbaniser à vocation à résidentielle (AUR) ou partiellement résidentielle (AUV) au sein de chaque commune est définie selon plusieurs éléments :

- Sa contiguïté avec la tache urbaine principale (centre-ville ou centre-bourg), conformément aux dispositions fixées par le PADD.
- Une analyse multifactorielle basée sur des critères favorables ou défavorables à l'implantation d'une zone AU. Ces critères sont multiples, cumulatifs et sélectionnés parmi ceux listés ci-dessous en fonction de l'environnement et des contraintes qui s'imposent :

Éléments défavorables pour l'emplacement d'une zone AU	Éléments favorables pour l'emplacement d'une zone AU
• Risque inondation / cavités souterraines avérées • Proximité avec une exploitation agricole / périmètre de réciprocity agricole • TVB : corridor écologique / réservoir de biodiversité / boisements autres • Topographie / contrainte géographique • Grand axe de circulation (recul loi Barnier) • Intégration difficile de la zone dans le grand paysage • Configuration de la zone qui rend difficile son aménagement ou n'optimise pas le foncier • Accès unique à une parcelle agricole • Accès contraint ou desserte difficile	• Proximité avec les équipements (mairie/école), notamment via les cheminements doux • Proximité des réseaux (eau, assainissement collectif, électricité), facilité d'aménagement • Propriété communale du terrain ou absence de rétention foncière • Existence d'une ZAC • Terrain partiellement ou totalement enclavé dans le tissu urbain • Réseau routier adapté en capacité et sécurisé • Contiguïté avec un lotissement récent (connexions viaires prévues) • Projet en cours (PA qui sera prochainement accordé) • Opportunité de mettre en valeur un secteur patrimonial • Requalification d'espaces (passage d'espace à vocation d'équipements vers de l'habitat) • Proximité des pôles d'emploi (ZAE, centres urbains)

4.8 JUSTIFICATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE (STECAL)

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Le règlement prévoit 7 types de STECAL de vocations différentes en vue de permettre, en zone agricole ou naturelle, le développement ou la création de certains projets isolés, en cohérence avec les objectifs du PADDi (développement du tourisme, des artisans et entreprises indépendants, des équipements isolés...).

STECAL Economique	
Objectif du PADD	B18 / B20
Zonage	Ax
Objectif	Le STECAL Ax permet l'extension des activités à vocation économique. Il a pour but de permettre aux entreprises et aux artisans isolés dans l'espace rural de maintenir leur activité économique par un développement raisonné (extension de bâtiments existants ou création de nouveaux bâtiments pour les besoins de l'entreprise existante).
Constructions possibles	Artisanat et commerce de détail, Commerce de gros, Activité de service avec l'accueil d'une clientèle, Extensions et annexes des habitations existantes, Administration publique (et assimilés)

Délimitation	Ces STECAL ont pour but de développer des activités existantes, et non pas d'implanter de nouvelles activités, il n'y a donc aucun STECAL Ax ex-nihilo ⁷ . Ces secteurs ont été délimités au plus près des emprises existantes afin d'éviter le développement de nouvelles activités.
---------------------	--

STECAL Tourisme	
Objectif du PADD	B50/B53/B56/B58/B55/C58
Zonage	At , Nt
Objectif	Permettre le développement de projet touristique existant ou permettre la création de nouveau projet touristique (ex-nihilo ou par réhabilitation de bâtiments anciens) afin de développer l'offre d'activités ou d'hébergement touristique et de loisirs.
Constructions possibles	Gîte, Restaurant, Hôtel, Activité de service avec l'accueil d'une clientèle, Hébergement touristique, Equipement sportif, Salle d'art et de spectacle, Autres équipements recevant du public, Résidence démontable, Administration publique (et assimilés)
Délimitation	Ces secteurs peuvent être délimités de façon assez large ou très restreinte en fonction de la connaissance exacte de l'emplacement du projet.

STECAL Equipement	
Objectif du PADD	A103/A104/A108/B53
Zonage	Nq
Objectif	Ce secteur a pour objectif de permettre la réalisation ou l'extension d'équipement public situé en milieu rural.
Constructions possibles	Administration publique (et assimilés), Equipement sportif, Salle d'art et de spectacle, Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, Autres équipements recevant du public
Délimitation	Les secteurs sont délimités, soit selon le périmètre des équipements existants, soit de façon précise lorsque le lieu d'implantation du projet est connu.

STECAL Industrie de carrière	
Objectif du PADD	B07
Zonage	NCi
Objectif	Permettre, au sein des carrières d'exploitation, des installations techniques et des constructions liées à ce type d'activité.
Constructions possibles	Industrie, Administration publique (et assimilés)

Délimitation	Ces secteurs sont délimités suivant le périmètre de la zone de carrière.
---------------------	--

STECAL Gens du voyage	
Objectif du PADD	A48
Zonage	Ag
Objectif	Permettre, sur des terrains familiaux ou des aires d'accueil des gens du voyage, l'installation de caravanes de façon non temporaire, ou de constructions visant à la sédentarisation des gens du voyage.
Constructions possibles	Logement, Autres équipements recevant du public, Administration publique (et assimilés)
Délimitation	Ces secteurs sont délimités suivant les périmètres définis de terrains familiaux ou d'aire d'accueil des gens du voyage.

STECAL Jardins familiaux	
Objectif du PADD	C61
Zonage	Nj
Objectif	Permettre la réalisation de constructions et d'aménagement en lien avec l'exploitation des jardins familiaux.
Constructions possibles	Abris de jardins, Serre, Administration publique (et assimilés)
Délimitation	La délimitation reprend le périmètre des jardins familiaux. Il n'y a pas de STECAL Nj ex-nihilo.

STECAL Logement	
Objectif du PADD	A30
Zonage	Ah
Objectif	Ils ont pour but uniquement: • D'éviter l'émergence en secteur rural d'une mini-friche soit dans une dent creuse/un délaissé agricole au sein d'un petit groupe d'habitations, soit après le démantèlement d'une ancienne activité économique isolée, • Permettre à un exploitant agricole de construire son logement à proximité du siège d'exploitation lorsqu'il n'est pas possible de se loger dans ce dernier et que la nature de son activité agricole le nécessite ; • D'accompagner un projet d'habitat insolite ou d'habitat démontable respectueux des espaces agricoles et naturels,

⁷ STECAL ex nihilo = STECAL sur un terrain vierge de toute construction ou sans bâtiment mutable/réhabilitable

	De produire une forme d'habitat s'inspirant des structures anciennes locales telles que les clos-masures.
Constructions possibles	Logement, Administration publique (et assimilés)
Délimitation	La délimitation reprend le contour de la tache bâtie du secteur d'habitat groupé.

Ainsi, au total, 91 STECAL sont définis sur le territoire :

Type de STECAL	Nombre	Surface (ha)	Consommation foncière
Economique	47	26,8	0
Tourisme	21	16,4	0
Equipement	8	7,2	2
Industrie de carrière	1	4,5	0
Gens du voyage	2	2,9	0
Jardins familiaux	10	16,2	0
Logement	2	6,5	0
Total	91	80,4	2

Les STECAL ont été délimités en fonction de la connaissance précise ou non de la localisation du nouveau bâtiment/de l'extension prévue.

Des règles de recul, d'aspect, de hauteur et d'emprise au sol ont été fixées en cohérence avec le cadre bâti environnant et les règles définies en zone A ou N :

- L'implantation des nouveaux bâtiments respecte un recul allant de 3 à 5 m pour éviter une implantation sur limite et respecter le cadre agricole ou naturel environnant.
- La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 10m (R+1+C), sauf pour les STECAL Equipement où la nouvelle construction peut atteindre une hauteur au maximum égale à la hauteur du plus haut bâtiment situé sur l'emprise foncière. Le R+1+C (10 m) correspond à la hauteur maximale courante dans les espaces ruraux.
- Les aspects des constructions et des clôtures permettent une intégration harmonieuse des nouvelles constructions avec leur environnement.
- L'emprise au sol maximale est définie en pourcentage par rapport à l'unité foncière allant de 10 à 30% permettant de maintenir des espaces verts, non bâtis et/ou perméables. Pour les STECAL touristiques et économiques de petite surface (< 5000m²), le PLUi prévoit une emprise au sol, non plus en pourcentage, mais en surface à bâtir. Elle est de 500m² pour les projets touristiques et de 1500m² pour les projets économiques. Cette règle permet aux petits STECAL délimités strictement, ceux où la localisation précise du projet est connue, de pouvoir bâtir. De même, les cabanons de jardins et les serres au sein des STECAL jardins familiaux sont limités en emprise au sol par unité cultivée.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Le règlement graphique identifie 91 STECAL au total, sur un territoire de 62 communes et 575 km², soit en moyenne 1,5 STECAL par commune et 0,16 STECAL pour 100 ha. Sur les 91 STECAL, il n'y a que 2 STECAL ex-nihilo, à vocation d'équipement.

(Un STECAL est qualifié « ex nihilo » lorsqu'il couvre un terrain vierge de construction ou de dépôt, isolé au sein de l'espace rural, autrement dit il n'est pas entouré de constructions, et il se situe à fortiori en dehors de la tache urbaine).

- Les STECAL les plus nombreux sont les STECAL économiques (48 STECAL, soit 52%)

La taille moyenne des STECAL économiques est de 0.37ha (en dehors des 7 plus grands STECAL compris entre 1 et 3.8 ha). Cela fait en moyenne 0.7 STECAL économique par commune. Il s'agit la plupart du temps d'activités artisanales. Il y a aussi une activité d'exploitation de granulats (carrières Cemex à Vatteville la Rue, en forêt de Brotonne) et une activité de stockage de céréales (silo) à St Nicolas de la Haie, en lien avec les exploitations agricoles du territoire.

Il n'y a aucun STECAL économique ex nihilo, ils concernent tous une parcelle déjà bâtie sur laquelle est installée l'activité économique. Ces parcelles se situent en dehors de la tache urbaine. 40% de ces activités sont isolées dans l'espace agricole ou naturel, 30% sont installées dans des clos-masures qui ont perdu leur vocation agricole. 20% de ces activités sont implantées en périphérie (plus de 50m) du centre-bourg ou d'un « hameau » au sens général du terme (à ne pas confondre avec la notion de hameau structuré du PLUi). Moins de 10% des STECAL économiques se situent au sein d'un petit secteur d'habitat groupé rural qui n'atteint pas les critères du PLUi pour être considéré comme un hameau structuré.

- Les STECAL Tourisme arrivent en 2^{ème} position (21 STECAL, soit 23%)

La taille moyenne des STECAL tourisme est d'environ 9000m², c'est dû à 7 STECAL relativement grands (>1ha). Ces 7 STECAL sont grands parce que le projet touristique n'est pas assez mature pour déterminer avec précision l'implantation exacte des futures constructions. Il n'y a pas de STECAL tourisme ex-nihilo.

- Les STECAL Equipement correspondent à des terrains déjà artificialisés (8 STECAL).

Les 2 centres de loisirs de Bolbec et Lillebonne sont implantés en zone boisée ou à proximité, en périphérie de la tache urbaine. La déchetterie de La Mailleraye sur Seine se situe le long d'une route départementale, dans un secteur très éloigné du centre-bourg, en plein espace agricole (à côté de 3 habitations isolées). S'ajoutent l'école de Trouville-Alliquerville qui situe au milieu de la plaine, à 1 km du centre-bourg, et un STECAL au sein du Parc de l'abbaye du Valasse (mutation d'un parking). Trois STECAL ex-nihilo sont prévus pour la création d'infrastructures d'eau potable/assainissement.

- Les STECAL Habitat

Ces deux STECAL Habitat sont exceptionnels. Ils répondent aux objectifs fixés dans le PADDi et le DOO du SCOT (cités page précédente). Ils sont cohérents avec l'armature urbaine décidée dans le SCOT et le PLUi et l'objectif d'éviter le mitage des espaces agricoles. Ces deux secteurs correspondent à des petits secteurs urbanisés peu denses (des secteurs d'habitat groupé ruraux) mais ils ne remplissent pas les critères d'un hameau structuré (pas suffisamment urbanisé et dense). Tous deux dépassent la douzaine d'habitations et comprennent en leur sein des terrains potentiellement densifiables, de quoi atteindre le seuil de 15 habitations. Ils sont desservis par une route communale étroite mais adaptée au trafic (absence ou très faible trafic de transit). Ils sont à moins de 2 km d'une école, et à moins de 5 minutes en voiture d'une école. On peut noter aussi la présence d'une exploitation agricole dans chacun de ces deux secteurs d'habitat groupé rural.

- 1 STECAL de 4.3 ha dans le secteur d'habitat groupé du château de la Guerche à Villequier (Rives en Seine). Ce secteur ne remplit pas les critères de hameau structuré du PLUi, il comprend 15 habitations, mais aussi une petite résidence pour personnes âgées de 10 appartements (dans le château) à laquelle pourrait se greffer un projet de crèche intergénérationnelle, et une exploitation agricole au cœur de ce groupement (maison de ferme incluse). Certaines anciennes annexes du château ont été transformées en habitations. Ce secteur se trouve sur le plateau, en lisière d'un bois qui longe la crête de falaise. Ces caractéristiques uniques sur le territoire ont conduit à classer en STECAL ce secteur d'habitat groupé rural.
- 1 STECAL sur une ancienne friche artisanale située au sein d'un petit secteur d'habitat groupé à Maulévrier Sainte Gertrude d'une douzaine d'habitations et d'une exploitation agricole (à mi-chemin entre le centre-bourg de Maulévrier et celui de Louvetot).

Tous les STECAL sont présentés individuellement en annexe du présent document (fiches d'identité). L'évaluation de leur incidence sur l'environnement est présentée dans le § 5.4.

4.9 JUSTIFICATION DE LA SELECTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINES

4.9.1 BATIMENTS PATRIMONIAUX

Cet inventaire a pour objectif d'identifier les constructions présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural qui ne font pas déjà l'objet d'une protection réglementaire au titre des monuments historiques ou des sites inscrits ou classés. Ces constructions bénéficieront dans le PLUi de règles d'urbanisme particulières visant à préserver les caractéristiques architecturales justifiant l'intérêt patrimonial.

Cet inventaire a été mené sur la totalité des communes de Caux Seine agglomération. Les constructions ont été inventoriées selon différentes méthodes :

- Inventaire par les membres des équipes municipales des communes ;
- Inventaire par des stagiaires du service Planification territoriale de Caux Seine agglomération
- Utilisation des données issues des inventaires croisés réalisés par le PNR des Boucles de la Seine Normande.

Les inventaires croisés étant plus ou moins anciens, il a parfois été nécessaire d'opérer une sélection des constructions, notamment pour supprimer celles disparues, en trop mauvais état ou ayant fait l'objet de travaux dénaturant le caractère de la construction.

Quelle que soit la méthode employée, chaque construction a fait l'objet d'une fiche descriptive permettant d'apprécier l'intérêt patrimonial et/ou architectural du bâtiment. Trois critères principaux ont motivé l'inscription des constructions dans l'inventaire :

- L'intégrité du volume bâti : la construction inventoriée dispose de ses murs et d'un toit. Les constructions en état de ruine ne sont pas inventoriées.
- La présence en tout ou partie de maçonnerie ou de pans de bois de qualité (matériaux traditionnels) : La construction inventoriée est représentative de l'architecture locale par l'emploi de matériaux locaux sur au moins une de ses façades : maçonnerie de briques, de silex, de moellons, colombages...
- Qualité technique de la construction : la construction doit être en bon état de conservation et ne pas avoir fait l'objet de travaux d'aspect ou d'extension dénaturant le caractère d'origine de la construction : enduit des appareils de maçonnerie des façades, création d'ouverture ne respectant pas les proportions d'origine des ouvrants ou ne respectant pas le rythme de la façade...

Au total, 2633 constructions d'intérêt patrimonial et/ou architectural ont été reportées sur la planche des prescriptions graphiques.

Chaque construction a été classée selon son intérêt en deux catégories : « Protection moyenne » et « protection forte ». La protection forte étant réservée aux constructions :

- Présentant un parfait état de conservation
- N'ayant fait l'objet d'aucuns travaux dénaturant la construction d'origine
- Présentant des caractéristiques architecturales peu répandues sur le territoire ou quand il s'agit d'une construction « exceptionnelle ».

S'agissant de la route des chaumières (rive gauche), la plupart des chaumières sont classées en protection forte dès lors que l'aspect de murs traditionnels et la toiture en chaume sont en bon état. Il reste un nombre important de chaumières sur la presqu'île de Brotonne, mais les toitures en chaume tendent à être remplacées par des toitures en tuiles ou en ardoises. L'objectif est de préserver ces chaumières car ce sont des constructions typiques du patrimoine bâti Normand, notamment sur cette route touristique qui en concentrent encore un nombre important. Certaines d'entre elles se démarquent/ont un caractère exceptionnel.

Sur les 2633 constructions d'intérêt patrimonial et/ou architectural ont été inventoriées, 256 relèvent de la protection forte.

4.9.2 BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Un deuxième inventaire de bâtiments a été réalisé pour identifier au règlement graphique les bâtiments situés en zone Agricole ou zone Naturelle pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Dans le PLUi de Caux Seine agglo, il a été fait le choix de réserver cette possibilité du changement de destination au petit patrimoine bâti traditionnel afin de le sauvegarder parce qu'il participe à l'identité et l'attractivité du territoire.

Ce deuxième inventaire a pour but d'identifier les constructions qui :

- Présentent un intérêt patrimonial et/ou architectural
- Ne sont pas aujourd'hui à usage d'habitation ou d'activités
- Sont situées en zone agricole ou naturelle du règlement graphique du PLUi

Le changement de destination permet de trouver un nouvel usage à d'anciens bâtiments souvent agricoles d'intérêt patrimonial qui ne sont plus aujourd'hui adaptés à l'activité agricole et donc de sauvegarder ce patrimoine bâti local.

Comme pour l'inventaire des constructions d'intérêt patrimonial, les critères d'« intégrité du volume bâti », « présence en tout ou partie de maçonnerie ou de pans de bois de qualité », « qualité technique de la construction » sont un prérequis à l'inscription à l'inventaire. S'ajoute également un critère d'emprise au sol minimum de 50m² de la construction et une hauteur minimum d'environ 3 m à l'égout de toiture afin de rendre possible techniquement le changement de destination vers une habitation ou une activité. Pour rappel, en zone agricole et naturelle, la surface des extensions des constructions existantes est limitée. Ainsi, des constructions telles que les poulaillers ou des celliers peuvent être exclues de cet inventaire.

Au total, **852 constructions** pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été inventoriées au regard de leur intérêt patrimonial/architectural et de leurs dimensions.

Cette première sélection a été suivie d'une seconde sélection visant à retirer les bâtiments :

- Situés en zone inondable
 - Zone d'expansion des ruissellements
 - Zone d'expansion de crue (moyen et fort)
 - Zone inondée ou potentiellement inondable
- Situés dans un périmètre de risque effondrement de cavité souterraine avérée
- Situés en zone de risque falaise.

Cette seconde sélection a retenu **797 bâtiments** pouvant changer de destination :

- **32** bâtiments au sein des communes urbaines
- **111** bâtiments au sein des communes périurbaines

- **654** bâtiments au sein des communes rurales.

A noter que, sur ces 797 bâtiments, 241 se situent au sein d'un périmètre de réciprocity agricole. Cela signifie que seulement 556 bâtiments auront la possibilité de muter vers un usage résidentiel.

Dans la mesure où l'objectif à travers ces changements de destination est de sauvegarder un petit patrimoine bâti local, les travaux de réhabilitation pour transformer ces bâtiments en habitation, en hébergement touristique ou locaux d'activités sont encadrés par le règlement des prescriptions graphiques (tome 3.3 du règlement) dans le but de préserver les caractéristiques architecturales qui justifient ce classement.

4.10 JUSTIFICATION DES REGLES DE PROTECTION APPLIQUEES AUX CLOS-MASURES

L'inventaire des clos-masures et leur classification ont permis d'assigner des objectifs appropriés à chacun :

	ETAT DU CLOS-MASURE		
	Très bon	Correct	Moyen
Objectifs généraux	- Conserver le clos-masure sans mise sous cloche - Maintenir l'état optimal du clos-masure - Permettre toutes les évolutions nécessaires au maintien de la vie du clos-masure et de son état (conserver l'existant et encadrer plus strictement les évolutions futures sur le bâti)	- Maintenir/restaurer la trame naturelle pour limiter l'impact visuel négatif sur les grands paysages et maintenir des supports pour la TVB - Encadrer les constructions nouvelles (extensions, annexes) et les travaux affectant les aspects	- Maintenir (a minima) ou restaurer la trame végétale dans le but de limiter l'impact visuel négatif sur les grands paysages et de maintenir des supports pour la TVB - Encadrer les constructions nouvelles (extensions, annexes) et les travaux affectant les aspects

Les règles de protection qui découlent de ces objectifs ont été adaptées à la vocation du clos-masure : l'activité agricole, lorsqu'elle est encore présente, a été prise en compte.

Les clos-masures ont fait l'objet d'une délimitation précise sur la planche 2 relative aux prescriptions.

4.10.1 UNE PROTECTION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU CLOS-MASURE PAR LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Par le biais de prescriptions spécifiques (planche 2), chaque clos-masure bénéficie d'une protection de tous les éléments constitutifs de la trame naturelle et de la trame bâtie.

→ **Prescriptions relatives à la trame naturelle** (*mares, alignements arborés de haut jet ou non sur talus ou non, haies sur talus ou non, vergers*)

Par principe, tous les éléments de la trame naturelle figurant sur le plan des prescriptions doivent être préservés lorsqu'ils existent. Dans le cas contraire, ils doivent être reconstitués.

Pour chacune des prescriptions, leur suppression totale ou partielle est interdite par principe. Il existe cependant une exception pour les vergers, alignements arborés et haies (sur talus ou non). Leur suppression est autorisée uniquement pour motif justifié et à la condition de compenser la destruction à hauteur de 100%.

Pour les clos-masures quelle que soit leur vocation, l'élargissement ou la création d'accès constituent des motifs particuliers justifiant la suppression des alignements arborés et des haies. Ce cas de figure est limité à un maximum métrique en fonction de la vocation du clos-masure. Ainsi, le plafond maximum est plus important pour les clos-masures agricoles en raison du passage des engins agricoles volumineux. La suppression d'alignements arborés et de haies pour la création et l'élargissement d'accès ne nécessite pas de compensation.

Dans le cas des vergers, le nombre d'éléments abattus doit être replanté sur la même unité foncière et en continuité du verger existant. Cette faculté a pour objectif de concilier protection du patrimoine naturel et fonctionnalité agricole. Cette règle permet en effet d'introduire une certaine souplesse, tout particulièrement dans le cas des clos-masures à vocation agricole où parfois l'édification d'un bâtiment agricole ne peut se réaliser qu'en lieu et place d'arbre(s) constitutif(s) du verger existant.

Pour chacune de ces prescriptions un recul des nouvelles constructions est à respecter et est adapté à la zone dans laquelle le clos-masure se situe. Pour les mares, les vergers et les haies, les reculs sont moins importants en zone urbaine qu'en zone naturelle ou agricole.

Pour les alignements d'arbres de haut-jet, le recul est moins important pour les constructions agricoles puisque les nuisances éventuelles causées par la proximité entre les arbres et le bâti agricole ont été jugées peu contraignantes. Pour les alignements d'arbres et les haies, aucune distinction de recul n'est faite entre les constructions agricoles et non agricoles.

→ **Prescriptions relatives à la trame bâtie** (*patrimoine bâti de qualité, bâtiments d'intérêt patrimonial pouvant changer de destination, petit patrimoine traditionnel*)

Afin d'assurer la préservation des clos-masures, le patrimoine bâti et le petit patrimoine de qualité ont été identifiés sur la planche 2.

Le bâti de qualité et celui pouvant changer de destination sont identifiés de façon à encadrer leur évolution dans le respect du patrimoine traditionnel (aspect des façades, des ouvertures, des toitures et types d'extensions autorisés).

Le petit patrimoine traditionnel regroupe les murs, murets, murs-bahuts et piliers de portail (identifiés sur la planche 2). Leur suppression est interdite et leur restauration ou éventuellement remplacement sont conditionnés à l'utilisation de matériaux traditionnels. Afin d'adapter l'évolution des clos-masures aux pratiques agricoles, le déplacement des piliers de portail est autorisé uniquement si l'élargissement des accès est nécessaire.

4.10.2 UNE PROTECTION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU CLOS-MASURE PAR LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT

Un zonage a été attribué en fonction de l'état des clos, de leur vocation et de leur localisation :

VOCATION DU CLOS-MASURE	LOCALISATION DU CLOS-MASURE	ETAT DU CLOS-MASURE		
		Très bon	Correct	Moyen
CLOS AGRICOLES	Hors tache urbaine	AM1	AM	
CLOS NON AGRICOLES	Hors tache urbaine	NM	N ou A	N ou A
	Dans la tache urbaine	UPb	UM ou UPb	UM

→ **Pour les clos-masures agricoles** : Les clos-masures agricoles en très bon état ont été classés en AM1, tandis que ceux en état correct et moyen ont été classés en AM.

En AM et AM1 :

- Afin d'assurer l'intégration paysagère des bâtiments agricoles au sein des clos-masures, le volume des nouvelles constructions agricoles est encadré. Aucune hauteur maximale au faîtage n'est fixée. Seules indications : une hauteur maximum à l'égout du toit (10m) et une pente de toit comprise entre 20° et 40°. La hauteur maximale au faîtage devra s'ajuster en fonction des paramètres « hauteur à l'égout » et « pente de toit ».

- Dans le but de préserver une continuité verte, caractérisée par les vergers, les prairies et les herbages, le règlement dispose que les espaces verts doivent représenter au minimum 40% de la zone AM/AM1 et être d'un seul tenant.
- L'aspect des nouvelles constructions à vocation agricole est règlementé de façon à assurer leur intégration au sein du clos-masure (bardage bois à privilégier, teintes sombres ou neutres, matériaux d'aspect mat et/ou texturés, couleurs claires, vives et criardes interdites).

En AM1 :

- Afin de valoriser le patrimoine bâti existant sur l'emprise foncière, les nouvelles constructions principales destinées au logement des exploitants agricoles ne peuvent être édifiées que dans le cas où les bâtiments patrimoniaux existants sur l'emprise foncière ont déjà été réhabilités (ou si l'usage projeté est incompatible avec l'existant (dimensions, hauteur...)).
- Pour éviter une trop forte densité de constructions au sein du clos-masure susceptible de nuire à son intégrité, l'emprise au sol ne peut excéder 25% de la superficie de l'unité foncière.

→ Pour les clos-masures non agricoles :

Les destinations autorisées et autorisées sous-conditions permettent d'assurer une diversité d'activités au sein des clos-masures et de contribuer à leur pérennité. De plus, quelle que soit la zone, les espaces perméables et les espaces verts au sein des clos-masures doivent représenter au minimum et respectivement 50% et 40% de la superficie de l'unité foncière.

- En UPb : il s'agit des clos-masures situés en zone urbaine à préserver où seule l'évolution de l'existant est autorisée (extensions et annexes). Le changement de destination est autorisé de fait.
- En UM : il s'agit des clos-masures situés en zone urbaine où la construction de nouveaux logements est possible mais où la densité est modérée afin de préserver l'intégrité du clos-masure. L'emprise au sol y est donc plafonnée à 30% contre 25% pour les zones UPb, A/N et NM où seul le changement de destination est autorisé.
- En A/N : seule l'évolution de l'existant est autorisée (extensions et annexes). Les bâtiments patrimoniaux identifiés devront évoluer sans préjudice aux clos-masures. Le changement de destination est autorisé pour les éléments bâtis repérés sur la planche 2.
- En NM : les constructions existantes au sein du clos-masure sont un véritable point de repère. En effet, les nouvelles annexes sont autorisées si les bâtiments existants sur l'emprise foncière ont déjà été réhabilités ou si l'usage futur est incompatible avec l'existant. De plus, le recul applicable aux nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives doit être $\geq$ à celui des constructions existantes dans la zone. Enfin les extensions et annexes doivent respecter la hauteur maximale du plus haut bâtiment traditionnel existant sur l'emprise foncière (sans dépasser R+1+C).

4.10.3 UNE PROTECTION DES CLOS-MASURES PAR L'OAP

→ Objectif OAP sectorielle :

L'objectif sous-jacent de l'OAP sectorielle est de permettre les nouvelles constructions dans l'enceinte du clos-masure en permettant une densité adaptée aux caractéristiques du clos-masure, avec des densités plus faibles.

→ Objectif OAP thématique :

L'OAP thématique vise à encadrer l'évolution du clos-masure en respectant ses caractéristiques (sens de faitage, principes de desserte à respecter, ...). Afin de s'assurer de la bonne intégration des nouvelles constructions, l'avis d'un paysagiste et/ou architecte conseil est requis pour toute nouvelle construction au sein d'un clos-masure.

VOCATION DU CLOS-MASURE	LOCALISATION DU CLOS-MASURE	ETAT DU CLOS-MASURE		
		Très bon	Correct	Moyen
CLOS AGRICOLES	Hors tache urbaine	OAP thématique	OAP thématique	OAP thématique
CLOS NON AGRICOLES	Hors tache urbaine	OAP thématique	OAP thématique	OAP thématique
	Dans la tache urbaine	OAP thématique	OAP thématique + OAP sectorielle (facultative)	OAP thématique + OAP sectorielle

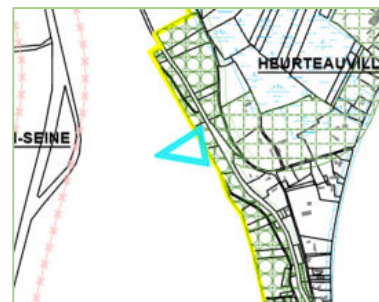
4.11 LES CONES DE VUE DE GRAND PAYSAGE

47 cônes de vues ont été délimités sur la planche2 des prescriptions graphiques. Ces cônes de vue sont de plusieurs natures : certains sont tournés vers un centre-bourg mettant en valeur un monument ou un ensemble bâti, vers un panorama, vers la vallée de la Seine, un grand paysage d'openfield ou encore des coteaux boisés...

L'objectif est de conserver la qualité paysagère de chacun des cônes de vue en encadrant l'édification des nouvelles constructions. Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de ne pas obturer la vue et sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Une intégration paysagère de qualité passe par le soin apporté à l'aspect des constructions, à leur implantation, à l'intégration des volumes et aux plantations effectuées à proximité.



ARELAUNE-EN-SEINE (LA-MAILLERAYE-SUR-SEINE)



Panorama sur la vallée de Seine depuis la table d'orientation située en Forêt de Brotonne qui surplombe le centre-bourg et le hameau de port Jumièges. La vue lointaine donne aussi sur la rive droite (le méandre de Jumièges et son abbaye).



ARELAUNE-EN-SEINE (SAINT-NICOLAS-DE-BLIQUETUIT)



Vue éloignée sur le pont de Brotonne en arrière-plan et vue sur le grand paysage de plaine alluviale de la vallée de Seine.



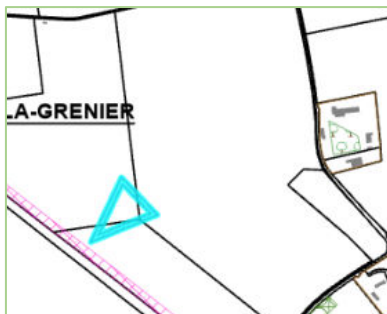
ARELAUNE-EN-SEINE (SAINT-NICOLAS-DE-BLIQUETUIT)



Vue éloignée sur le pont de Brotonne en arrière-plan et vue sur le grand paysage de plaine alluviale de la vallée de Seine.



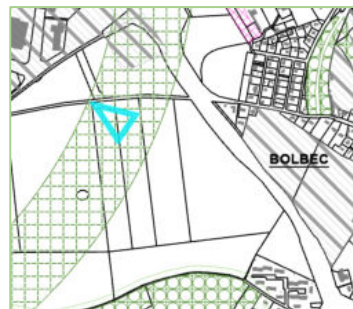
BEUZEVILLE-LA-GRENIER



Vue sur l'openfield en direction de Mirville depuis la D910.



BOLBEC



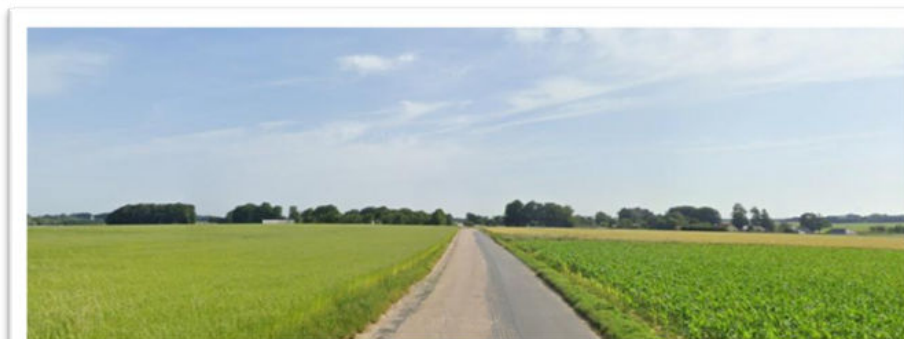
Vue sur l'openfield.



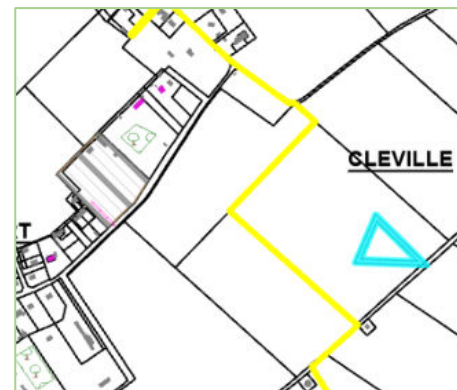
CLEVILLE



Vue sur le centre-bourg de Cléville depuis la D29.



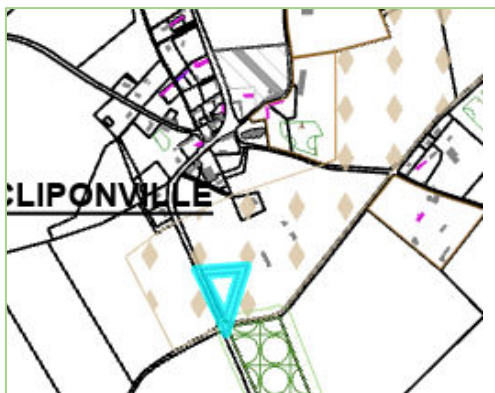
CLEVILLE



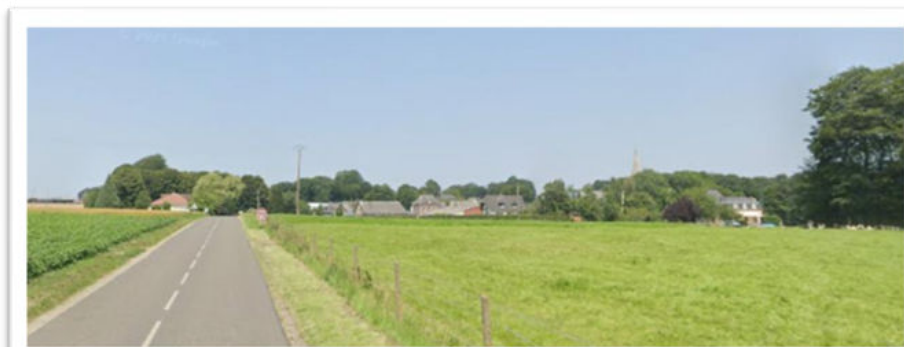
Vue sur le centre-bourg de Foucart depuis la D29.



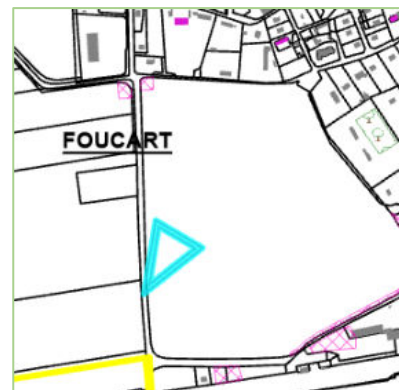
CLIPONVILLE



Vue sur le centre-bourg de Cliponville depuis la D5.



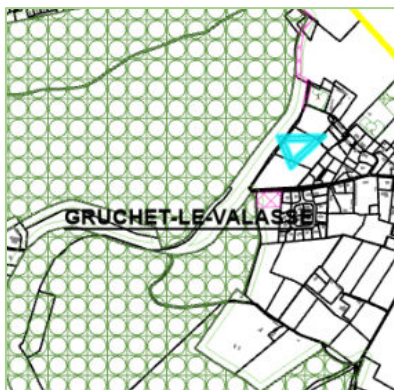
FOUCART



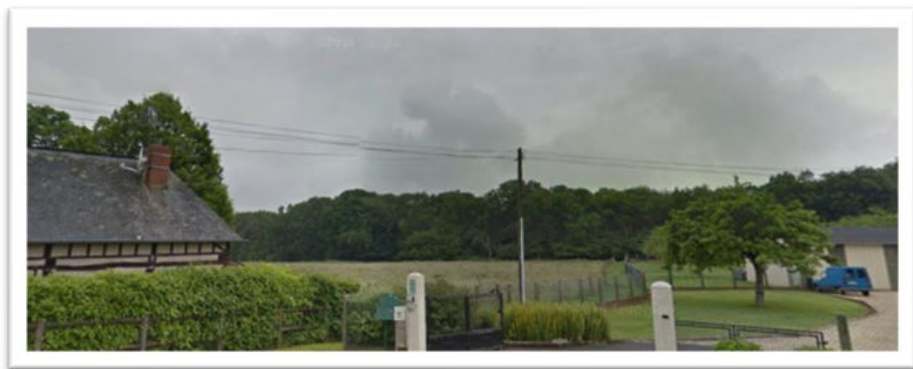
Vue sur le centre-bourg de Foucart et son église depuis la D40.



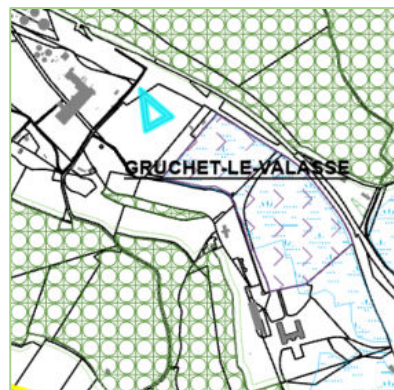
GRUCHET-LE-VALASSE



Vue sur l'espace boisé depuis le Chemin du Val des Chênes.



GRUCHET-LE-VALASSE



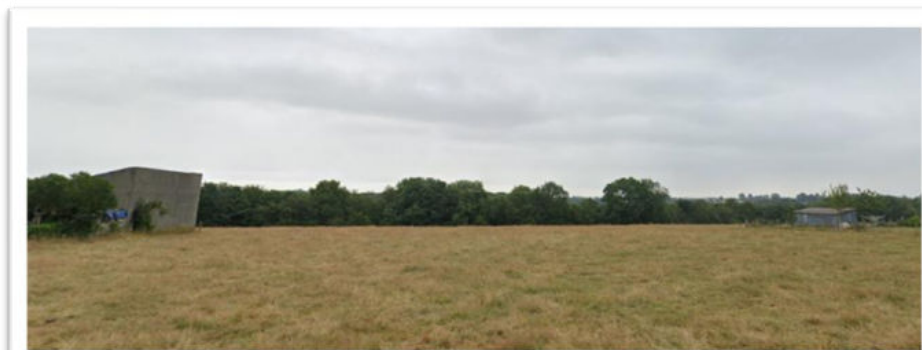
Vue sur le parc du Valasse depuis la Rue de la Briarderie.



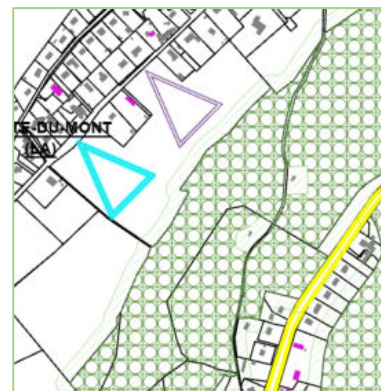
LA-TRINITE-DU-MONT



Vue sur l'herbage et sur les coteaux boisés depuis la Rue Raymond Hivet. Espace de respiration lors de la traversée du centre-bourg.



LA-TRINITE-DU-MONT



Vue sur l'herbage et sur les coteaux boisés depuis la Rue Raymond Hivet. Espace de respiration lors de la traversée du centre-bourg.



LILLEBONNE



Vue dégagée sur le coteau boisé et maintien de la vue sur le clocher de l'église du Mesnil.



LILLEBONNE



Vue sur la vallée du Commerce et sur les coteaux boisés.



LILLEBONNE



Vue sur les jardins ouvriers et sur les coteaux boisés.



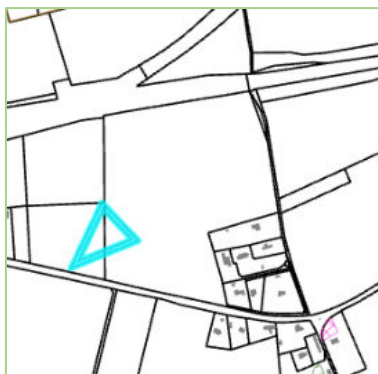
MIRVILLE



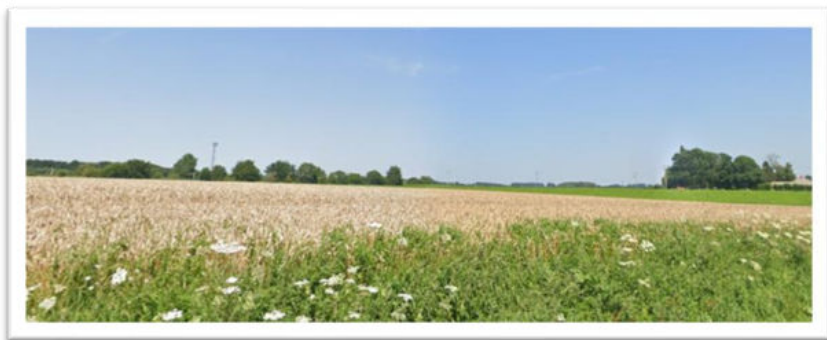
Vue sur l'herbage.



MIRVILLE



Vue sur l'openfield depuis la Route de la Gare.



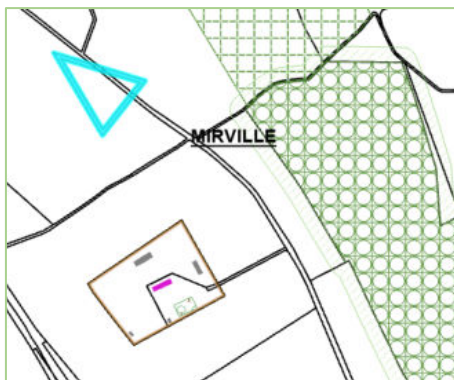
MIRVILLE



Vue sur la prairie depuis la D72.



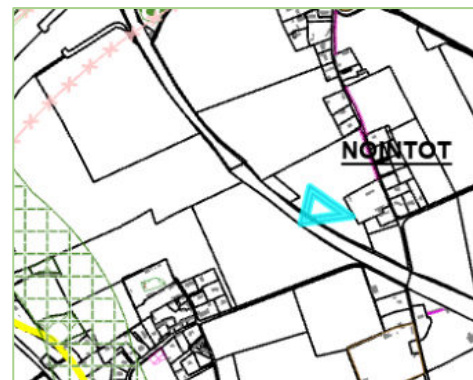
MIRVILLE



Vue sur l'openfield depuis la D72.



NOINTOT



Vue sur la prairie.



PETIVILLE



Vue sur les espaces du Marais.



PETIVILLE



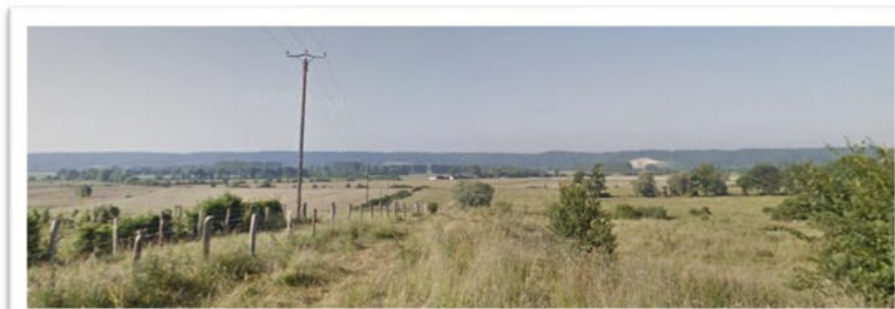
Vue sur les espaces du Marais.



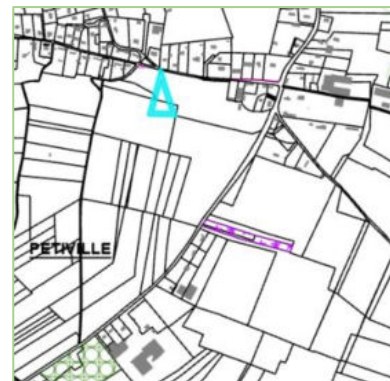
PETIVILLE



Vue sur les espaces du Marais.



PETIVILLE



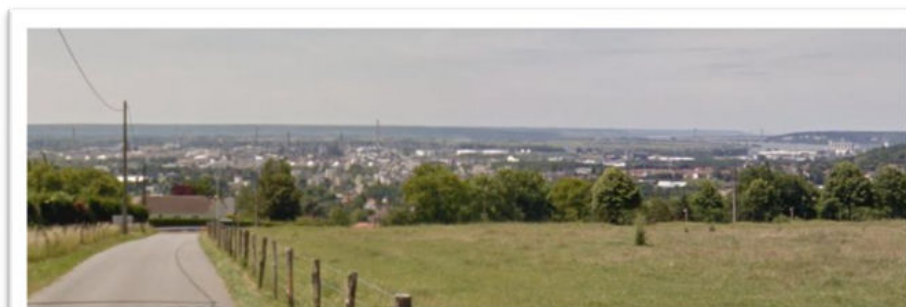
Vue sur le paysage depuis la Rue du Pas Grillant.



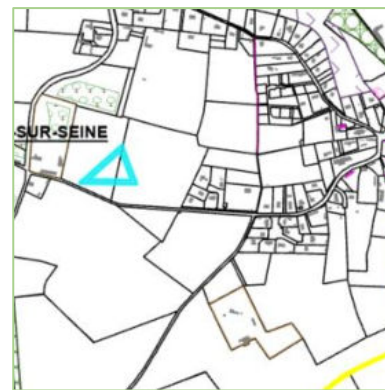
PORT-JEROME-SUR-SEINE (N.-D. DE GRAVENCHON)



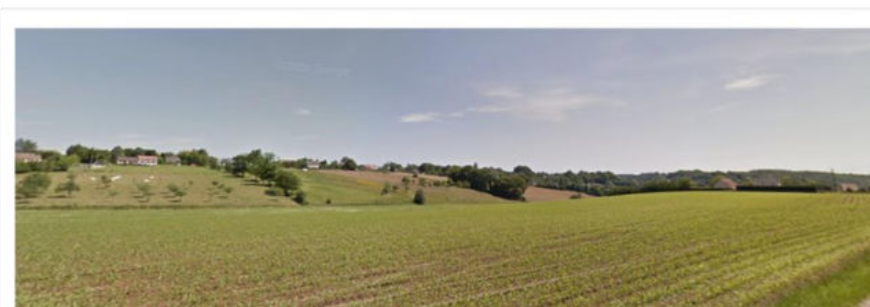
Vue sur la vallée de Seine / Port-Jérôme / Tancarville depuis la Route de Touffreville-la-Cable. Le point de vue est matérialisé par une tour d'observation avec table d'orientation.



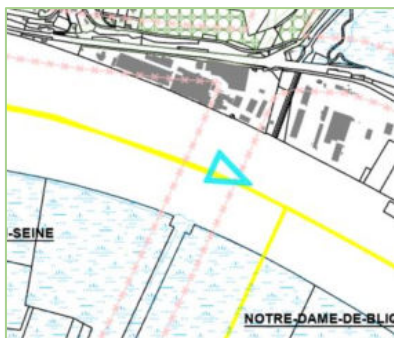
PORT-JEROME-SUR-SEINE (TRIQUERVILLE)



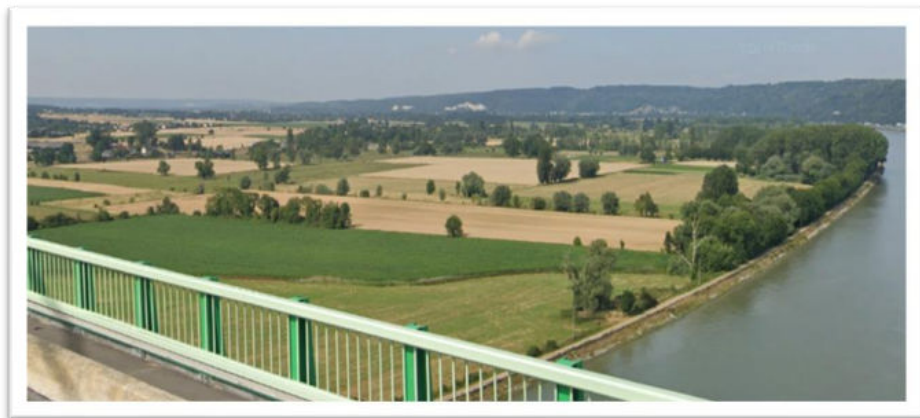
Vue depuis la rue Andrée de Triquerville, en direction du centre-bourg de Triquerville et ses prairies vallonnées.



RIVES-EN-SEINE (CAUDEBEC-EN-CAUX)



Vue sur la Seine et sa zone humide depuis le Pont de Brotonne.



RIVES-EN-SEINE (CAUDEBEC-EN-CAUX)



Vue sur le patrimoine bâti de la reconstruction de Caudebec-en-Caux.



RIVES-EN-SEINE (CAUDEBEC-EN-CAUX)



Vue sur le patrimoine bâti de la reconstruction de Caudebec-en-Caux.



RIVES-EN-SEINE (VILLEQUIER)



Vue surplombant le centre-bourg de Villequier avec vue sur la vallée de Seine.



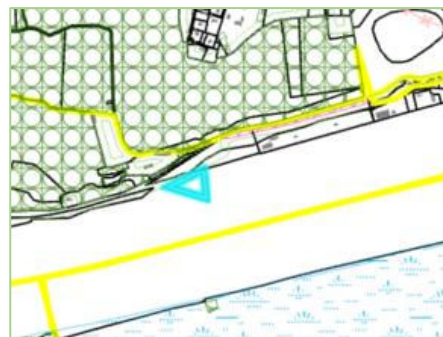
RIVES-EN-SEINE (VILLEQUIER)



Vue sur la Seine et ses berges.



RIVES-EN-SEINE (VILLEQUIER)



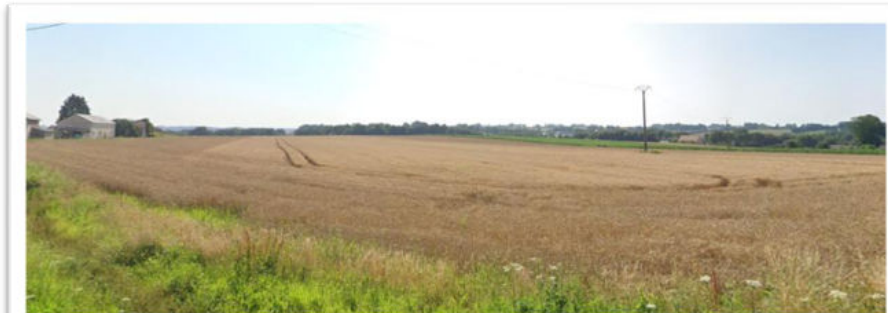
Vue sur la Seine et ses berges depuis la Véloroute.



SAINT-EUSTACHE-LA-FORET



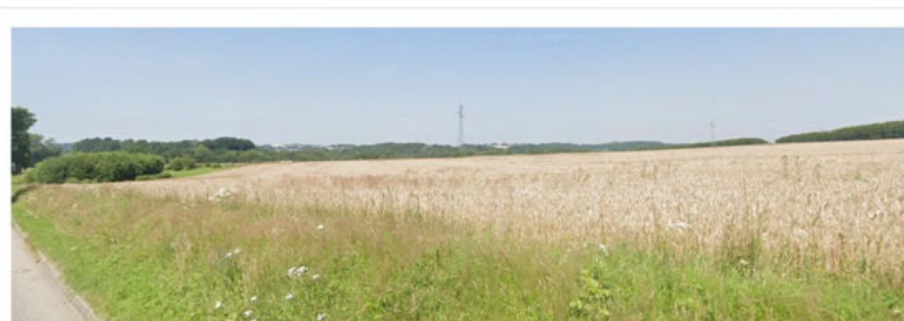
Vue sur l'openfield depuis la Mare Carel.



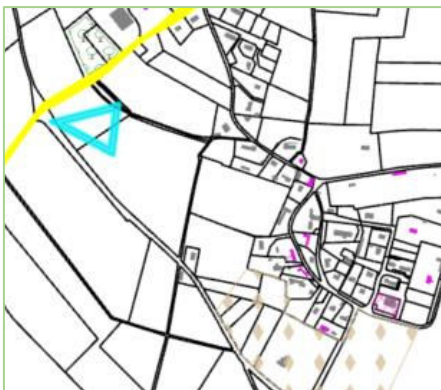
SAINT-EUSTACHE-LA-FORET



Vue sur l'openfield depuis la Petite Rue.



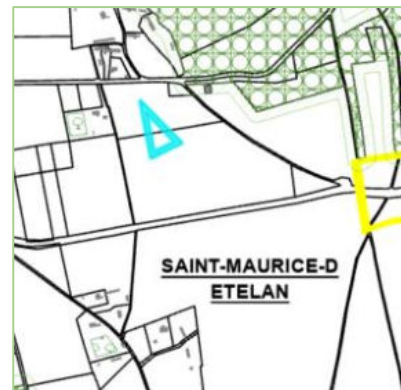
SAINT-GILLES-DE-CRETOT



Vue sur le centre-bourg et l'église de Saint-Gilles de Crétot depuis la Route de Caudebec (D40).



SAINT-MAURICE-D'ETELAN



Vue sur l'openfield.



SAINT-MAURICE-D'ETELAN



Vue sur la vallée de Seine depuis la mairie de Saint-Maurice-d'Étela.



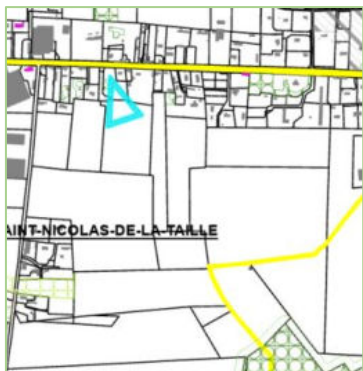
SAINT-MAURICE-D'ETELAN



Vue panoramique depuis le Château d'Étela.



SAINT-NICOLAS-DE-LA-TAILLE



Vue sur l'openfield.



SAINT-NICOLAS-DE-LA-TAILLE



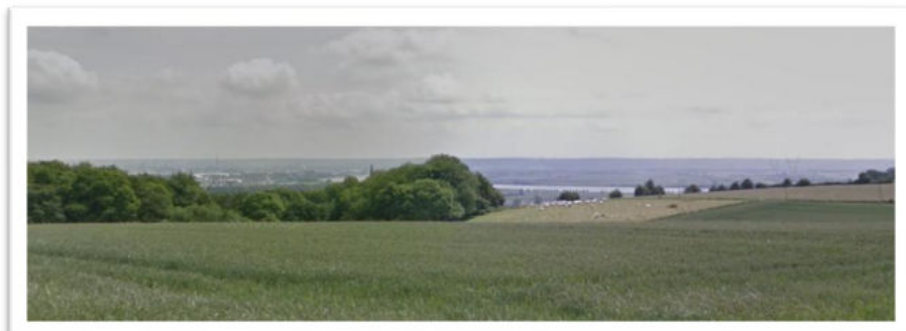
Vue sur l'openfield.



SAINT-NICOLAS-DE-LA-TAILLE



Vue sur l'openfield et la vallée de Seine en arrière-plan.



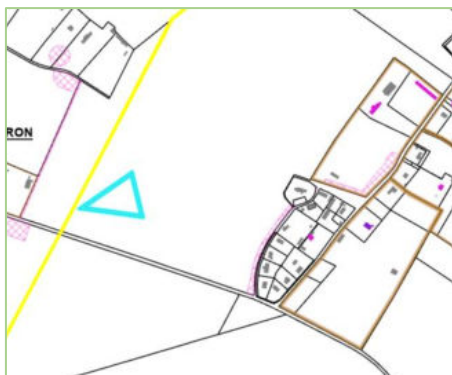
TANCARVILLE



Préservation de la vue sur le Château de Tancarville depuis la RD 982



TERRES-DE-CAUX (AUZOUVILLE-AUBERBOSC)



Vue sur le centre-bourg d'Auzouville-Auberbosc et son église.



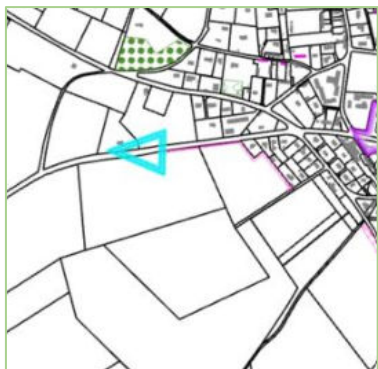
TERRES-DE-CAUX (BERMONVILLE)



Vue sur le centre-bourg de Bermonville depuis la D926.



TERRES-DE-CAUX (FAUVILLE-EN-CAUX)



Vue sur le centre-bourg de Fauville-en-Caux et son église depuis la D149.



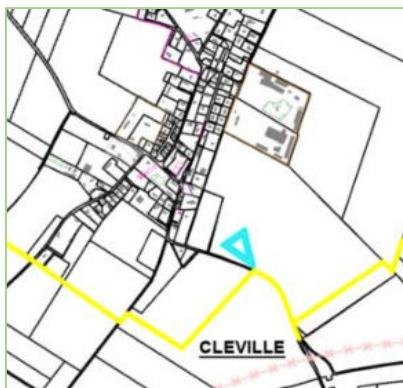
TERRES-DE-CAUX (FAUVILLE-EN-CAUX)



Vue sur le centre-bourg de Fauville-en-Caux et son église depuis la D109.



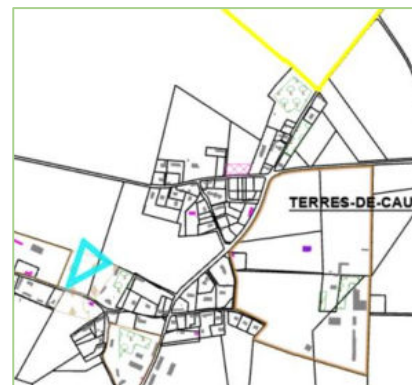
TERRES-DE-CAUX (RICARVILLE)



Vue sur le centre-bourg de Ricarville et son église depuis la Rue François Mitterrand.



TERRES-DE-CAUX (SAINTE-MARGUERITE-SUR-FAUVILLE)



Vue sur le centre-bourg de Sainte-Marguerite-sur-Fauville et son église.



VATTEVILLE-LA-RUE



Vue éloignée sur pont de Brotonne, les coteaux boisés de la rive droite en arrière-plan, et la plaine alluviale.



4.12 LES CONES DE VUES A PRESERVER

De manière très ponctuelle, là où le simple encadrement des constructions nouvelles ne suffit pas à assurer la préservation des paysages, des cônes de vue ont été délimités afin d'interdire toute construction.

Ces cônes de vue sont mesurés en surface et en nombre (20) afin de rendre la zone d'inconstructibilité restreinte et réduite au strict nécessaire.

Ces cônes de vues ont pour objectif de préserver :

- Une vue sur un édifice/un ouvrage d'art (pont, église, temple, abbaye, château)
- Une vue sur des espaces naturels ayant été préservés des constructions jusqu'à présent (espaces agricoles, plaine alluviale, prairies, zones humides, vallée de Seine)
- Une vue qualitative sur un espace urbanisé (entrée de bourg, village situé en contrebas d'un axe routier etc.)

ARELAUNE-EN-SEINE (SAINT NICOLAS DE BLIQUETUIT)



Vue en arrière-plan sur le pont de Brotonne et les coteaux boisés de la rive droite depuis la D40 (route du bac), vue dégagée au premier plan sur la plaine agricole.



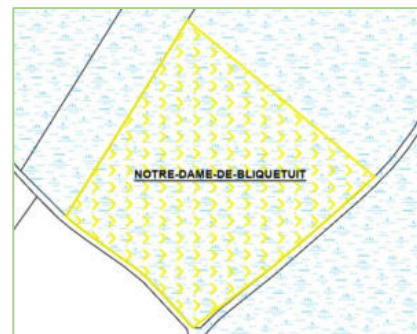
NOTRE DAME-DE-BLIQUETUIT



Vue sur le pont de Brotonne depuis l'extrémité de la Rue d'Ectot.



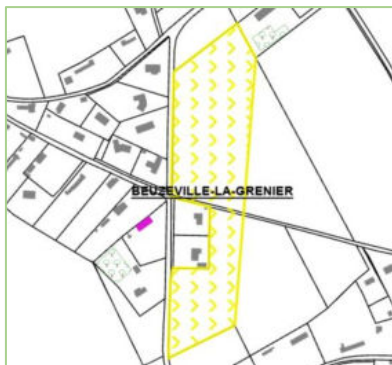
NOTRE-DAME-DE-BLIQUETUIT



Vue sur le Pont de Brotonne depuis l'intersection entre le chemin du Roi et la rue Abel.



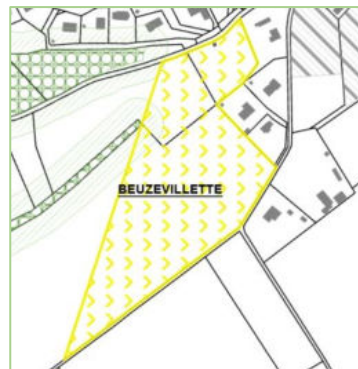
BEUZEVILLE-LA-GRENIER



Vue sur les espaces agricoles.



BEUZEVILLETTE



Vue sur le centre-bourg de Beuzevillette situé en contre-bas de l'Impasse du Mont Rôti.



GRUCHET-LE-VALASSE



Vue sur l'abbaye du Valasse depuis la D173.



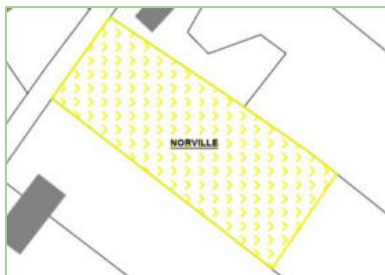
NORVILLE



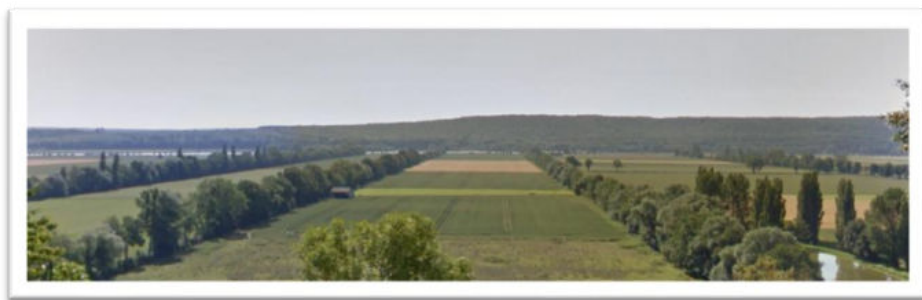
Vue dégagée sur l'église de Norville depuis la D81.



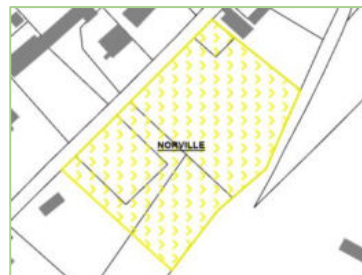
NORVILLE



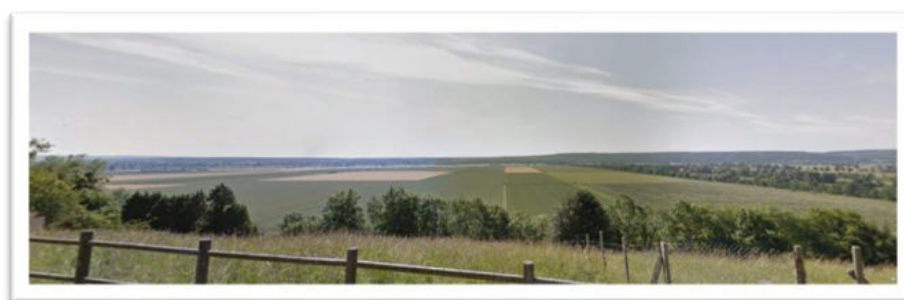
Vue sur la vallée de la Seine depuis la Grand Rue.



NORVILLE



Vue sur la vallée de la Seine depuis la Grand Rue.



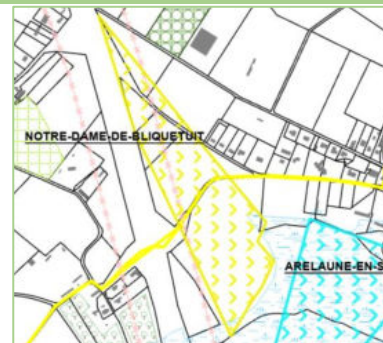
ARELAUNE EN SEINE (LA MAILLERAYE SUR SEINE)



Vue sur les prairies humides du vallon du Wuy/sur le secteur urbain de la Ménagerie.



ARELAUNE EN SEINE (LA MAILLERAYE SUR SEINE)



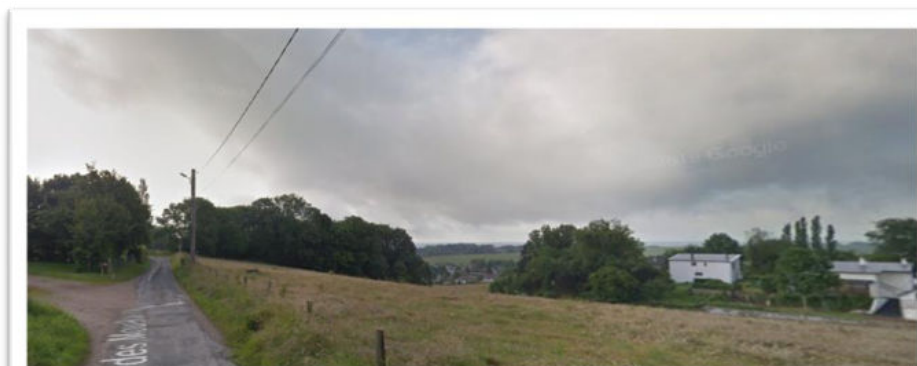
Vue sur les prairies humides du vallon du Wuy.



PORT-JEROME-SUR-SEINE (TRIQUERVILLE)



Vue sur le centre-bourg de Triquerville en contre-bas de la Rue des Mouillants.



RIVES-EN-SEINE (SAINT-WANDRILLE-RANCON)



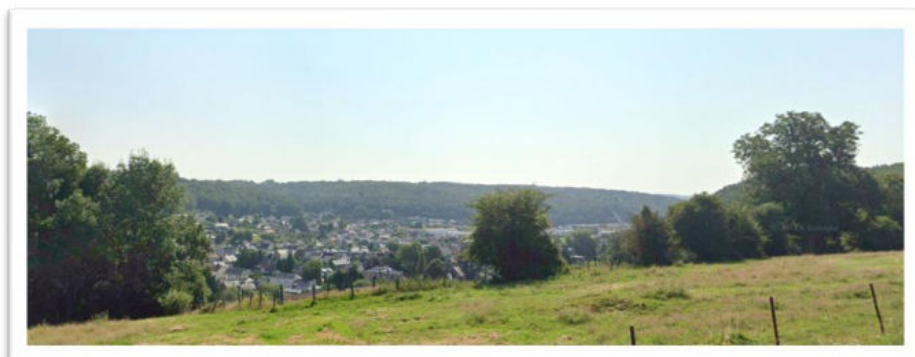
Vue sur le Pont de Brotonne depuis la Rue Chau. Des Moulins.



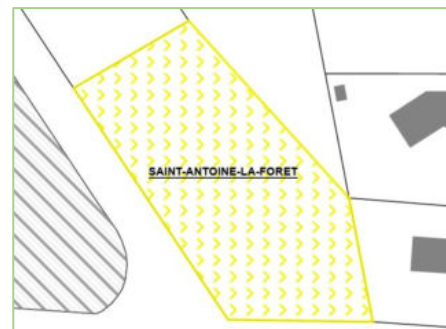
SAINT-ANTOINE-LA-FORET



Vue sur les centres-bourgs de Gruchet-le-Valasse et Bolbec situées en contre-bas de la D17.



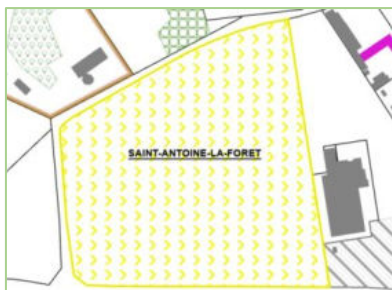
SAINT-ANTOINE-LA-FORET



Vue sur le Temple.



SAINT-ANTOINE-LA-FORET



Vue sur l'église de Saint-Antoine-la-Forêt.



SAINT-AUBIN-DE-CRETOT



Point de vue sur le château de Saint-Aubin-de-Crétot.



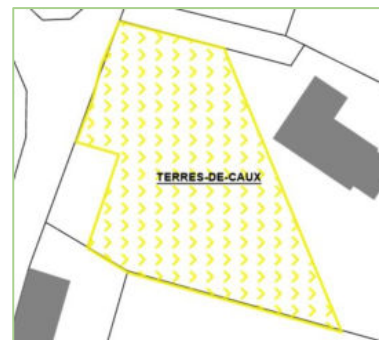
SAINT-NICOLAS-DE-LA-TAILLE



Vue sur la prairie.



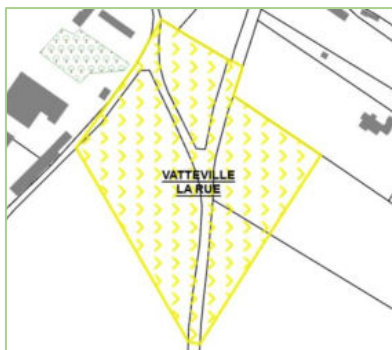
TERRES-DE-CAUX (RICARVILLE)



Vue dégagée sur l'église de Ricarville.



VATTEVILLE-LA-RUE



Vue sur l'entrée de bourg de Vattville-la-Rue et son église.



4.13 LA PRESERVATION DES ENTREES DE VILLE

L'article L101-2 du Code de l'urbanisme prévoit que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre des objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.

Pour atteindre ces objectifs, le PLUi ne prévoit pas d'outil réglementaire dédié, mais a mobilisé différents outils à différentes échelles :

- tout d'abord le règlement écrit avec une attention particulière à la rédaction de la section 2 sur la qualité urbaine ;
- puis pour chaque zone, l'article 7 décline des dispositions concernant la qualité des façades, toitures, couvertures, ouvertures, éléments techniques, clôtures.
Les dispositions retenues sont en cohérence avec les différents objectifs du PADD (cf. 3. Justification de la cohérence entre le PADD et les dispositions réglementaires) et participent toutes à créer les conditions d'une qualité urbaine dans les nouvelles constructions notamment celles situées en entrées de ville.
- Enfin, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont également permis pour les zones situées au niveau des entrées de ville d'assurer la qualité urbaine et paysagère. Sur l'ensemble des OAP la végétalisation du pourtour des opérations a été exigée. Comme à Lintot ou sur l'opération prévue en entrée de ville, il est prévu de préserver le long de la rue du Château sur la limite entre l'espace agricole et urbain.

OAP de Lintot



Le PLUi a également identifié un nombre important d'alignements à préserver.
Au total ce sont plus de 960 km linéaires d'alignements boisés qui ont été protégés.

La délimitation des cônes de vues à préserver participe également à la préservation des entrées de ville et à la qualité urbaine du territoire.

Enfin deux études « entrées de ville » ont été réalisées pour les secteurs ouverts à l'urbanisation situés en dehors des parties déjà urbanisées et à moins de 75 m des axes à grande circulation :

- Trouville : pour la création d'une opération mixte avec un groupe scolaire et du logement
- Terres-de-Caux (Fauville-en-Caux) pour l'extension d'une zone d'activités

L'insertion paysagère de ces futures opérations est assurée par la mise en place d'OAP sectorielle.

L'ensemble des outils mobilisés par Caux Seine agglo, assure une qualité urbaine du territoire et notamment de ses entrées de ville.

4.14 LA LOI LITTORAL

4.14.1 LES CAPACITES D'ACCUEIL

L'article L.121-21 du Code de l'urbanisme précise que « Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1°bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

❖ La préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 et R.121-4 du CU

La commune de Tancarville est concernée par les espaces et milieux suivants :

- Les falaises et les abords de celles-ci ;
- Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer ;
- Les parties naturelles des estuaires ;
- Les zones humides.

Elle est concernée par les espaces protégés suivants :

- Natura 2000 : Val Eglantier, Estuaire de la Seine, Estuaire et Marais de la Basse Seine ;
- Réserve Naturelle Nationale de l'Estuaire de la Seine ;
- Monument historique du Château de Tancarville ;
- Site inscrit de la rive droite de la Seine à Tancarville.

Les forêts et zones boisées, les sites Natura 2000, les parties naturelles des estuaires et la Réserve Naturelle sont classés en zone NRB, voire NRBI lorsqu'ils constituent des espaces remarquables du littoral. Cette zone, attribuée au réservoir de biodiversité, assure une protection du milieu par un strict encadrement des constructions. Le Château de Tancarville est classé en zone NP (Naturelle protégée) empêchant de nouvelles constructions. Les falaises sont zonées en NRB, NRBI ou NP. Les zones humides avérées sont recensées sur le règlement graphique et assorties de prescriptions.

❖ L'existence de risques littoraux

La commune de Tancarville est concernée par :

- Le risque éboulement de falaise
- Le risque débordement de cours d'eau du Vivier
- Le risque ruissellement
- Le risque submersion marine de la Seine

Ainsi, pour prendre en compte les risques littoraux, le PLUi :

- Pour le risque de submersion marine :
 - o Annexe le PPRL PANES (Plan de prévention des Risques Littoraux par Submersion marine de la plaine alluviale nord de l'estuaire de la Seine) en tant que Servitudes d'utilité Publique
- Pour le risque éboulement de falaise :
 - o Délimite sur le règlement graphique le risque éboulement de falaise selon deux classifications : aléa moyen et aléa fort. Cela concerne la falaise allant du Pont de Tancarville au Château.
 - o Fixe des règles adaptées limitant la constructibilité (nouvelles constructions interdites, évolution des constructions existantes possibles mais encadrée)
- Pour le risque ruissellement :
 - o Annexe le Schéma de gestion des eaux pluviales de Tancarville
 - o Délimite sur le règlement graphique les zones d'expansion des ruissellements, les zones inondées ou potentiellement inondables et les zones de prescriptions hydrauliques particulières.
 - o Fixe des règles de constructibilité limitée à chacune de ces trois zones.
- Pour le risque débordement de cours d'eau du Vivier :
 - o Délimite sur le règlement graphique les zones d'expansion de crue selon trois catégories : faible, moyen ou fort
 - o Fixe des règles de constructibilité limitée à chacune de ces trois zones d'expansion.

❖ La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes

Seuls les espaces qualifiés de Village et de Secteurs Déjà Urbanisés au sens de la loi littoral, ainsi que le canal de Tancarville et quelques entreprises isolées sont classés en zone Urbaine. Le reste de la commune est classée en zone A, N ou NRB (indiqué ou non). Par ailleurs, il n'y a pas de projets d'extension sur la commune, donc pas de zone ouverte à l'urbanisation dans le PLUi.

❖ Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés

La commune ne présente aucune activité touristique : il n'y a pas de plage, de zone de baignade, d'hébergement touristique, d'hôtel ou de camping, ni de sites touristiques générant de la fréquentation à visiter. Concernant les équipements, seuls des équipements communaux sont présents (crèche, école, mairie, terrain de sport, salle polyvalente ...) et quelques commerces et services (pharmacie, institut de beauté ...).

La commune peut néanmoins accueillir quelques touristes à la marge en recherche de nature puisque la réserve naturelle nationale, ainsi que le vallon du vivier sont accessibles pour y pratiquer la randonnée.

❖ Infrastructures et activités économiques

De grands axes de circulation traversent le territoire : L'autoroute A131, reliant Le Havre au pont de Tancarville, ainsi que plusieurs départementales à grande circulation (la RD982 qui relie l'autoroute à la ZIP de Port-Jérôme et la RD910 qui relie le pont de Tancarville à Bolbec).

Quelques activités économiques sont présentes sur le territoire :

- Deux zones d'activités : la ZAE de la Marquise, à Tancarville Haut, et la ZAE des Berges de la Seine, le long de la Seine à Tancarville Bas.
- Plusieurs entreprises individuelles le long du canal de Tancarville : une entreprise d'intérim, un chantier naval, une entreprise d'assemblage sur site industriel d'équipements de contrôle et une entreprise de transformation de gravats.
- L'écluse de tancarville qui est l'entrée principale Est du canal qui va au Havre.

Aucune zone AU à vocation d'équipement ou à vocation économique n'est prévue par le PLUi sur Tancarville.

❖ Possibilité de construction et d'accueil de nouveaux logements

Les possibilités de création de nouveaux logements, et donc d'accueil de population sont extrêmement limitées sur la commune :

- Aucune zone AU à vocation résidentielle n'est prévue par le PLUi
- La zone urbaine du hameau des Alluvions se trouvant en espace proche du rivage, aucune nouvelle construction n'y est autorisée
- La zone urbaine du hameau du Vivier est contrainte par les risques. En effet, le peu de dents creuses disponibles se situent dans le lit de la rivière du Vivier, impactée par le risque débordement de cours d'eau et par le PPRL PANES. Une densification de ce quartier est donc impossible.
- Au final, seul le village de Tancarville Haut, classé en zone U, peut encore accueillir de nouveaux logements. L'analyse des capacités de densification sur cette commune ont permis d'estimer à 12 le nombre de logements pouvant être réalisés par intensification du tissu urbain sur la période d'application du PLUi (2023-2030). Cette analyse comprend l'étude des dents creuses, des divisions parcellaires et les lots restant à commercialiser du

dernier lotissement. Avec une moyenne de 2,5 personnes par ménage (INSEE, 2022), cela offre un potentiel de +30 habitants d'ici 2030.

❖ Bilan : la capacité d'accueil au regard des éléments présentés ci-dessus

Thématique	Evolution de la capacité d'accueil (2023-2030)	Justification
Résidentiel	+ 30 habitants	Pas de zones ouvertes à l'urbanisation à vocation résidentielle Capacité de densification potentielle en zone U : + 12 logements
Tourisme	Aucune	Absence d'activité touristique existante ou en projet
Activité économique	Aucune	Pas de projet de nouvelles entreprises Pas de zone ouverte à l'urbanisation à vocation économique

Concernant les capacités de traitement des eaux usées, Tancarville est raccordée à une station de traitement dont la capacité nominale totale est de 1800 EH, où seulement 733 EH sont utilisés. Par conséquent, la STEP peut encore accueillir les effluents pour un total de 1067 EH, ce qui est suffisant par rapport à l'accueil de population projetée dans le PLUi.

4.14.2 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

La délimitation des espaces proches du rivage s'appuie sur plusieurs critères : le relief, la distance au rivage, la co-visibilité et l'occupation des sols.

Dans la séquence 1, en se basant uniquement sur le critère de co-visibilité, l'EPR devrait s'arrêter en lisière de forêt, située sur une ligne de crête. Cependant, dans ce cas précis, les critères de distance et d'occupation du sol viennent annuler le critère de co-visibilité et prolonger l'EPR jusqu'à la berge sud du canal de Tancarville. En effet, il s'agit ici de terrains naturels (dont certains sont classés Réserve Naturelle Nationale), alors que les espaces situés au nord du canal de Tancarville ont un usage agricole. Le canal constitue une coupure entre un milieu naturel seinomarin et un milieu agricole.

Dans la séquence 2, la limite des espaces proches du rivage correspond au premier rideau d'arbres rencontré (co-visibilité 1) depuis la rive. Ce dernier masque la vue vers les espaces situés derrière cet alignement. Une co-visibilité 2 peut être observée mais à une distance plus lointaine, ce qui justifie que la limite des Espaces Proches du Rivage correspond à la co-visibilité 1. Enfin la présence de l'écluse participe à l'ambiance maritime.

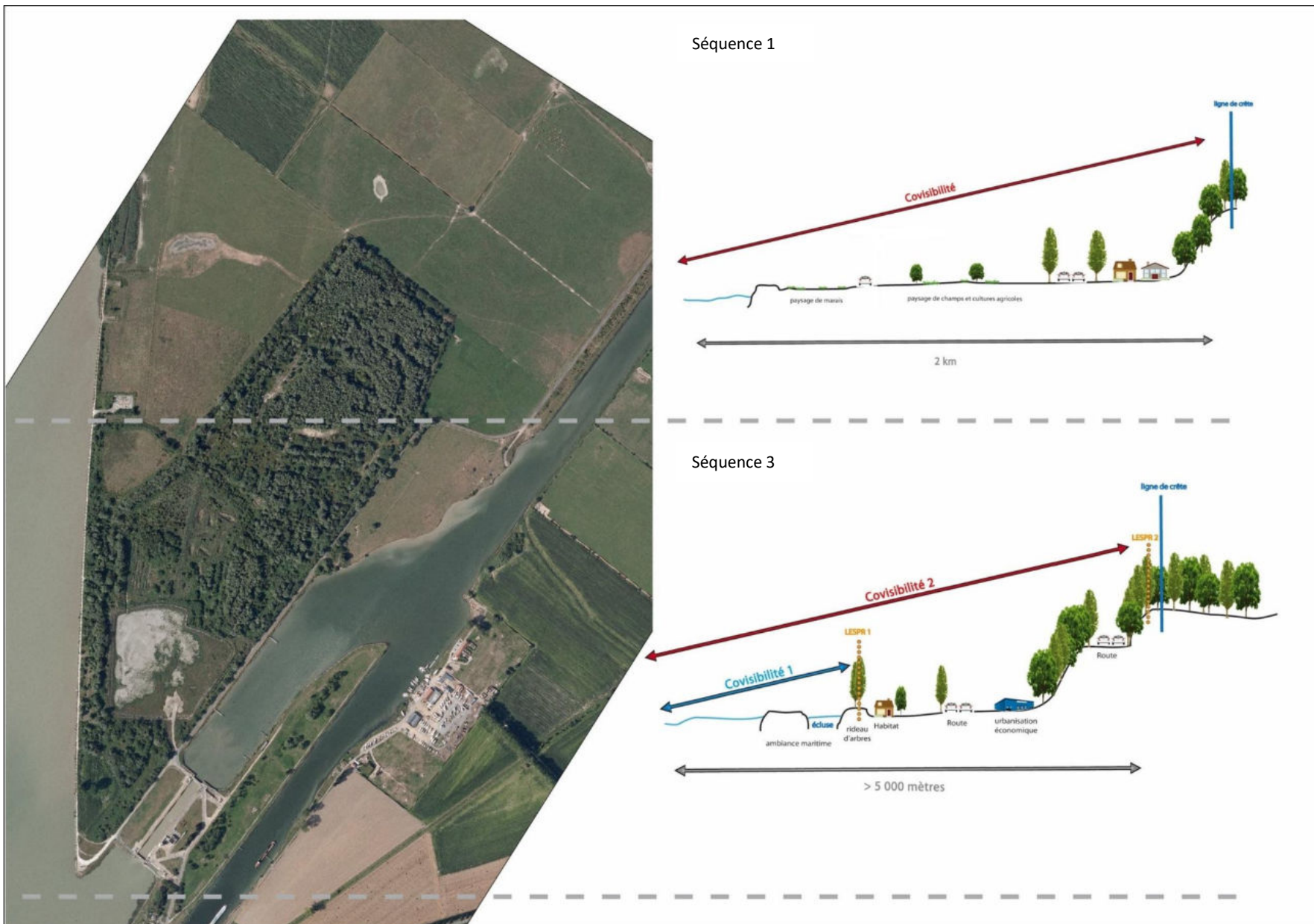
Dans la séquence 3, la limite des espaces proches du rivage correspond à la ligne de crête.

Dans la séquence 4, comme dans la séquence 2, deux co visibilités peuvent être observées. La présence d'un écran végétal dense, en bord de rive, masque les terrains agricoles situés à l'arrière.

Une co visibilité lointaine (co visibilité 2) existe en direction du château de Tancarville. Ici, la limite retenue pour les espaces proches du rivage est la co visibilité

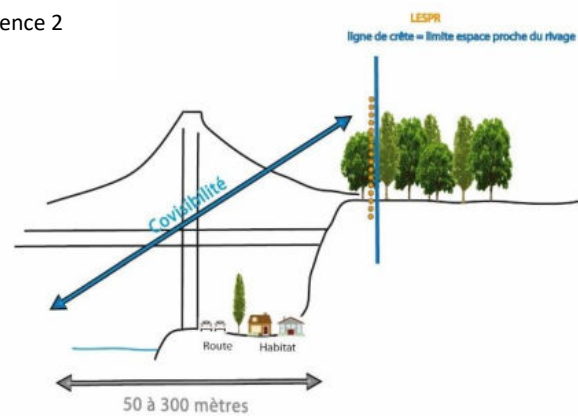
Vue d'ensemble de Tancarville depuis la rive gauche de la Seine



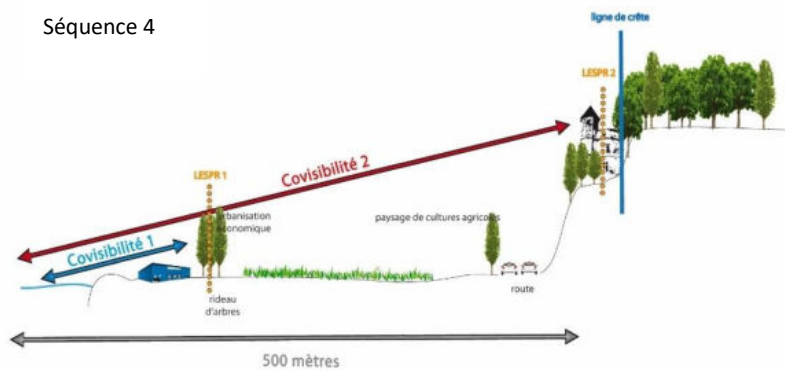




Séquence 2



Séquence 4



5 ANNEXES

5.1 JUSTIFICATION DE LA PRESENCE ET DES CAPACITES DES RESEAUX POUR LES ZONES 1AU

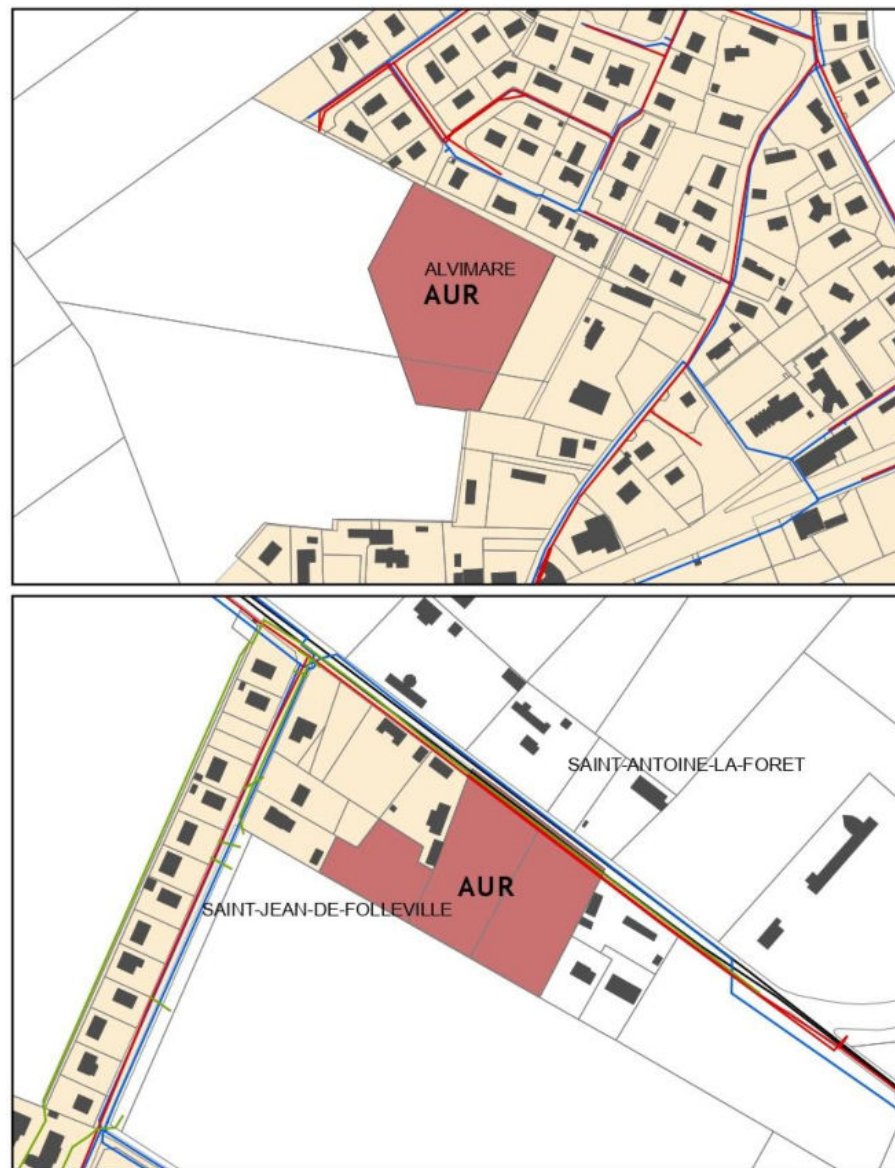
Les cartes ci-dessous présentent les zones à urbaniser et les réseaux d'eau potable (en bleu) et de traitement des eaux usées (en rouge) situés à proximité des zones AU du PLUi.

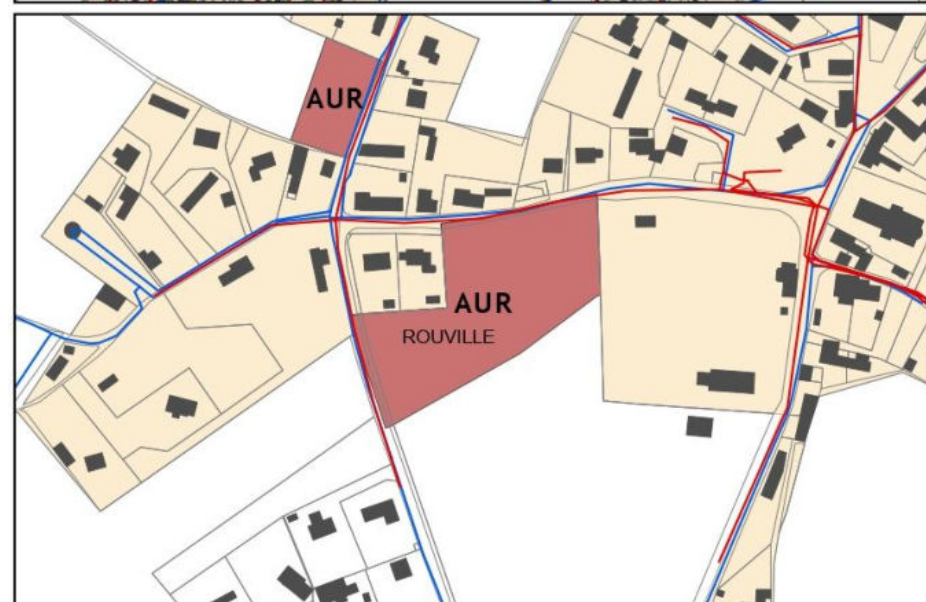
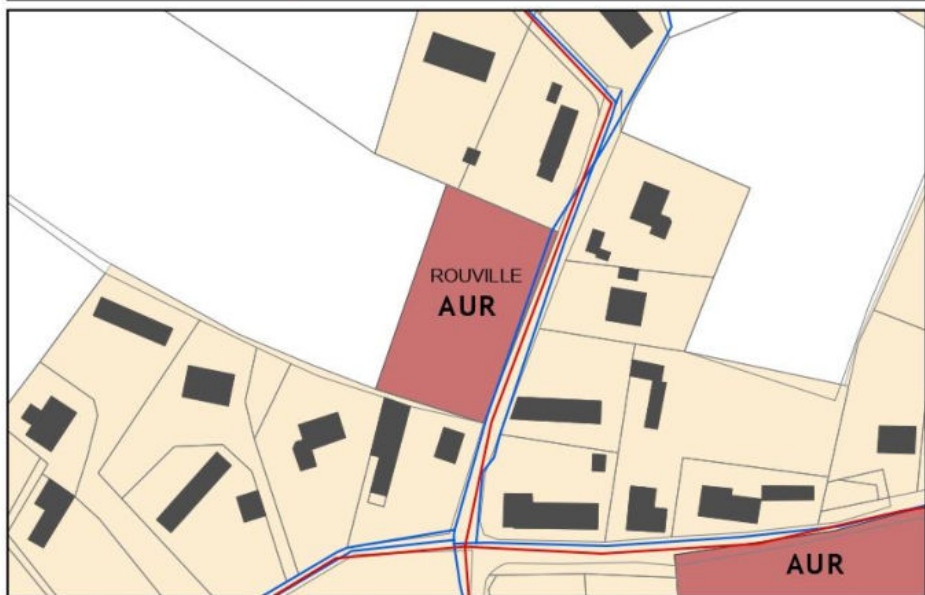
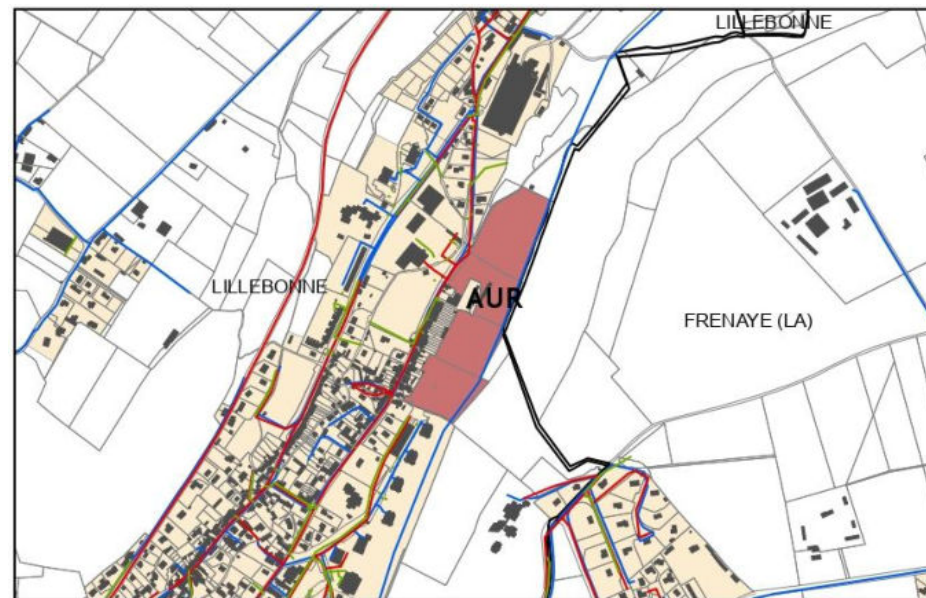
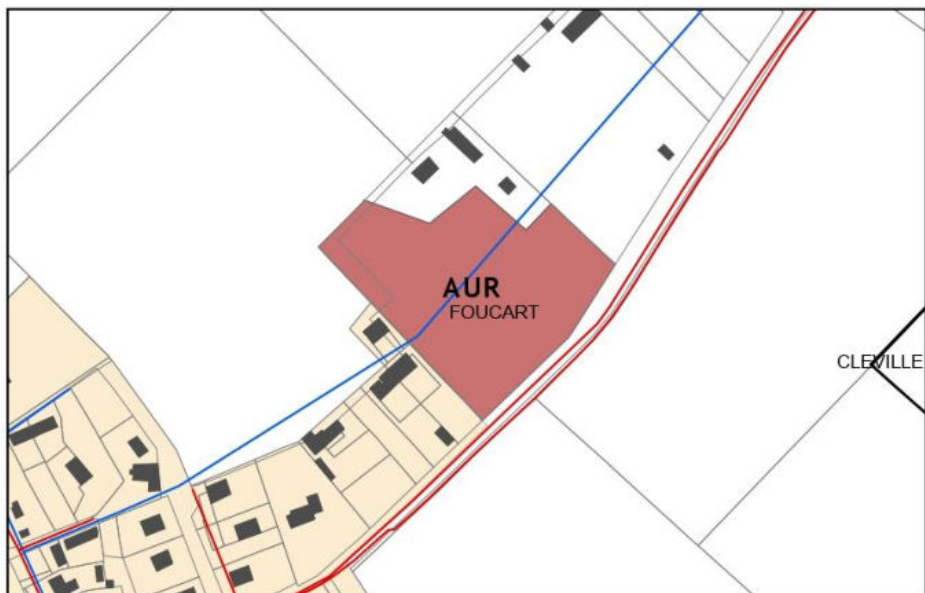
Proximité des zones 1AU avec les réseaux

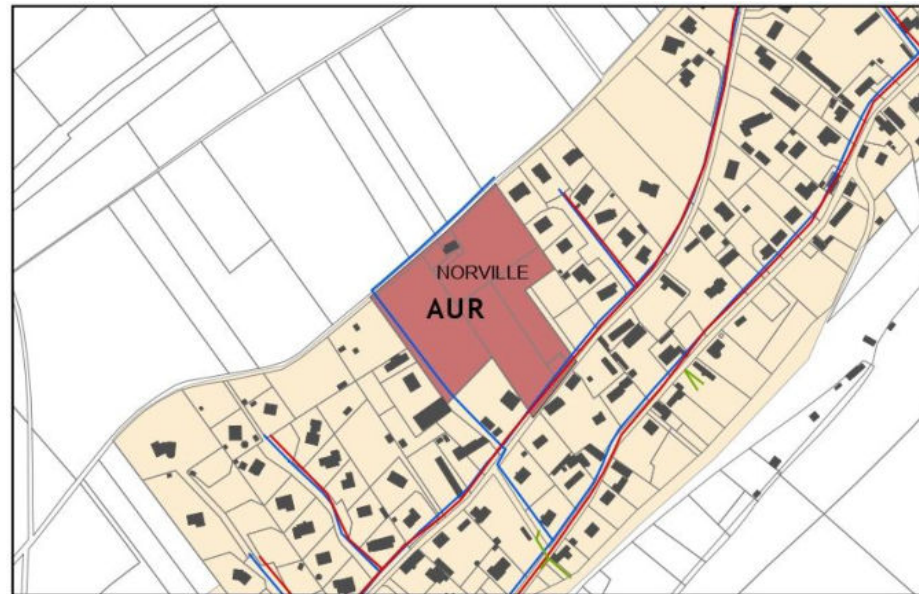
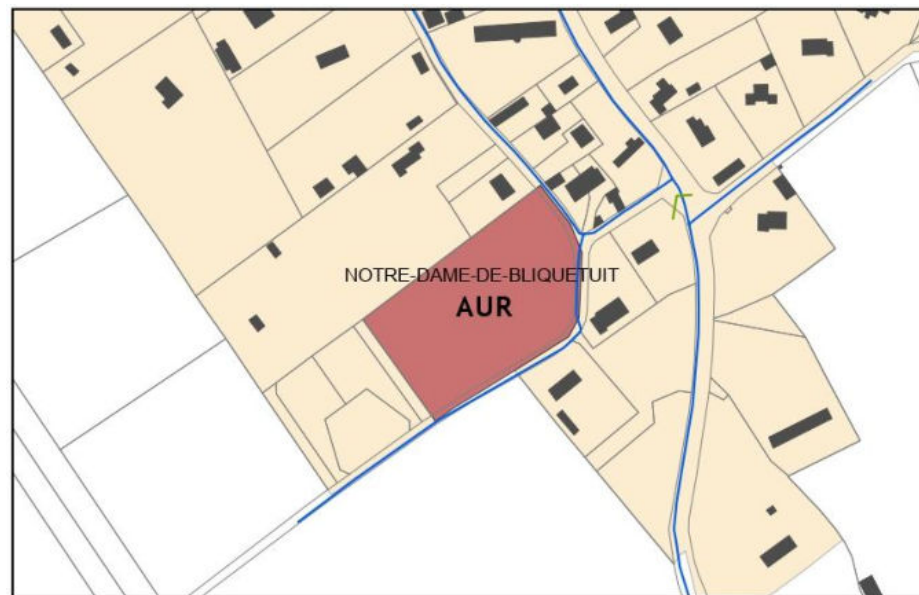
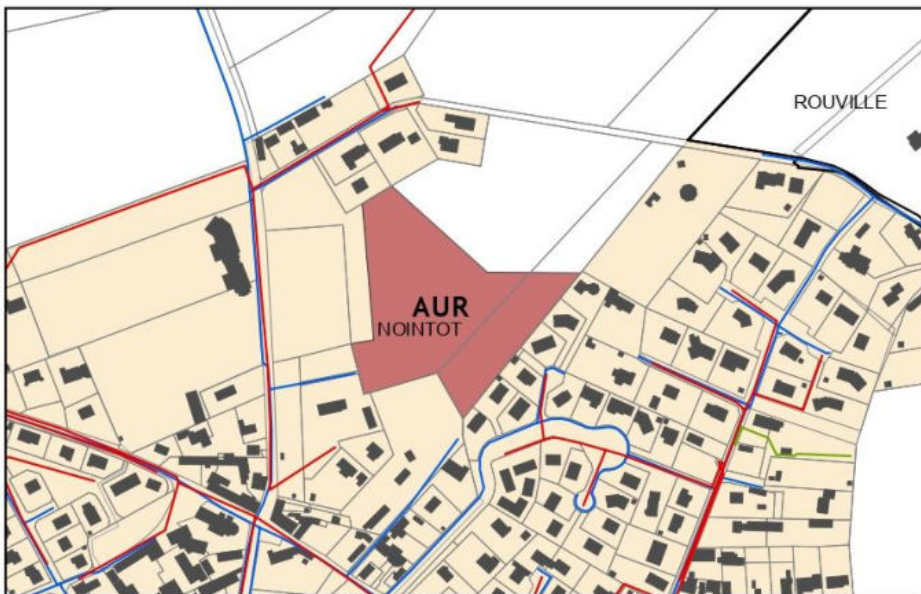
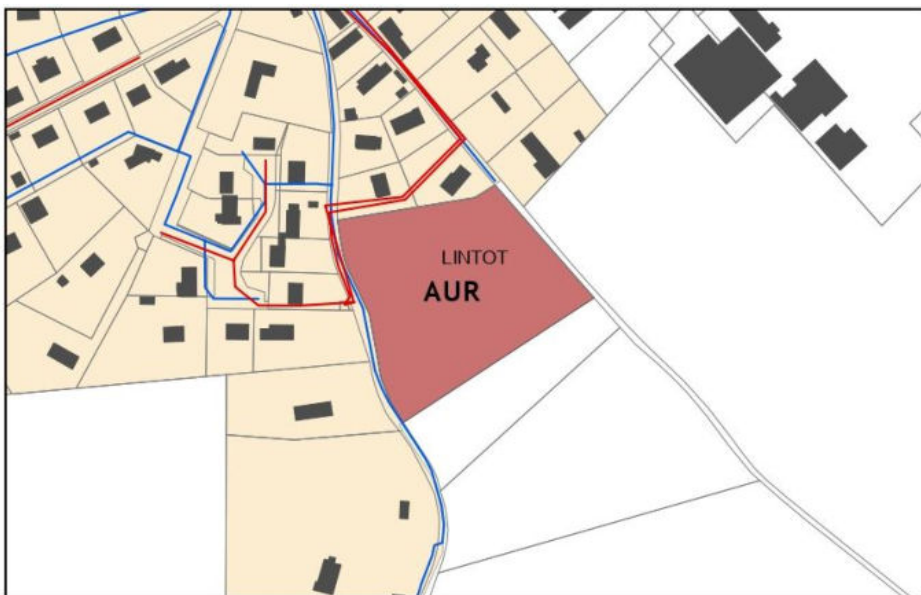
- | | | | |
|---|-----------------------|---|---------------------------|
|  | Bâtiment |  | Réseau d'eau pluviale |
|  | Parcellaire |  | Réseau d'eau traitée |
|  | Zone Urbaine PLUi |  | Réseau unitaire |
|  | Zone A Urbaniser PLUi |  | Réseau d'eau industrielle |
| Réseaux | |  | Réseau d'eau (inconnu) |
|  | | Réseau d'eau potable | |
|  | | Réseau d'eau usée | |

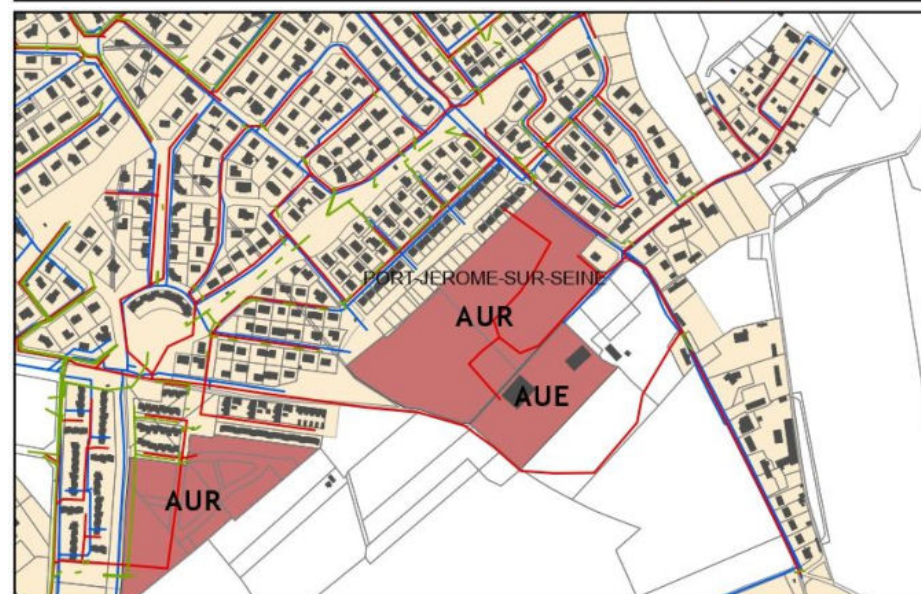
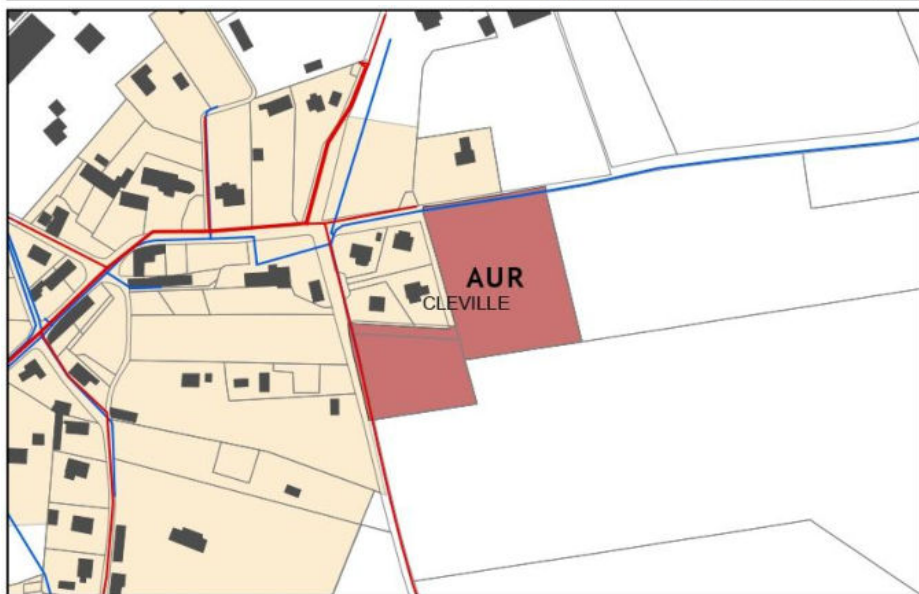
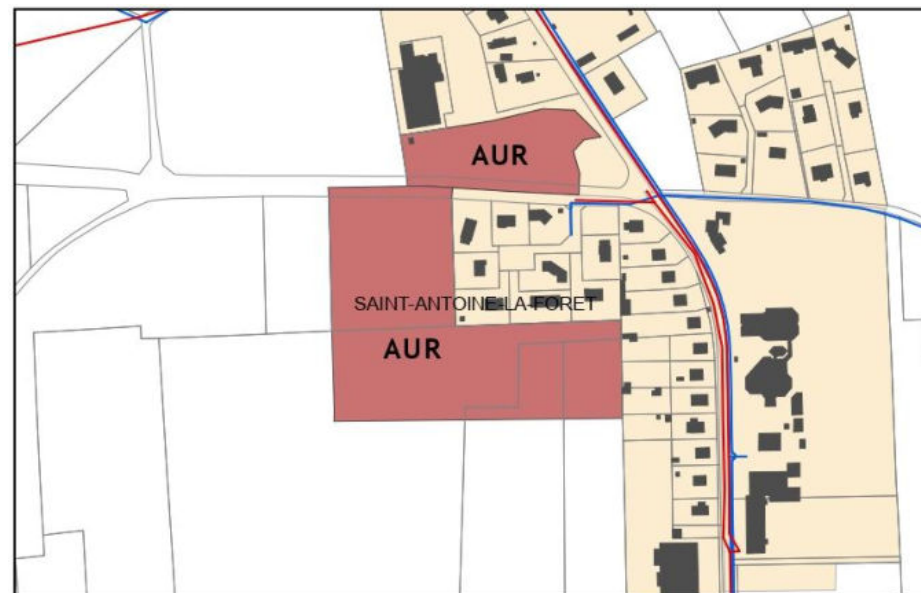
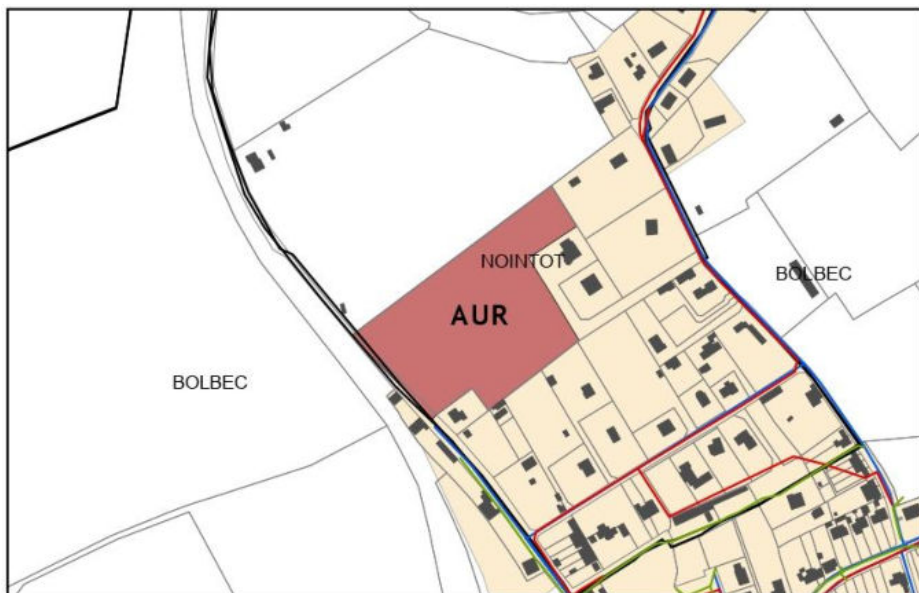


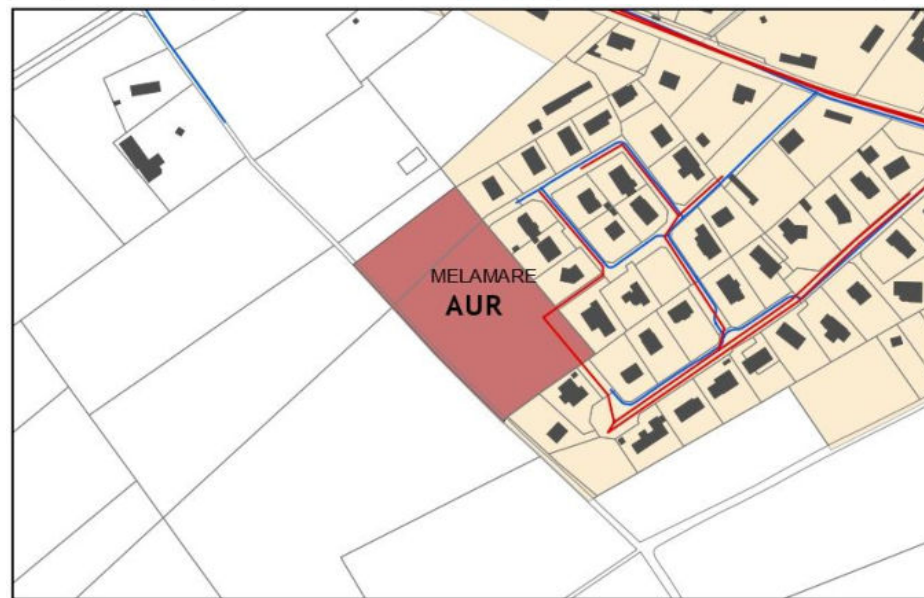
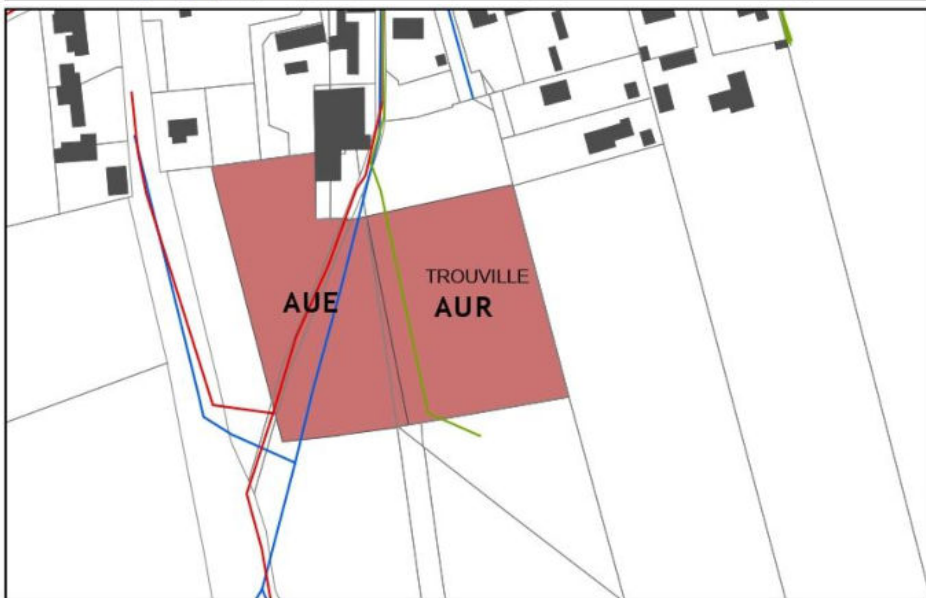
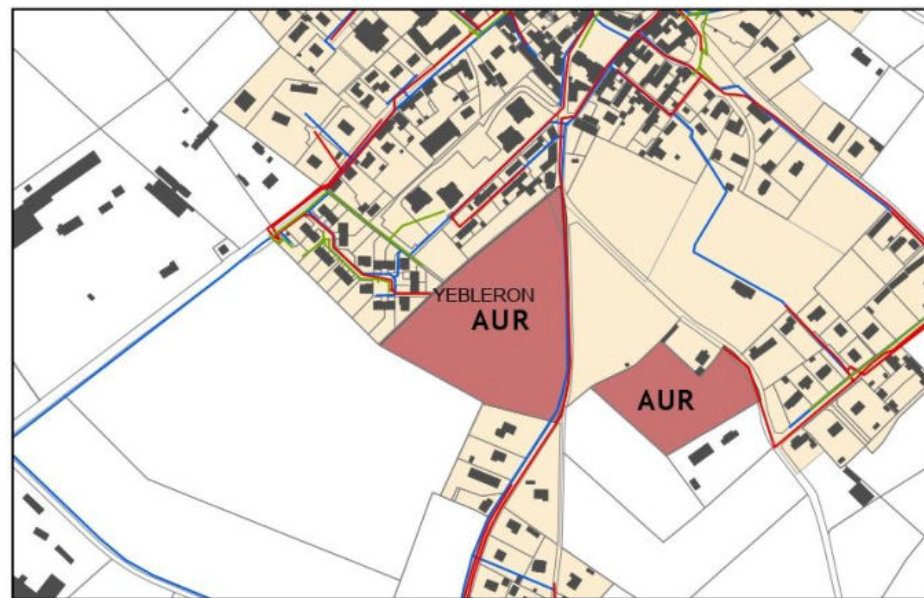
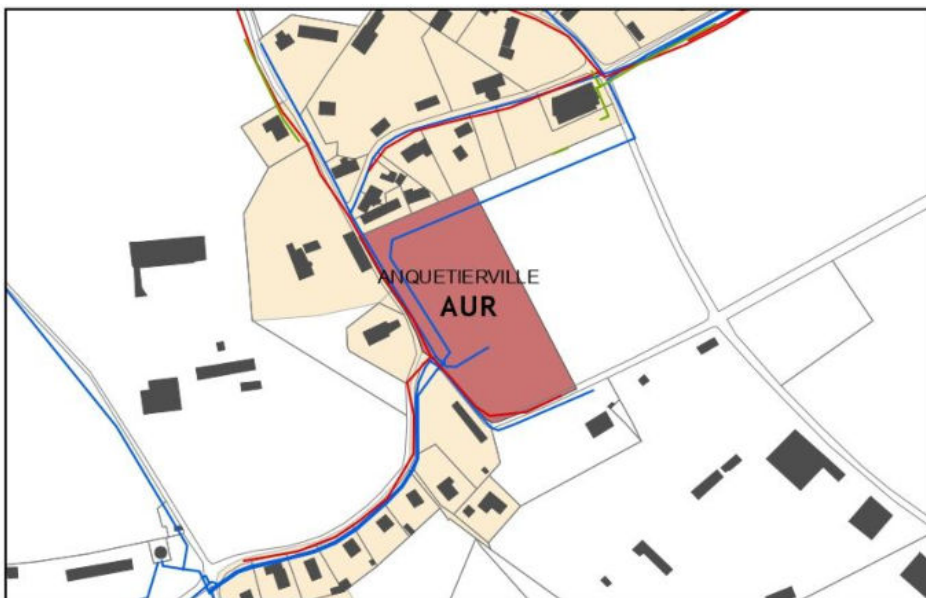
Source : cadastre DGFIP, service eau et assainissement CSa, service planification territoriale, CSA

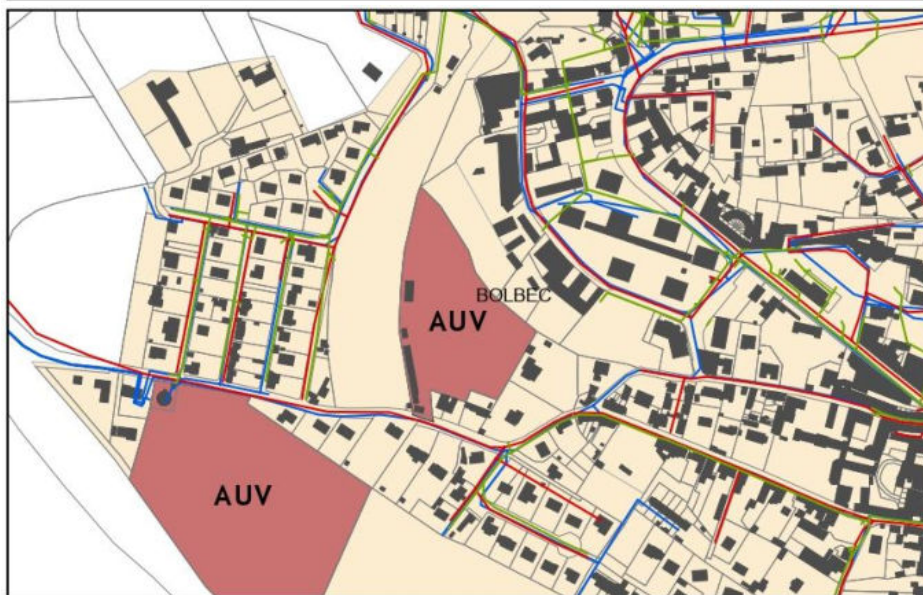
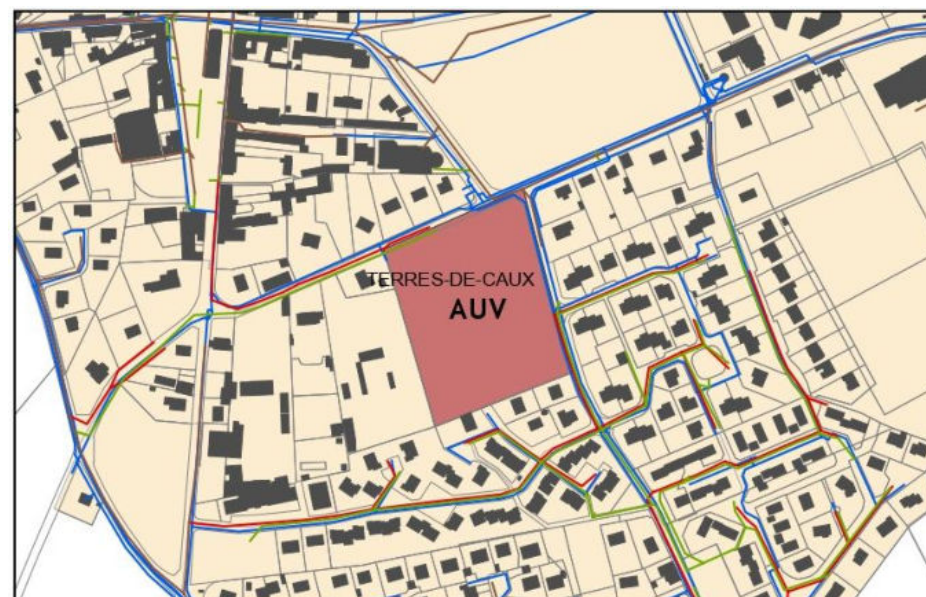
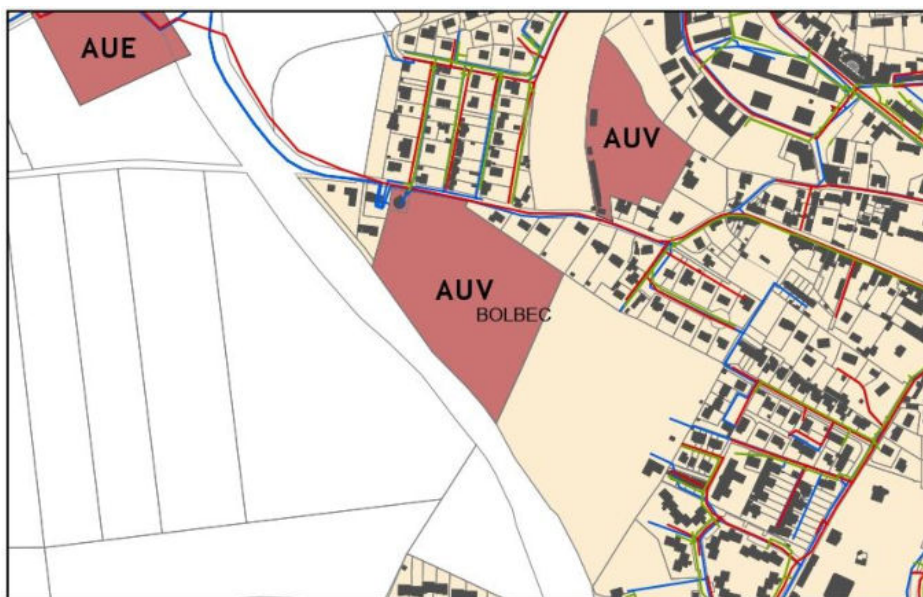


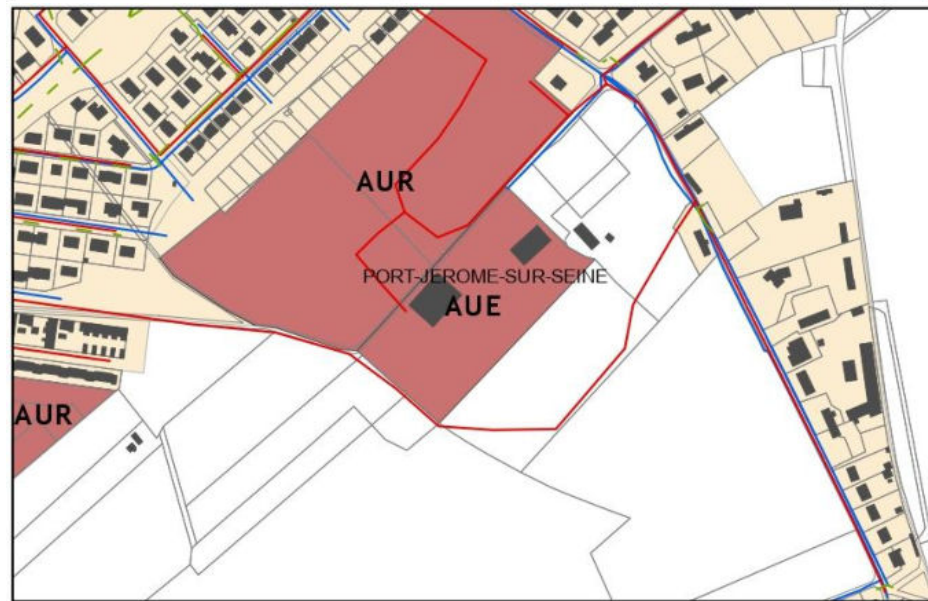
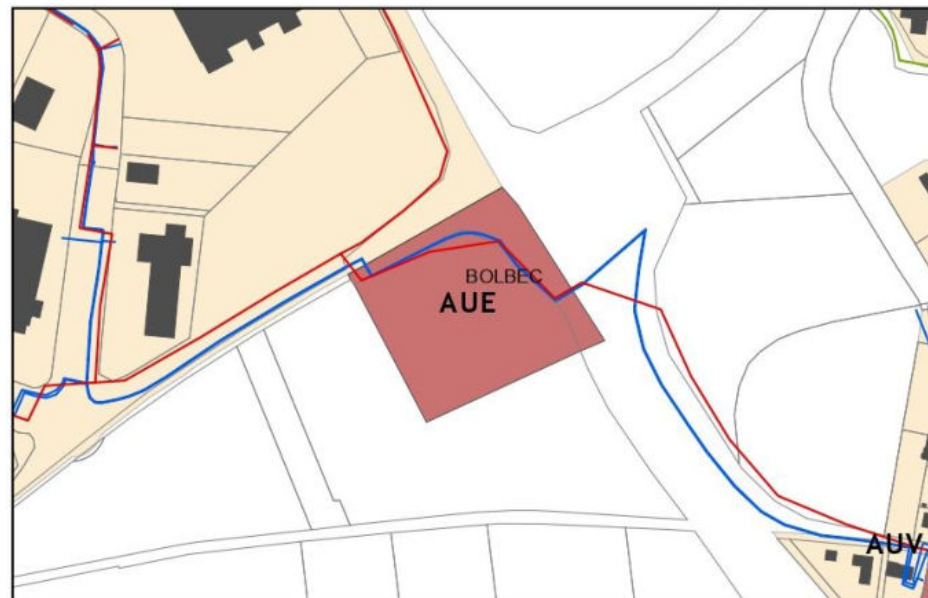
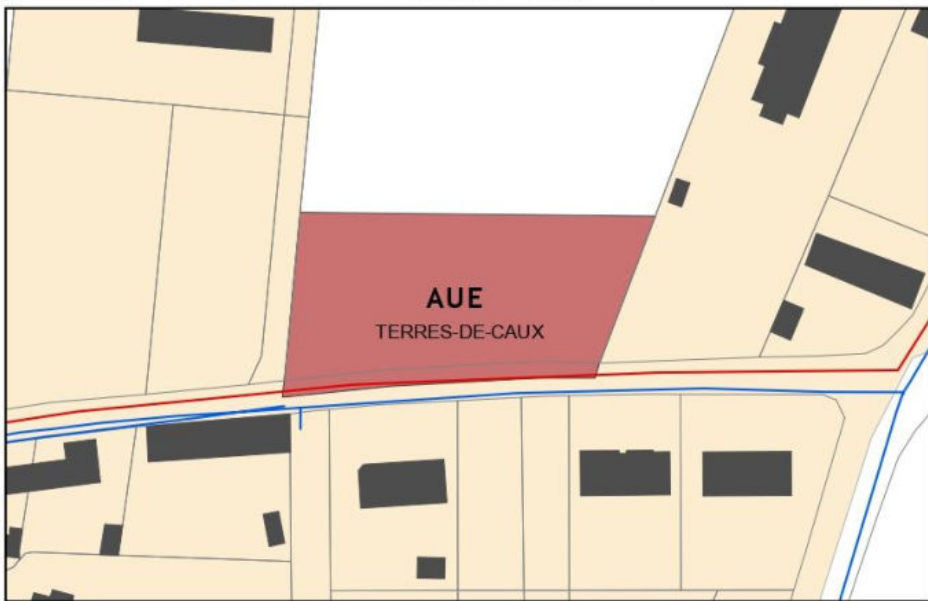
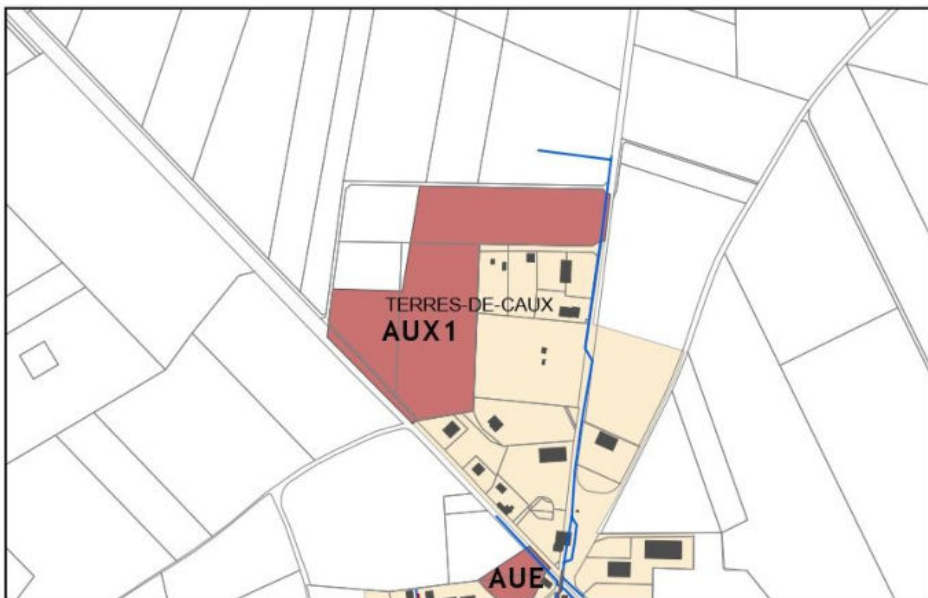


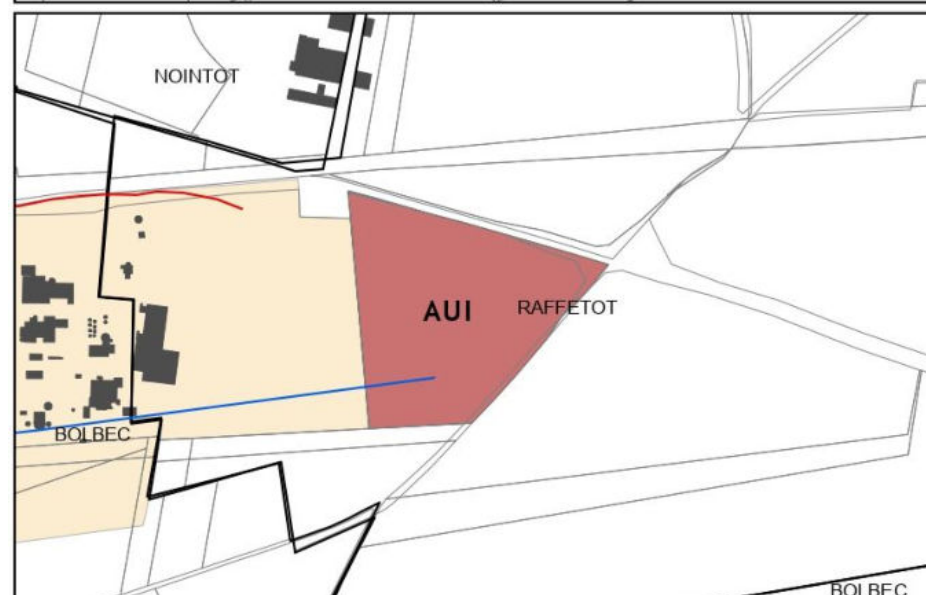
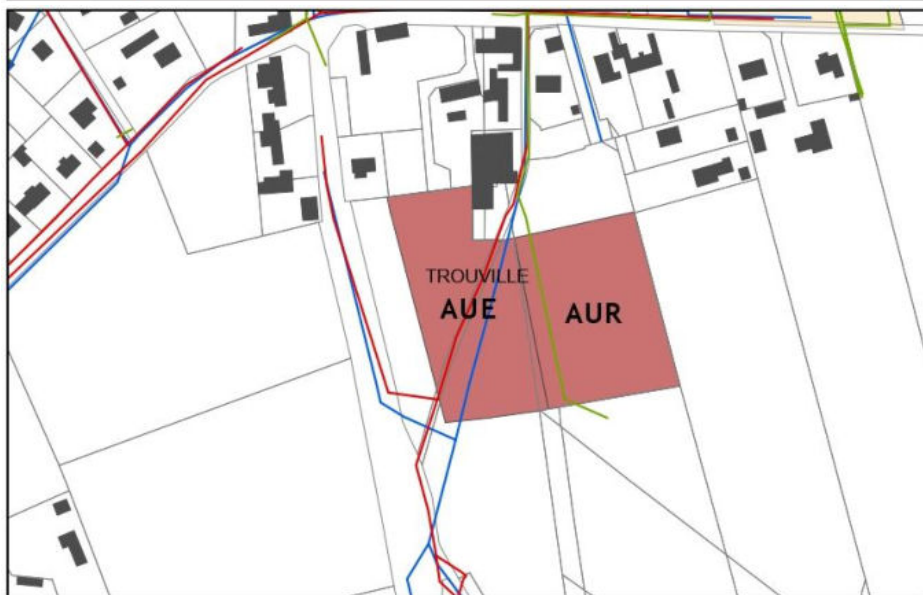
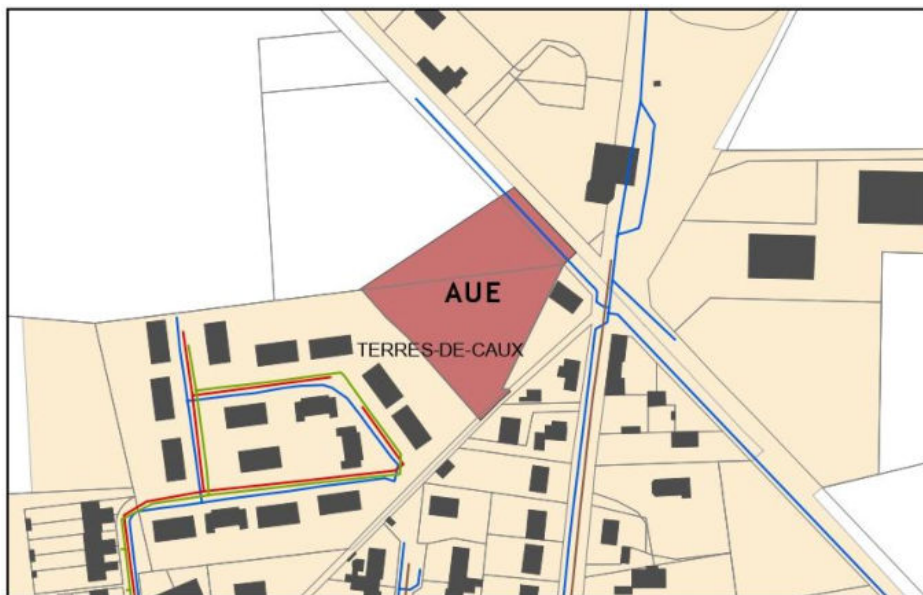


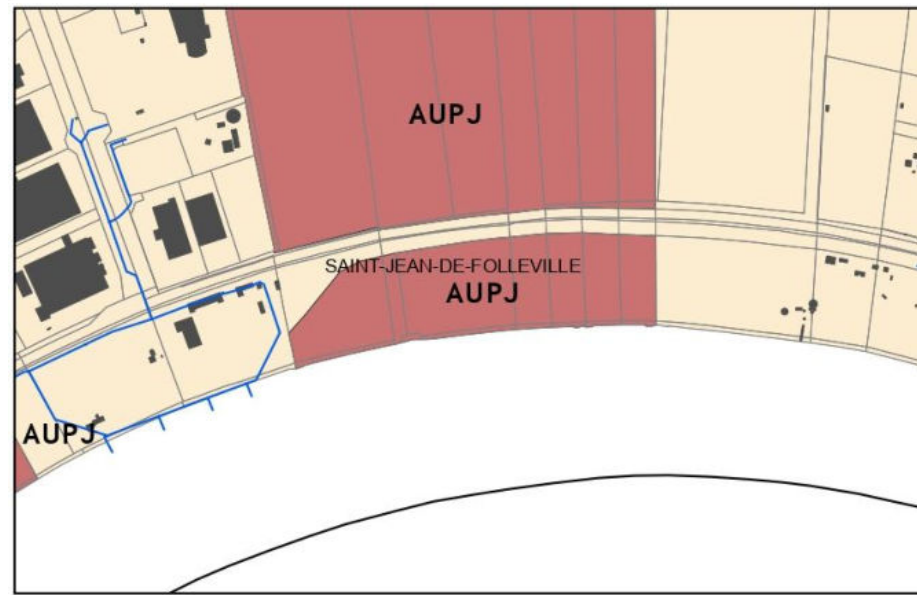
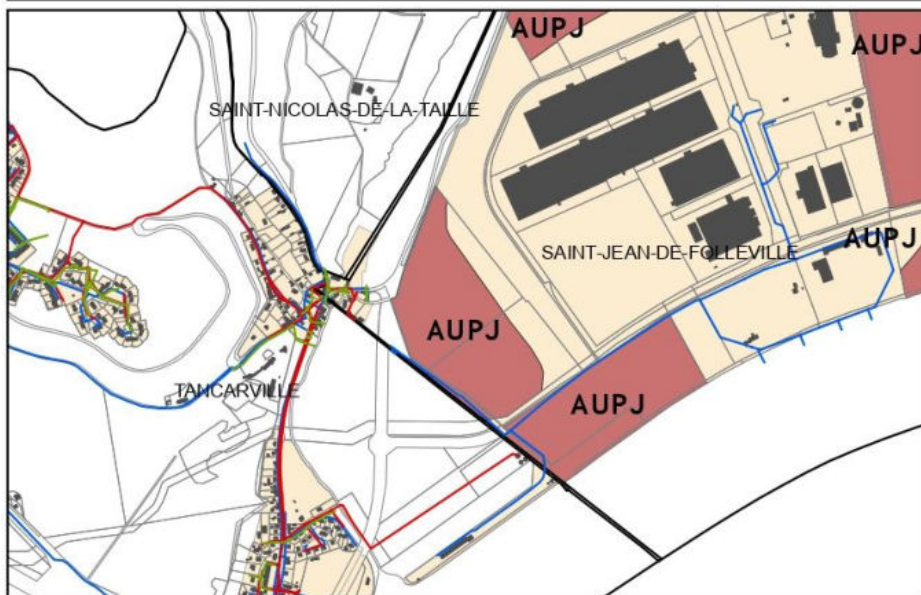
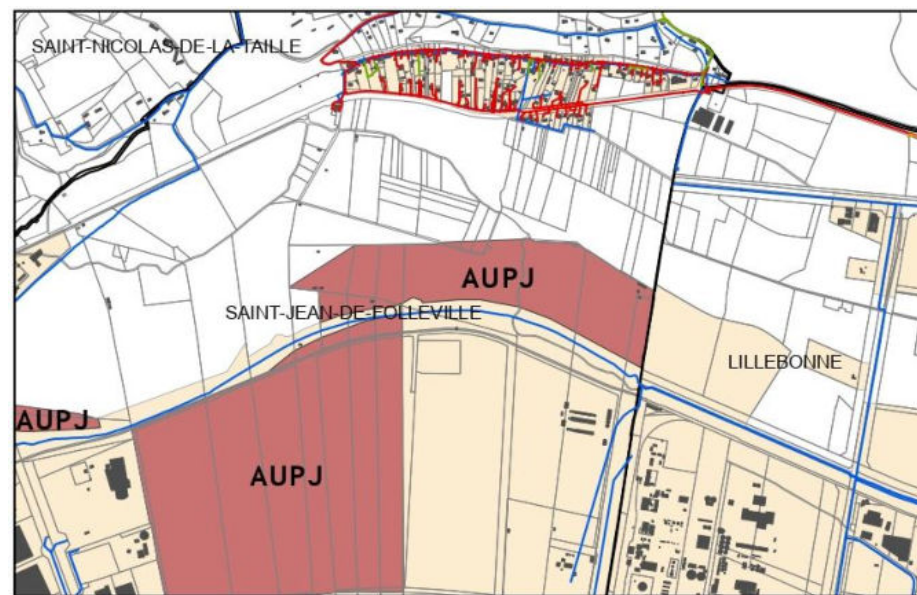
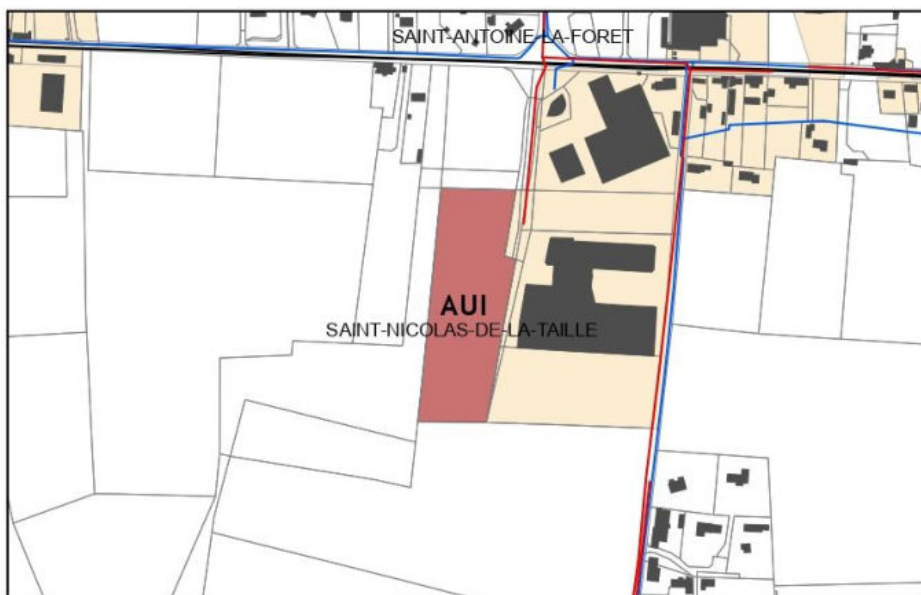


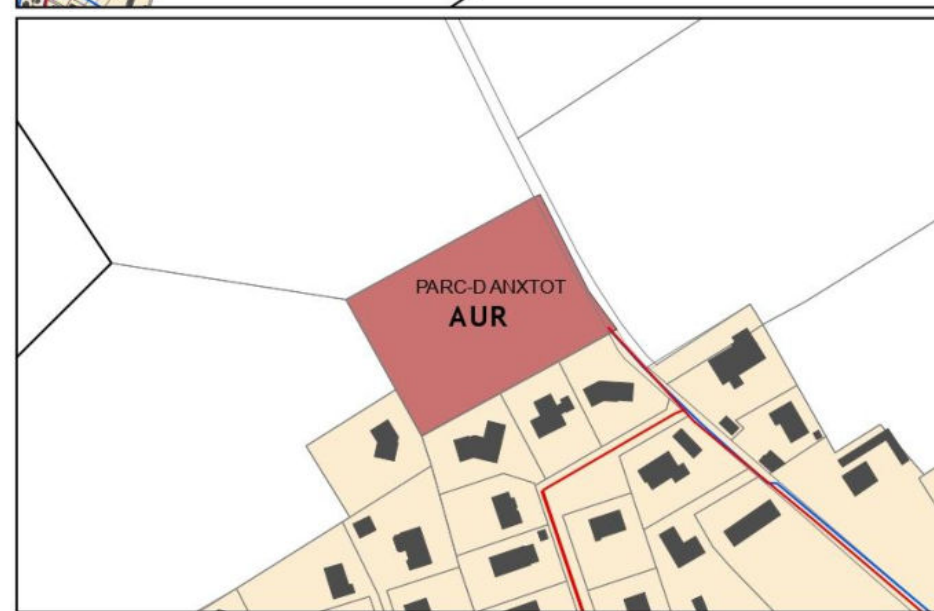
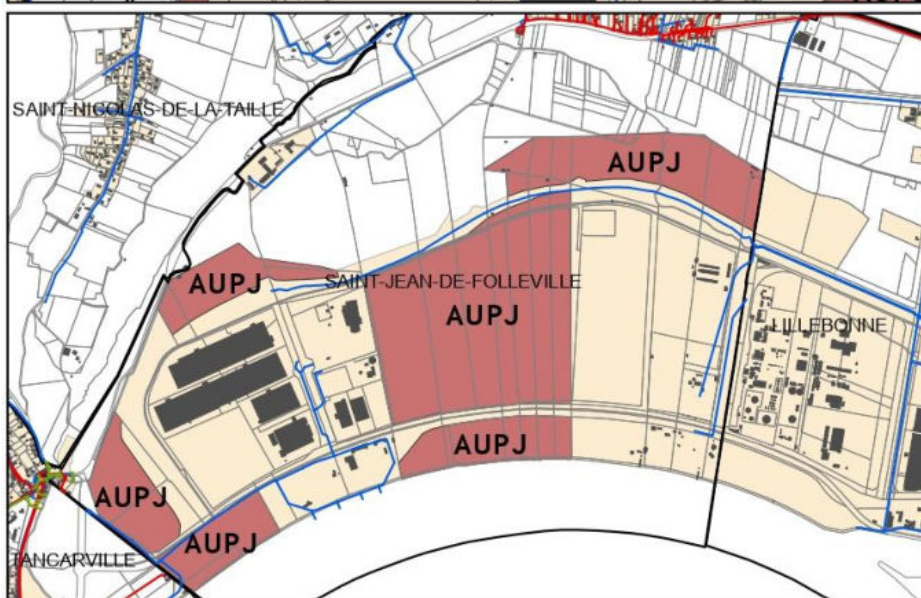
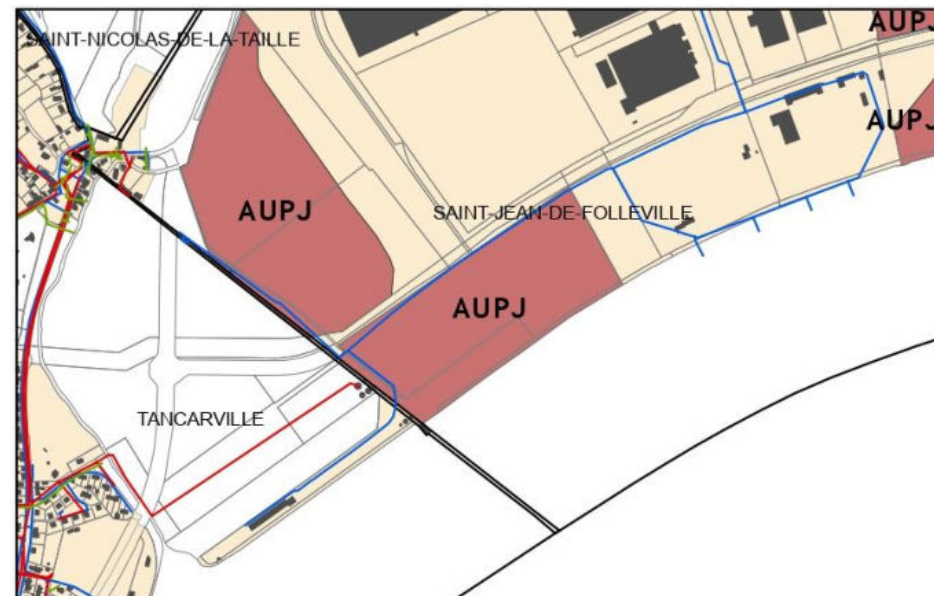
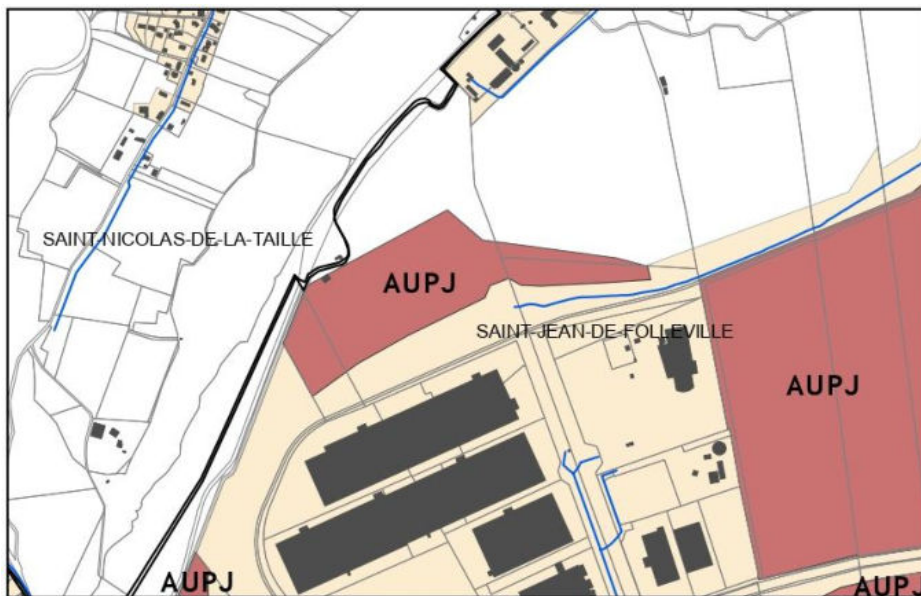


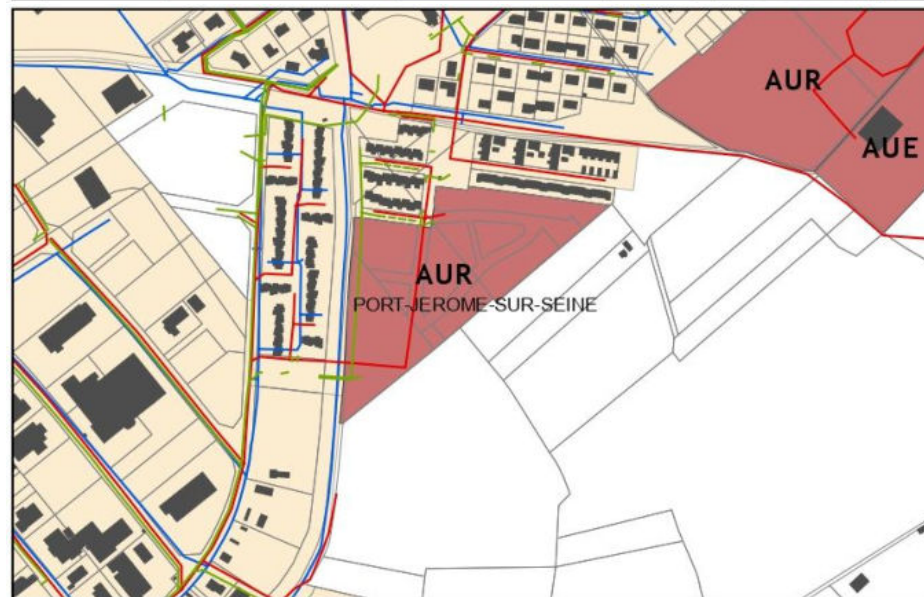
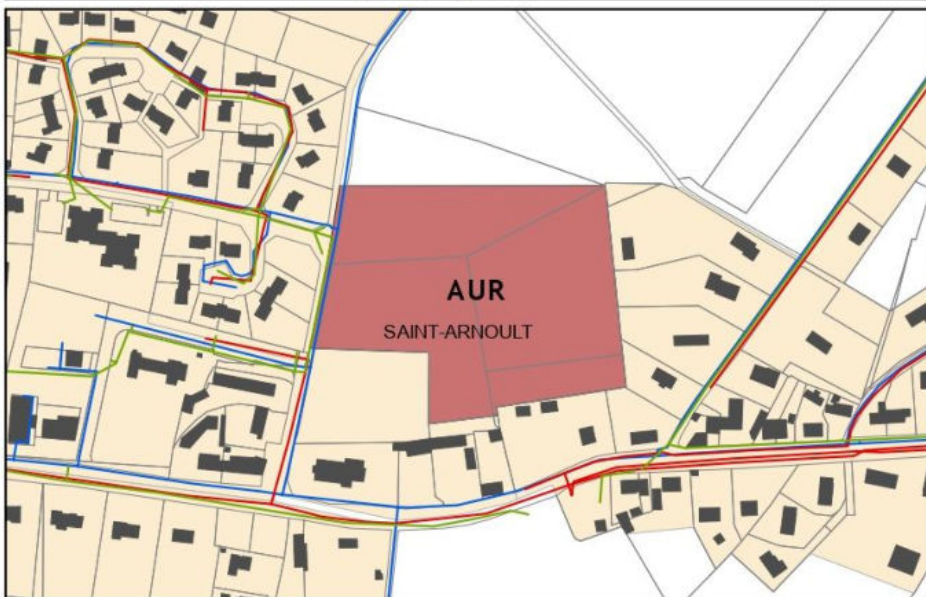
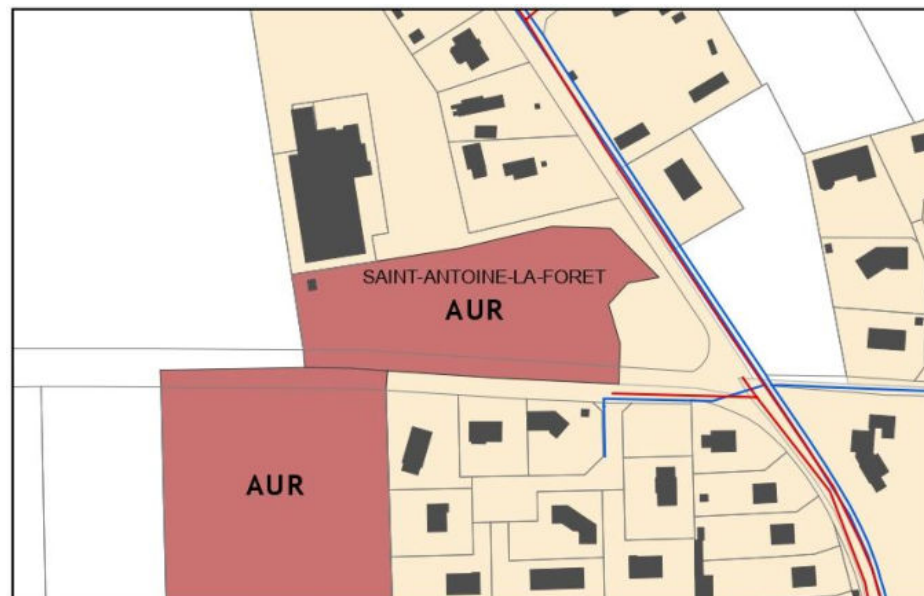
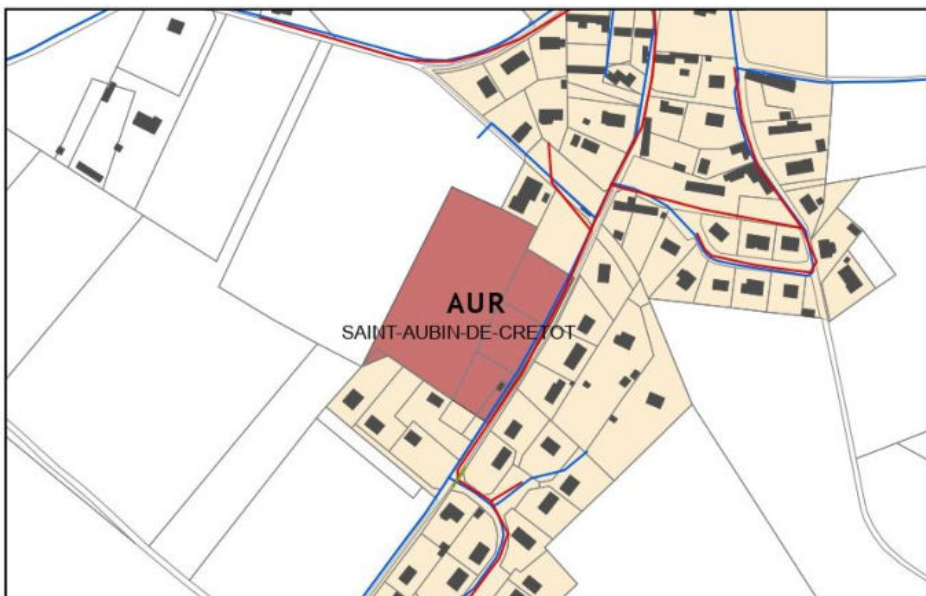


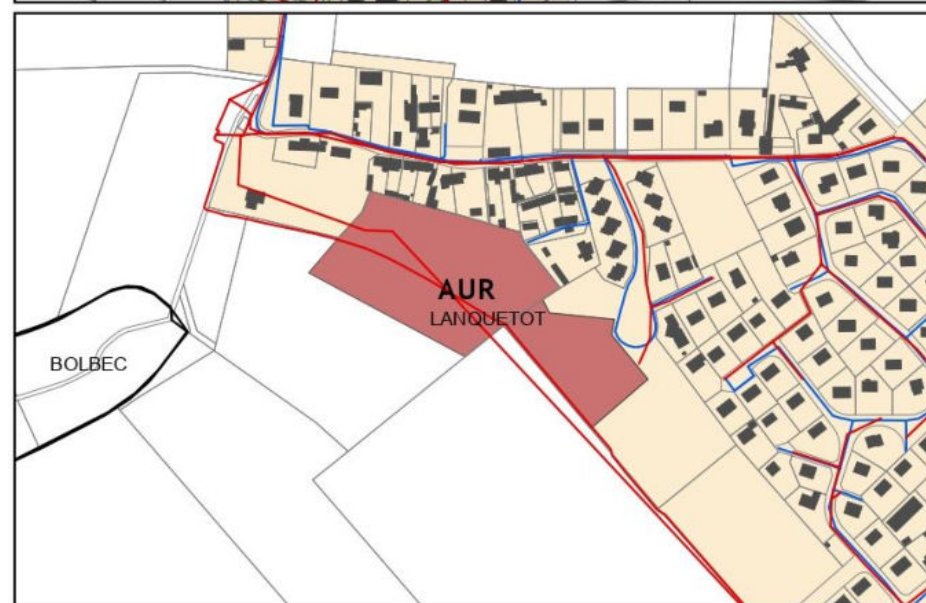
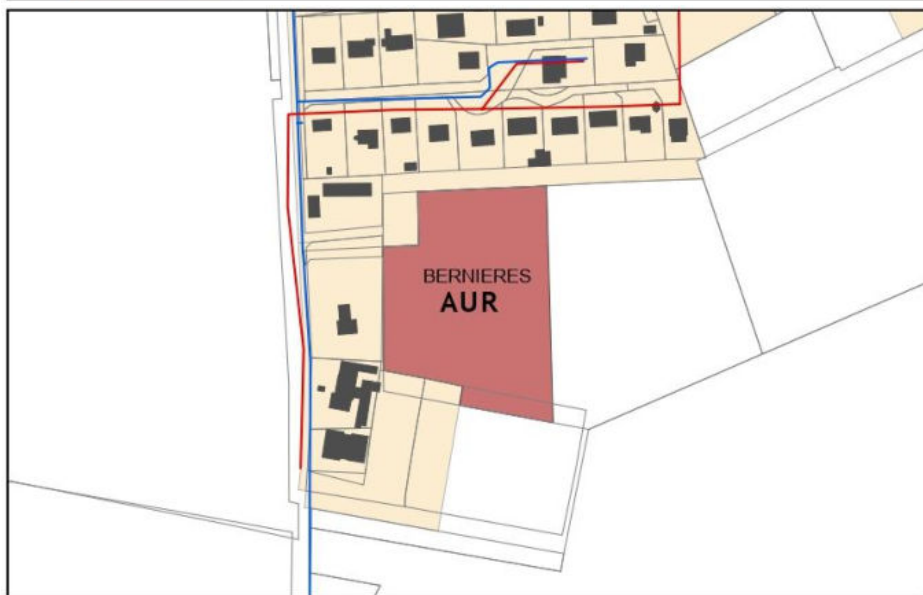
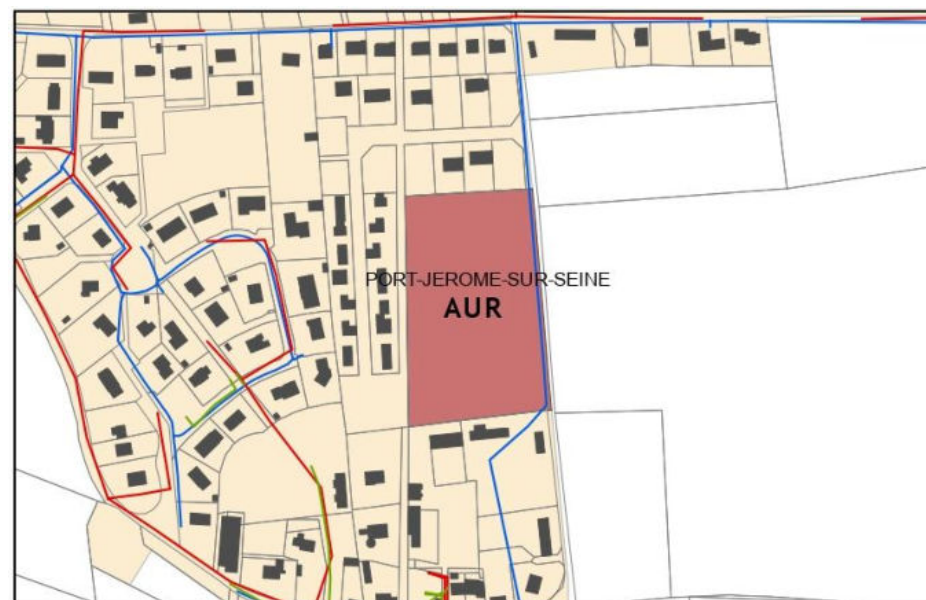
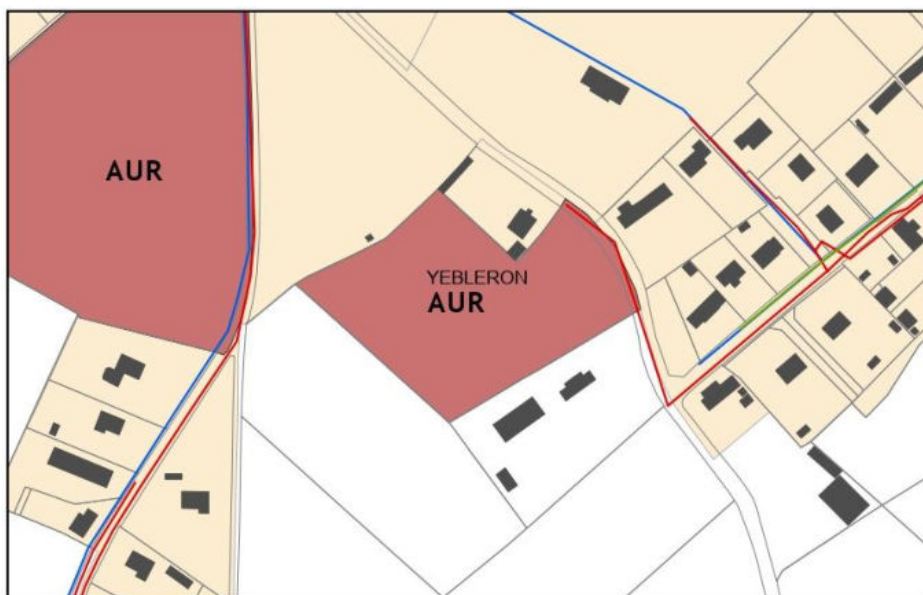


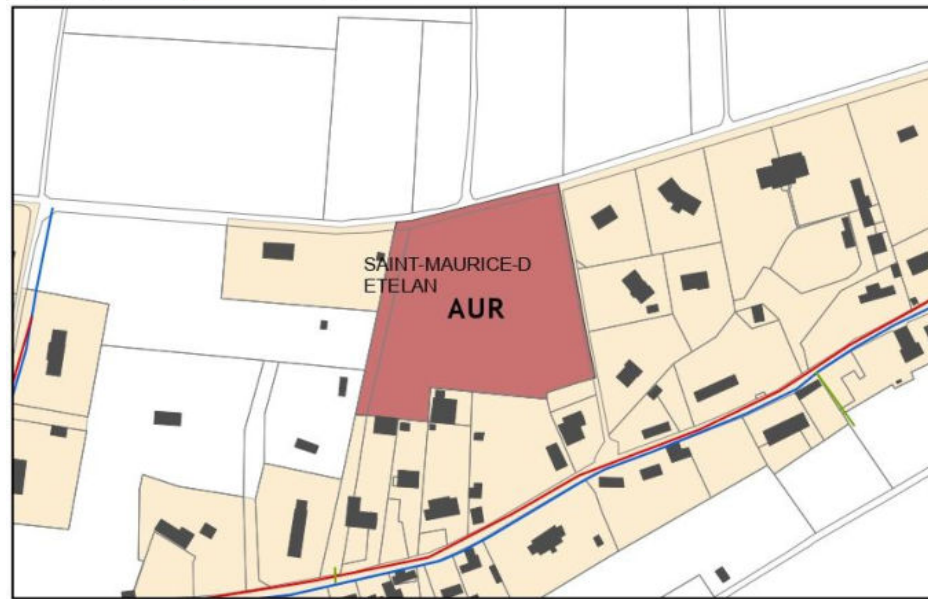
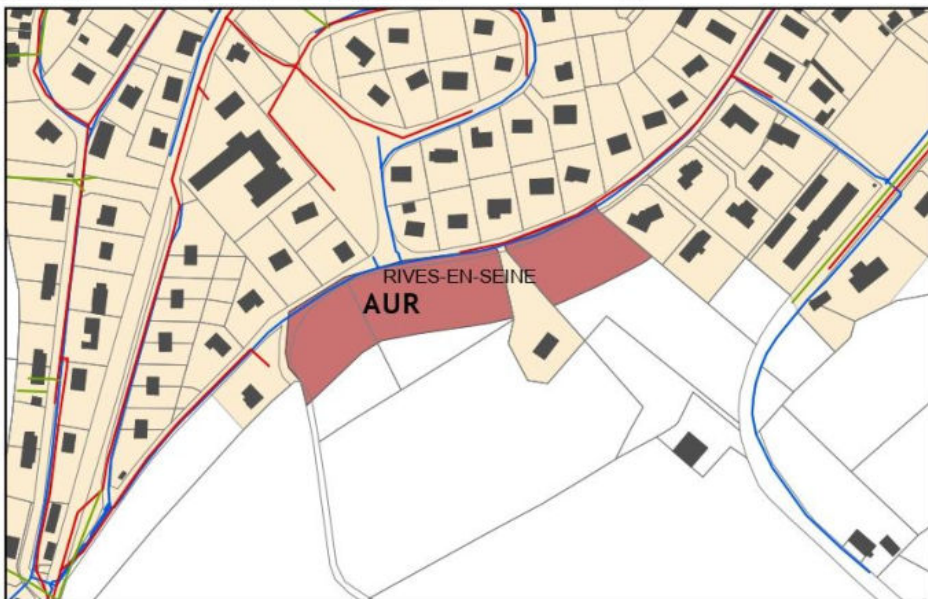
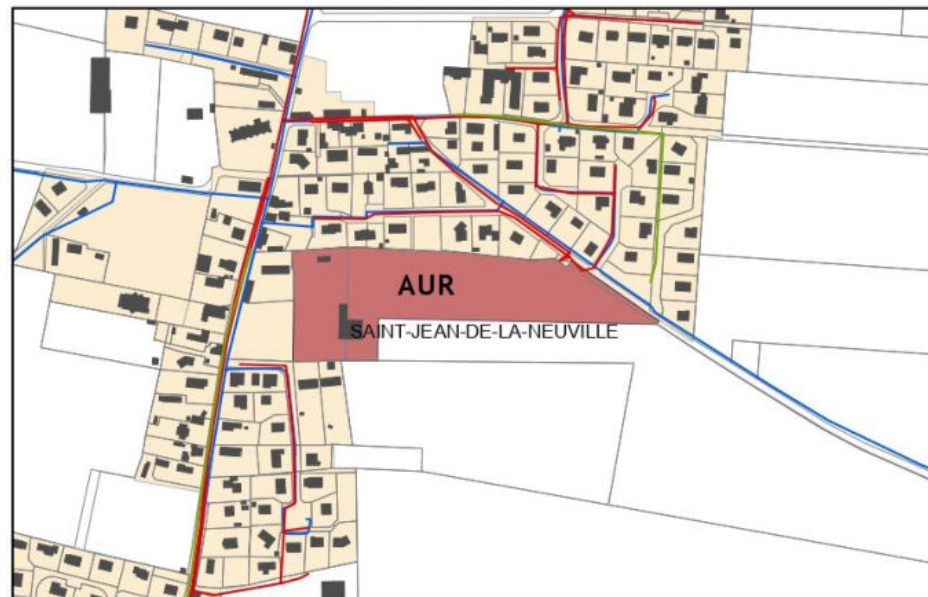
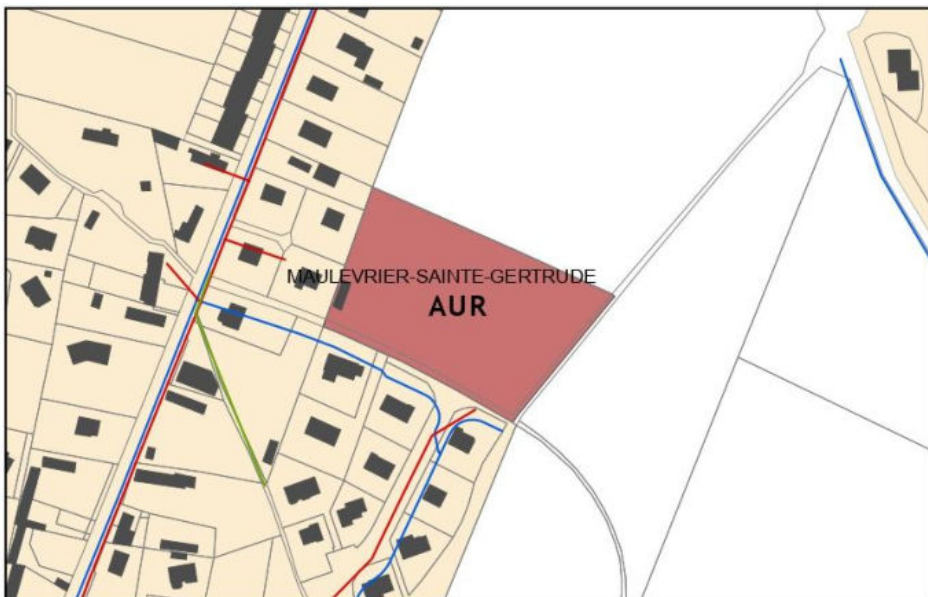


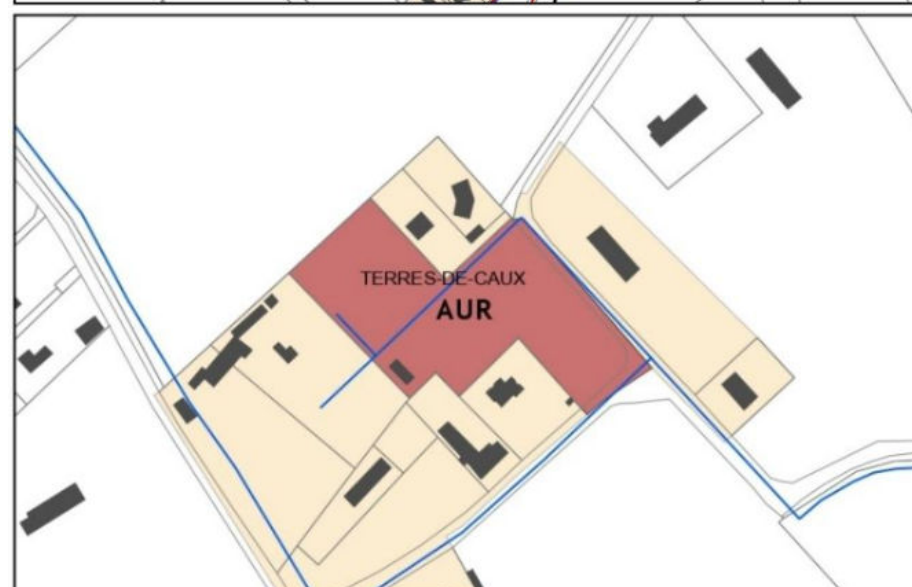
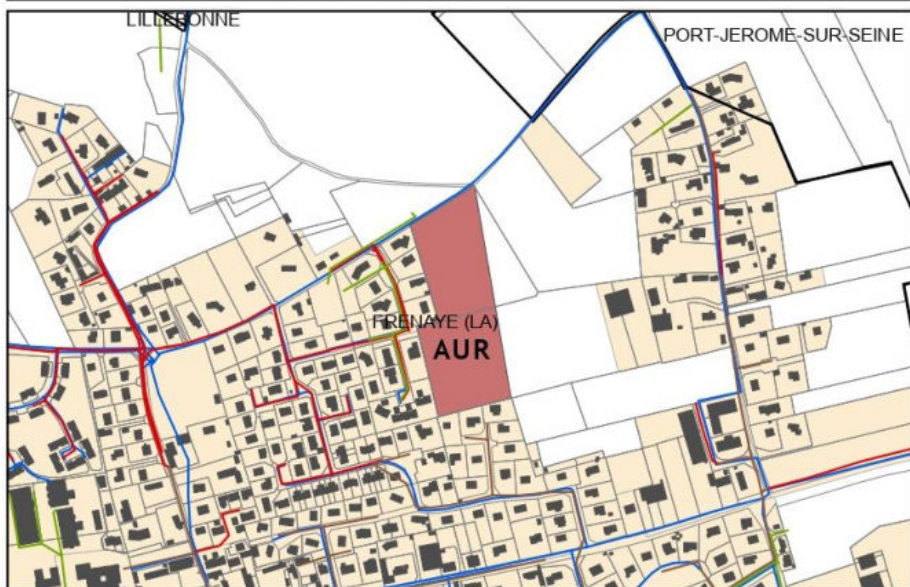
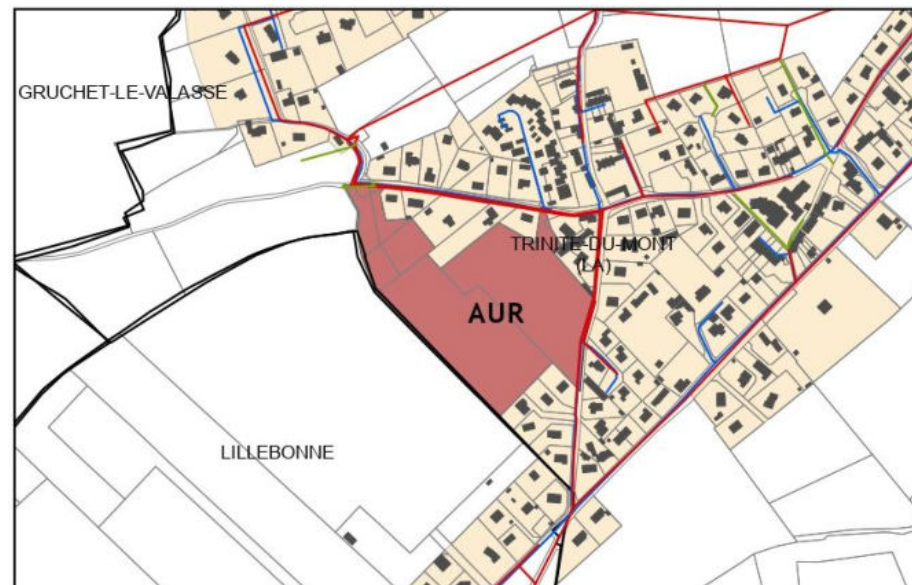
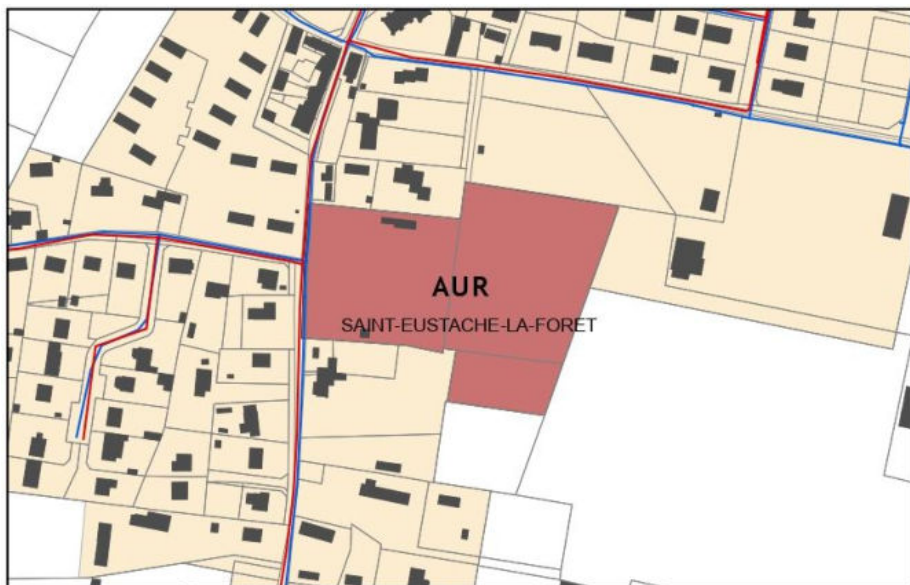


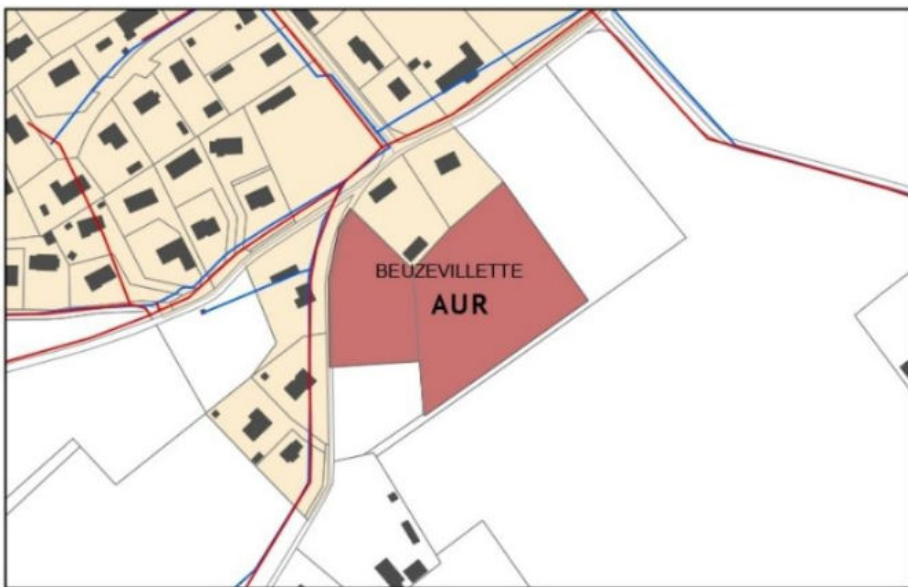












5.2 SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE

5.2.1 STECAL ARTISANAT / ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Terres-de-Caux – Bermonville

Parcelles : ZL 21, 58 et 59

Propriétaires (privé / public) : Privé (Green Planète (58-59) Bernadette LOISEL (51))

Zonage envisagé : Ax

Superficie du STECAL en ha : 3,13

Type de création : Développement de l'entreprise traitement des déchets verts (Collectif/vert)

Remarques sur la demande : Demande de la commune – Reprise du PLU partagé

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : Plusieurs ICS



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Louvetot

Parcelles : B 393

Propriétaires (privé / public) : Privé (TOPSENT Stéphane Alain)

Zonage envisagé : Ax

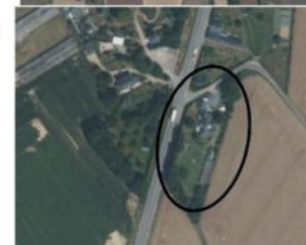
Superficie du STECAL en ha : 0,36

Type de création : Développement de l'entreprise

Remarques sur la demande : Demande de la commune

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une activité existante

Commune : Rives-en-Seine Saint Wandrille Rançon
Parcelles : AR 0009

Propriétaires (privé / public) : LE VERGER DU GITE

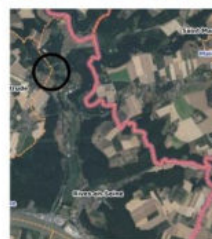
Zonage envisagé : Ax
Superficie du STECAL en ha : 1,4 ha

Type de création : Développement de l'entreprise

Remarques sur la demande : Demande de la commune en réunion communale. Pas de sollicitation du propriétaire.

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Création d'un établissement recevant du public

Commune : Mélamare
Parcelles : AD260

Propriétaires (privé / public) : Privé. Mme. DUBOC Caroline

Zonage envisagé : Ax
Superficie du STECAL en ha : 0,06 (616m²)

Type de création : Création d'une activité de service à domicile

Remarques sur la demande : demande de la propriétaire lors d'un RDV avec le service instructeur du droit des sols de Caux Seine agglo

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : /



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante.

Commune : Saint Eustache la Forêt
Parcelles : ZD 177

Propriétaires (privé / public) : Privé. Entreprise LETHUILLIER Marie Bernadette Nicole

Zonage envisagé : Ax
Superficie du STECAL en ha : 0,5

Type de création : extension d'une activité existante

Remarques sur la demande : demande de la commune lors des réunions communales

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante spécialisée dans la construction.

Commune : Saint Antoine la Forêt
Parcelles : AA524

Propriétaires (privé / public) : Privé. Entreprise EURL DEMARE Jean-Yann

Zonage envisagé : Ax
Superficie du STECAL en ha : 0,2123

Type de création : extension d'une activité existante

Remarques sur la demande : demande de l'administré et de la commune lors des réunions communales

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : Le demandeur est un adjoint de la commune. Présence d'un ICS + axe de ruissellement. Terrain occupé actuellement pour l'entreposage des matériaux de l'entreprise



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Installation d'un artisan à domicile

Commune : Trémauville

Parcelles : ZB 47

Propriétaires (privé / public) : Privé (Matthieu DEMANNEVILLE)

Zonage envisagé : Ax2

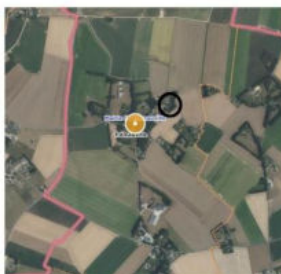
Superficie du STECAL en ha : 0,28

Type de création : implantation d'une nouvelle activité

Remarques sur la demande : demande de la mairie lors de la réunion communale. Pas de sollicitation du propriétaire.

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : Présence d'un ICS.



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Trémauville

Parcelles : ZC 41

Propriétaires (privé / public) : Privé (Manuel BARBARAY)

Zonage envisagé : Ax

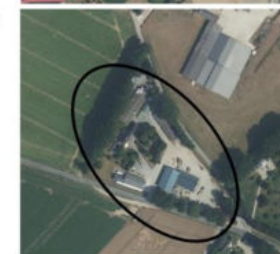
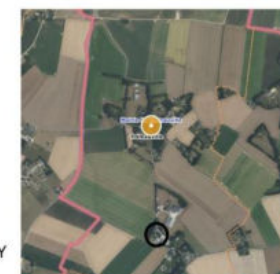
Superficie du STECAL en ha : 1,6

Type de création : Développement de l'entreprise de terrassement BARBARAY

Remarques sur la demande : Proposition du service Planification en réunion communale. Pas de sollicitation du propriétaire.

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : Présence d'un corridor à restaurer



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Hattenville

Parcelles : ZM 19

Propriétaires (privé / public) : Privé (Patrick LEFRANÇOIS)

Zonage envisagé : Ax

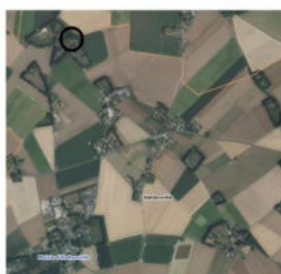
Superficie du STECAL en ha : 0,14

Type de création : Développement de l'entreprise Savoirs et traditions (charpentier)

Remarques sur la demande : Demande de la commune en réunion communale. Pas de sollicitation du propriétaire.

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : Présence d'un ICS.



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Terres-de-Caux – St Pierre Lavis

Parcelles : ZD77

Propriétaires (privé / public) : Privé (Fabien HURE)

Zonage envisagé : Ax

Superficie du STECAL en ha : 1,30

Type de création : Développement de l'entreprise de mécanique agricole

Remarques sur la demande : Demande de la commune – Reprise du PLU partagé

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non, implantation des constructions non précisée

Autres éléments d'informations : un ICS



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Yébleron

Parcelles : ZE 123

Propriétaires (privé / public) : Privé (M. LOZE)

Zonage envisagé : Ax

Superficie du STECAL en ha : 0,2

Type de création : Développement de l'entreprise de couverture Loze

Remarques sur la demande : Demande de la commune – Reprise du PLU partagé

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : Plusieurs ICS



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Yébleron

Parcelles : ZA 79

Propriétaires (privé / public) : Privé (DESMARETS investissement)

Zonage envisagé : Ax

Superficie du STECAL en ha : 1

Type de création : Développement de l'entreprise de commerce de gros bovins

Remarques sur la demande : Demande de la commune – Reprise du PLU partagé

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Yébleron

Parcelles : ZA 90

Propriétaires (privé / public) : Privé (M. DHOTEL)

Zonage envisagé : Ax

Superficie du STECAL en ha : 0,73

Type de création : Développement de l'entreprise de maçonnerie (DM maçonnerie)

Remarques sur la demande : Demande de la commune – Reprise du PLU partagé

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Villequier

Parcelles : AL 164

Propriétaires (privé / public) : Privé MIERE Kevin Daniel Thierry

Zonage envisagé : Ax

Superficie du STECAL en ha : 0,44

Type de création : Développement de l'entreprise

Remarques sur la demande : Demande de la commune – Reprise du PLU partagé

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une activité existante

Commune : Louvetot

Parcelles : ZE 32

Propriétaires (privé / public) : Privé / VILLAMAUX Serge Jacques Bernard

Zonage envisagé : Ax

Superficie du STECAL en ha : 3120 m²

Type de création : Développement de l'entreprise

Remarques sur la demande : Demande de la commune en réunion communale. Pas de sollicitation du propriétaire.

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : Présence de trois ICS.



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une activité existante

Commune : Louvetot

Parcelles : B628 / B 504 / B 272 / B 626

Propriétaires (privé / public) : Privé / SCI BLD JULES DURAND

Zonage envisagé : Ax

Superficie du STECAL en ha : 4000 m²

Type de création : Développement de l'entreprise

Remarques sur la demande : Demande de la commune en réunion communale. Pas de sollicitation du propriétaire.

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : Présence de trois ICS.



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Port Jérôme sur Seine – Auberville la Campagne

Parcelles : B 498, 694, 208, 697, 693 et 696

Propriétaires (privé / public) : Privé (plusieurs propriétaires selon les parcelles SCI Ferme SORAN, Jean-Pierre CAMUSET, Antoine CAMUSET)

Zonage envisagé : Ax

Superficie du STECAL en ha : 0,76 ha

Type de création : Développement de l'entreprise Camuset

Remarques sur la demande : Demande de la commune

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Port Jérôme sur Seine – Auberville la Campagne

Parcelles : B 551

Propriétaires (privé / public) : Privé

Zonage envisagé : Ax

Superficie du STECAL en ha : 0,44

Type de création : Salle de sport (ACCROSPORT)

Remarques sur la demande : Demande de la commune

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Port Jérôme sur Seine – Notre-Dame de Gravenchon
Parcelles : B 1408

Propriétaires (privé / public) : Privé (NORIAP)

Zonage envisagé : Ax
Superficie du STECAL en ha : 1,6

Type de création : Coopérative agricole NORIAP

Remarques sur la demande : Demande de la commune

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Port Jérôme sur Seine – Notre-Dame de Gravenchon
Parcelles : B 1411

Propriétaires (privé / public) : Privé (Roland VAQUIER)
Zonage envisagé : Ax

Superficie du STECAL en ha : 1

Type de création : Développement entreprise en aménagement paysager (entreprise VAQUIER)

Remarques sur la demande : Demande de la commune

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : Permettrait la régularisation des constructions et dépôts illégaux



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Petiville

Parcelles : B 918

Propriétaires (privé / public) : NATUP

Zonage envisagé : Ax

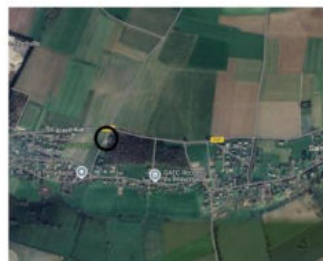
Superficie du STECAL en ha : 0,27

Type de création : Coopérative agricole

Remarques sur la demande : Demande de la commune

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : /



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une activité existante

Commune : Saint Arnoult
Parcelles : AN 0273

Propriétaires (privé / public) : Privé : SCI CREVEL SAINT ARNOULT

Zonage envisagé : Ax
Superficie du STECAL en ha : 5 000m²

Type de création : Développement de l'entreprise de TP

Remarques sur la demande : Demande de la commune en réunion communale. Pas de sollicitation du propriétaire.

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une activité existante

Commune : Rives-en-Seine Saint Wandrille Rançon
Parcelles : AC 0201

Propriétaires (privé / public) : LEFEE Gontran Yves Guy

Zonage envisagé : Ax
Superficie du STECAL en ha : 5 000m²

Type de création : Développement de l'entreprise de TP

Remarques sur la demande : Demande de la commune en réunion communale. Pas de sollicitation du propriétaire.

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une activité existante

Commune : Rives-en-Seine Saint Wandrille Rançon
Parcelles : AN 0194

Propriétaires (privé / public) : Privé PERTUZON Christine Louise

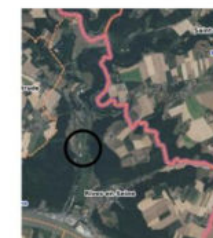
Zonage envisagé : Ax
Superficie du STECAL en ha : 3 500 m²

Type de création : Développement de l'entreprise

Remarques sur la demande : Demande de la commune en réunion communale. Pas de sollicitation du propriétaire.

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Installation d'un artisan menuisier

Commune : Saint-Aubin-de-Crétot
Parcelles : C 248

Propriétaires (privé / public) : Privé Jean-Jacques AYRAL

Zonage envisagé : Ax
Superficie du STECAL en ha : 0,1

Type de création : Extension d'une entreprise de menuiserie

Remarques sur la demande : Demande de la commune suite sollicitation du propriétaire

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non. Il a seulement été précisé à la commune par le propriétaire qu'une extension comprise entre 60 et 100m² serait idéale.

Autres éléments d'informations : périmètre de réciprocité agricole



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Renouvellement d'activité économique

Commune : Trouville Alliquerville
Parcelles : A0111, A0116, A0051, A0085

Propriétaires (privé / public) : Privé

Zonage envisagé : Ax
Superficie du STECAL en ha : 0,3

Type de création : Renouvellement d'activité économique

Remarques sur la demande : Demande de la commune

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : /



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : CHC energies SARL (chauffagiste RGE)

Commune : Arelaune en Seine (La Mailleraye sur Seine – Le Wuy)
Parcelles : ZB0167

Propriétaires (privé / public) : Privé / Charles COTTEY

Zonage envisagé : Ax
Superficie du STECAL en ha : 2500m²

Type de création : Développement de l'entreprise existante

Remarques sur la demande : /

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : situé dans un ancien corps de ferme



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'activité économique

Commune : Alvimare
Parcelles : B501 et B503

Propriétaires (privé / public) : Privé

Zonage envisagé : Ax
Superficie du STECAL en ha : 0,6

Type de création : Extension de l'activité de démolition/revente de matériaux de construction

Remarques sur la demande : Demande de la commune

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : /



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'activité économique

Commune : Nointot
Parcelles : ZC 113 et ZC 114

Propriétaires (privé / public) : Privé COUCHAUX Mathieu Pascal Yannick

Zonage envisagé : Ax
Superficie du STECAL en ha : 0,3

Type de création : Création d'une activité commerciale de pépiniériste.

Remarques sur la demande : Demande de la commune

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : /



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Bernières
Parcelles : A424

Propriétaires (privé / public) : Privé. QUERTIER / FLEURY

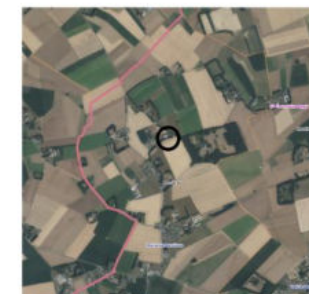
Zonage envisagé : Ax
Superficie du STECAL en ha : 0,1516

Type de création : extension d'une activité existante de maçonnerie, rénovation, terrassement, enrobé et pavage

Remarques sur la demande : demande de la commune

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : ICS et périmètre monument historique



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante.

Commune : Saint Antoine la Forêt

Parcelles : BB152

Propriétaires (privé / public) : Privé. Entreprise DEMARE Jean-Sébastien

Zonage envisagé : Ax

Superficie du STECAL en ha : 0,1892

Type de création : extension d'une activité existante

Remarques sur la demande : demande du frère de l'administré et de la commune lors des réunions communales

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : Le frère du demandeur est un adjoint de la commune.



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Casse automobile

Commune : Bolbec

Parcelles : AE 0083, 0159, 0222,

Propriétaires (privé / public) : privés : Une entreprise, une SCI et l'accès à une personne privée

Zonage envisagé : Ax

Superficie du STECAL en ha : 0,92 ha

Type de création : extension d'une activité existante

Remarques sur la demande : Demande de la commune

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : Présence de plusieurs ICS. Terrain occupé actuellement par l'entreprise.



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante spécialisée dans la location de terrain & autres biens immobiliers

Commune : Bernières

Parcelles : AA516

Propriétaires (privé / public) : Privé. Entreprise SDDB

Zonage envisagé : Ax

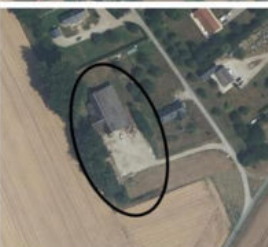
Superficie du STECAL en ha : 0,5 (4908m²)

Type de création : extension d'une activité existante

Remarques sur la demande : demande de la mairie. Pas de sollicitation du propriétaire.

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : Présence d'un ICS.



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Hattenville

Parcelles : ZK 147

Propriétaires (privé / public) : Privé (Cédric PORS)

Zonage envisagé : Ax

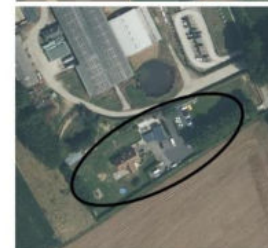
Superficie du STECAL en ha : 0,5

Type de création : Développement de l'entreprise CEDAUTO (garagiste)

Remarques sur la demande : Demande de la commune en réunion communale. Pas de sollicitation du propriétaire.

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : Présence d'un ICS. Sur la parcelle, seule l'habitation est cadastrée. Proximité immédiate d'une exploitation agricole.



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Hattenville

Parcelles : ZL 43 et 46

Propriétaires (privé / public) : Privé (2 propriétaires différents Marbas – Daniel Mare)

Zonage envisagé : Ax2

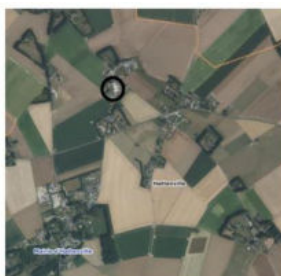
Superficie du STECAL en ha : 0,27

Type de création : Développement de l'entreprise de maçonnerie (Moulinier maçonnerie)

Remarques sur la demande : Demande de la commune en réunion communale. Pas de sollicitation du propriétaire.

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Yébleron

Parcelles : ZH 52, 53

Propriétaires (privé / public) : Privé (Claire FONTAINE)

Zonage envisagé : Ax

Superficie du STECAL en ha : 0,43

Type de création : Développement de l'entreprise de menuiserie Fontaine

Remarques sur la demande : Demande de la commune – Reprise du PLU partagé

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : Plusieurs ICS



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Port Jérôme sur Seine – Auberville la Campagne

Parcelles : B573

Propriétaires (privé / public) : M. Yvonnet

Zonage envisagé : Ax

Superficie du STECAL en ha : 0,76

Type de création : Vente de matériaux d'aménagement extérieur en bois – Réparation de bateaux de plaisance

Remarques sur la demande : Demande de l'entrepreneur

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Port Jérôme sur Seine – Auberville la Campagne

Parcelles : B 701

Propriétaires (privé / public) : Privé (plusieurs propriétaires)

Zonage envisagé : Ax

Superficie du STECAL en ha : 0,35

Type de création : Développement de l'entreprise de travaux publics (RACINE/POULINGUE)

Remarques sur la demande : Demande de la commune

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Port Jérôme sur Seine – Auberville la Campagne
Parcelles : A431

Propriétaires (privé / public) : Jérémy MALLARD

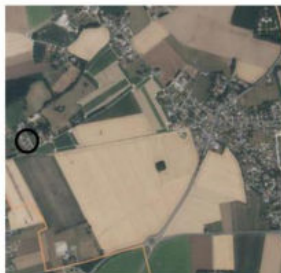
Zonage envisagé : Ax
Superficie du STECAL en ha : 0,15

Type de création : Garagiste

Remarques sur la demande : Demande de la commune

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Port Jérôme sur Seine – Notre-Dame de Gravenchon
Parcelles : A 1704 et 1705

Propriétaires (privé / public) : Privé (Jean-François BRUBION)
Zonage envisagé : Ax

Superficie du STECAL en ha : 0,12

Type de création : Menuiserie (Jean-François BRUBION)

Remarques sur la demande : Demande de la commune

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une activité existante

Commune : Saint Arnoult
Parcelles : AC 120

Propriétaires (privé / public) : Privé / SCI DES MARES

Zonage envisagé : Ax
Superficie du STECAL en ha : 4 400 m²

Type de création : Développement de l'entreprise serrurerie métallerie

Remarques sur la demande : Demande de la commune en réunion communale. Pas de sollicitation du propriétaire.

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : Présence de trois ICS.



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une activité existante

Commune : Saint Arnoult
Parcelles : AC 207

Propriétaires (privé / public) : Privé / M JOUBIN Olivier
Zonage envisagé : Ax

Superficie du STECAL en ha : 2 500m²

Type de création : Développement de l'entreprise

Remarques sur la demande : Demande de la commune en réunion communale. Pas de sollicitation du propriétaire.

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une activité existante

Commune : Saint Arnoult
Parcelles : AM 166

Propriétaires (privé / public) : Privé M. BARDEL Denis Olivier

Zonage envisagé : Ax
Superficie du STECAL en ha : 2 200m²

Type de création : Développement de l'entreprise

Remarques sur la demande : Demande de la commune en réunion communale. Pas de sollicitation du propriétaire.

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Extension de l'activité de travaux publics existante

Commune : Trouville-Alliquerville
Parcelles : B 367

Propriétaires (privé / public) : Privé Christian PARIS

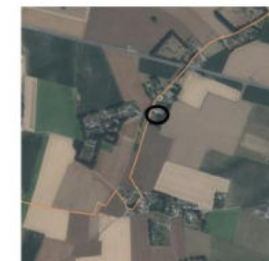
Zonage envisagé : Ax
Superficie du STECAL en ha : 0,1957

Type de création : Développement de l'entreprise existante

Remarques sur la demande : /

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Précisions sur la nature des constructions : bureaux, réfectoire, vestiaires pour les salariés

Autres éléments d'informations : parcelle napoléonienne



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Extension de l'activité de maréchal ferrant existante

Commune : Arelaune en Seine – La Mailleye sur Seine
Parcelles : ZB0351

Propriétaires (privé / public) : Privé / Catherine PETIT

Zonage envisagé : Ax
Superficie du STECAL en ha : 0,4162

Type de création : Développement de l'entreprise existante

Remarques sur la demande : /

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Pas de document

Autres éléments d'informations : terrain en bordure de la RD131 (accès direct), enserré par déchetterie communautaire limitrophe et 3 habitations voisines



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : carrières CEMEX – exploitation des granulats terrestres et marins

Commune : Vatteville la Rue
Parcelles : ZM 0207

Propriétaires (privé / public) : Privé / CEMEX

Zonage envisagé : NCi
Superficie du STECAL en ha : 3,8

Type de création : Développement de l'entreprise existante (zone d'implantation des installations et constructions ≠ zone d'extraction exploitée zonée en NC, non constructible)

Remarques sur la demande : /

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Projet d'aménagement d'un nouveau bassin de décantation

Autres éléments d'informations : terrain en lisière de massif forestier, et voisin du hameau de la Neuville



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

Description du projet : Développement d'une entreprise existante

Commune : Saint Nicolas de la Haie

Parcelles : A0374

Propriétaires (privé / public) : Privé (SAS LETHUILLIER)

Zonage envisagé : Ax

Superficie du STECAL en ha : 0,7

Type de création : Extension activité existante

Remarques sur la demande : Demande de la commune

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...)? Non

Autres éléments d'informations : /



STECAL ARTISANAT ECONOMIE

5.2.2 STECAL TOURISME

Description du projet : Accueil d'habitat insolite (gîtes ou chambres d'hôtes insolites : écolodge, cabane, Yourte, roulotte, etc.)

Commune : Maulévrier-Sainte-Gertrude
Parcelles : A 0136

Propriétaires (privé / public) : Privé : PAUSTIAN ERICH REINHOLD CHRISTIAN

Zonage envisagé : Nt
Superficie du STECAL en ha : 1,1 ha

Type de création : Permettre l'accueil d'habitat non permanents et démontable

Remarques sur la demande : Volonté de la commune de permettre cette installation.

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : Proximité d'un réservoir de biodiversité. (- de 50 mètres)



STECAL TOURISME

Description du projet : Développement de l'activité des gîtes du domaine du Parc d'Albosc se trouvant dans un ancien clos masure.

Commune : Rouville
Parcelles : C292 et 293

Propriétaires (privé / public) : Privé (Les gîtes du Parc d'Albosc)

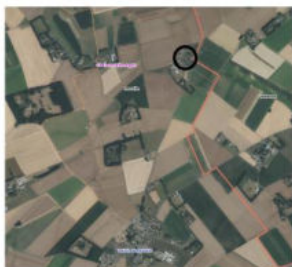
Zonage envisagé : At
Superficie du STECAL en ha : 1,6

Type de création : extension d'une activité existante. Le domaine comporte actuellement des gîtes aménagés dans les anciens bâtiments du corps de ferme (charreterie, étable, bergerie, longère) ainsi qu'un club house.

Remarques sur la demande : demande de la mairie

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :
Proximité avec une exploitation agricole (attenante au sud)



STECAL TOURISME

Description du projet : Développement de l'activité des « gîtes de la Ferme Dufresne » dans un ancien clos masure

Commune : Bernières
Parcelles : A246

Propriétaires (privé / public) : Privé (M. VUILLAUME Philippe)

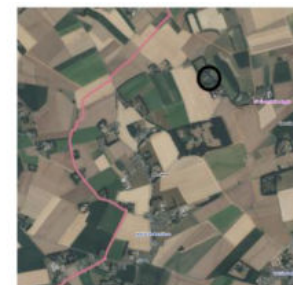
Zonage envisagé : Nt
Superficie du STECAL en ha : 0,7439

Type de création : extension d'une activité existante (Présence de gîtes sur place)

Remarques sur la demande : demande de la mairie

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : Présence d'un axe de ruissellement + ICS Dans un clos masure en état correct.



STECAL TOURISME

Description du projet : Développement de gîtes

Commune : Hattenville
Parcelles : ZM 20

Propriétaires (privé / public) : Privé (Maurice VARIN)

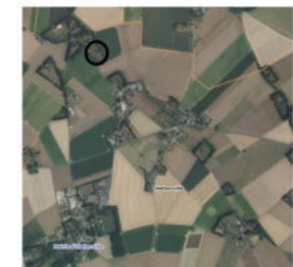
Zonage envisagé : At
Superficie du STECAL en ha : 2

Type de création : extension d'une activité existante (Ferme pédagogique accueillant des classes vertes – association l'Archelle)

Remarques sur la demande : Demande de la commune, confirmée par le propriétaire (appel)

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non, implantation des constructions projetées non précisé

Autres éléments d'informations : Plusieurs ICS



STECAL TOURISME

Description du projet : Développement Abbaye du Valasse

Commune : Gruchet-le-Valasse

Parcelles : AH 0020 / 0093

Propriétaires (privé / public) : Public : Caux Seine Tourisme

Zonage envisagé : Nt

Superficie des STECAL en ha : 1,1 ha

Type de création : Transformation d'un parking pour développer des capacités d'accueil de l'abbaye pour l'accueil de séminaire ou de nuitées par la construction d'un bâtiment démontable

Remarques sur la demande :

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL TOURISME

Description du projet : auberge du moulin des bruyères / bar brasserie

Commune : Notre Dame de Bliquetuit

Parcelles : E0029 et E0095

Propriétaires (privé / public) : privé / Christian ROUSSEL

Zonage envisagé : Nt

Superficie des STECAL en ha : 0,72

Type de création : établissement existant – agrandissement possible/création d'hébergement hôtelier ou autre hébergement touristique

Remarques sur la demande :

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : au cœur de la forêt de Brotonne, recul des constructions de 30 m par rapport à la lisière de forêt



STECAL TOURISME

Description du projet : valorisation touristique du bâtiment de l'ancienne grange servant à la marine marchande en bordure de Seine (chemin des pilotes)

Commune : Vatteville la Rue

Parcelles : ZD 0001

Propriétaires (privé / public) : privé / SALLIOT Laurent

Zonage envisagé : Nt

Superficie des STECAL en ha : 0,37

Type de création : réhabilitation/transformation en restaurant/auberge/gîte touristique

Remarques sur la demande : volonté communale de sauvegarder ce patrimoine bâti qui faute de nouvel usage possible se dégrade de plus en plus

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non, projet à l'état d'idée (recherche d'un investisseur)

Autres éléments d'informations : cadre formidable (bord de Seine face à Villequier)



STECAL TOURISME

Description du projet : valorisation touristique d'un ancien corps de ferme en état d'abandon

Commune : Vatteville la Rue

Parcelles : ZK 215

Propriétaires (privé / public) : privé / KERVRANN Annick

Zonage envisagé : At

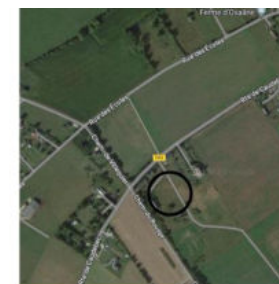
Superficie des STECAL en ha : 2,37 ha

Type de création : réhabilitation/transformation en restaurant/auberge/gîte touristique

Remarques sur la demande : volonté communale de sauvegarder ce patrimoine bâti qui faute d'entretien se dégrade de plus en plus, faute d'un autre usage possible, le corps de ferme va tomber en ruine. **Les bâtiments agricoles (très dégradés) sont identifiés au règlement graphique (planche2).**

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non, projet à l'état d'idée, un premier travail d'une étudiante en architecture (esquisse) a été réalisé, recherche d'un investisseur privé

Autres éléments d'informations : aucun exploitant agricole ne reprendra ce corps de ferme, très gros travaux de restauration/rénovation à prévoir pour les bâtiments pouvant changer de destination



STECAL TOURISME

Description du projet : Extension du Paintball

Commune : Gruchet-le-Valasse

Parcelles : AD 524

Propriétaires (privé / public) : Privé QUEDREUX Pierre Daniel
Leon Bernard

Zonage envisagé : Nt

Superficie des STECAL en ha : 0,4 ha

Type de création : Extension de l'activité de Paintball

Remarques sur la demande :

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : Situé dans la lisière forestière



STECAL TOURISME

Description du projet : Développement touristique d'une
autour d'un étang

Commune : Nointot

Parcelles : B937

Propriétaires (privé / public) : Privé HAUBERT Pierre
Marcel

Zonage envisagé : Nt

Superficie des STECAL en ha : 0,35 ha

Type de création : Développement d'une activité de loisirs
en lien avec l'étang existant

Remarques sur la demande :

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Oui en commune pas encore
reçu (constructions légères)

Autres éléments d'informations :
Axe de ruissellement existant, voir le découpage final du
STECAL en fonction du projet reçu



STECAL TOURISME

Description du projet : création de gîte touristique

Commune : Saint Wandrille Rançon (Rives en Seine)

Parcelles : 659 AV 65

Propriétaires (privé / public) : Mme DUBOURG

Zonage envisagé : Nt

Superficie des STECAL en ha : 0,38 ha

Type de création : création d'un gîte à la ferme

Remarques sur la demande :

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? non

Autres éléments d'informations :
Au sein d'un siège d'exploitation agricole



STECAL TOURISME

Description du projet : Mise en place d'un poste de gardiennage pour
permettre au gérant une surveillance du site qui subit depuis récemment des
vols.

Commune : Lanquetot

Parcelles : ZB 010

Propriétaires (privé / public) : Privé (SCI CHARLES-NICOLE)

Zonage envisagé : Nt

Superficie du STECAL en ha : 300m²

Type de création : Parc d'attraction de la Sauvagette déjà existant

Remarques sur la demande : demande du propriétaire lors de l'enquête
publique

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Oui

Autres éléments d'informations : /



STECAL TOURISME

Description du projet : développement du practice de Golf

Commune : La Frenaye

Parcelles : B1361

Propriétaires (privé / public) : commune de la Frenaye

Zonage envisagé : Nt

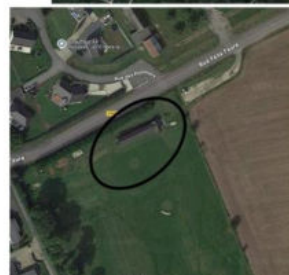
Superficie des STECAL en ha : 1910m²

Type de création : développement du Golf (poste couvert)

Remarques sur la demande :

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ?

Autres éléments d'informations :



STECAL TOURISME

Description du projet : développement de dômes géodésiques avec jardin paysagé

Commune : Saint Eustache la Foret

Parcelles : ZD 255 / 267

Propriétaires (privé / public) : Privé – PAUMELLE Dominique

Zonage envisagé : Nt

Superficie des STECAL en ha : 5400 m²

Type de création : développement d'un projet touristique

Remarques sur la demande :

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Oui dossier de demande pour un STECAL

Autres éléments d'informations : Site propice au développement d'hébergement sans impact sur l'espace agricole



STECAL TOURISME

Description du projet : Création d'une ferme pédagogique avec gîte

Commune : Norville

Parcelles : C 73 et 172

Propriétaires (privé / public) : Privé (Alexandre MARAIS)

Zonage envisagé : At

Superficie des STECAL en ha : 1,35

Type de création : Ferme pédagogique avec gîte

Remarques sur la demande : Demande de la commune

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL TOURISME

Description du projet : Diversification de l'offre touristique

Commune : Saint-Nicolas-de-la-Haie

Parcelles : A0556

Propriétaires (privé / public) : privé

Zonage envisagé : At

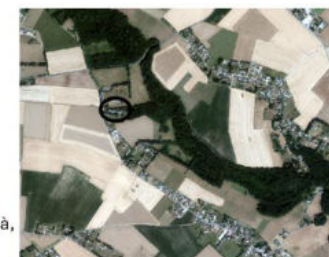
Superficie du STECAL en ha : 0,5 ha

Type de création : Permettre l'évolution du site, où des gîtes existent déjà, par la création d'emplacements de camping et d'un bloc sanitaire.

Remarques sur la demande : demande émise par le propriétaire de la parcelle

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : /



STECAL TOURISME

Description du projet : valorisation touristique des vestiges de la Motte féodale/ château De Beaumont-Meulan (XI^e s – XIII^e s)

Commune : Vatteville la Rue
Parcelles : ZB 0126 et ZB 0125

Propriétaires (privé / public) : public / commune

Zonage envisagé : Nt

Superficie des STECAL en ha : 1,1

Type de création : / aménagements légers et constructions démontables pour l'accueil des visiteurs

Remarques sur la demande :

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...)
? Non, projet à l'état d'idée

Autres éléments d'informations : en avril 1996, la motte féodale, la basse-cour et les fossés adjacents ont été inscrits à l'inventaire des monuments historiques.



STECAL TOURISME

Description du projet : salle de réception (type orangerie)

Commune : Cliponville
Parcelles : ZD003

Propriétaires (privé / public) : Annick LECOEUR

Zonage envisagé : Nt

Superficie des STECAL en ha : 0,4 ha

Type de création : création d'une orangerie comme lieu de réception

Remarques sur la demande : /

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Oui



Autres éléments d'informations : /



STECAL TOURISME

Description du projet : aire de camping-car

Commune : Heurteauville
Parcelles : A 1168

Propriétaires (privé / public) : privé / SCI LA PALMERAIE
Zonage envisagé : Nt

Superficie des STECAL en ha : 1,14 ha

Type de création : développement de l'aire de camping-car (aménagement d'équipements de confort : construction d'une petite salle de jeu/réfectoire/sanitaires)

Remarques sur la demande : demande de la municipalité

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : aléa inondation par crue de Seine



STECAL TOURISME

Description du projet : Développement touristique d'une exploitation agricole

Commune : Rives-en-Seine (Villequier)
Parcelles : 742 AB 0105

Propriétaires (privé / public) : Privé CRAQUELIN François-Xavier Jean Gabriel
Zonage envisagé : Nt

Superficie des STECAL en ha : 0,45 ha

Type de création : Développement touristique de l'exploitation, hébergement insolite, accueil

Remarques sur la demande :

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL TOURISME

Description du projet : développement de l'aire de camping-cars située à l'ancienne cale du bac en face de Caudebec en Caux

Commune : St Nicolas de Bliquetuit (Arelaune en Seine)

Parcelles : B0103

Propriétaires (privé / public) : ETAT

Zonage envisagé : Nt

Superficie des STECAL en ha : 1472m²

Type de création : développement de l'aire de camping-cars

Remarques sur la demande :

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? non

Autres éléments d'informations : site très bien placé, beau panorama sur la ville de Caudebec en Caux, bonne fréquentation



STECAL TOURISME

5.2.3 STECAL GENS DU VOYAGE

Description du projet : Terrain de sédentarisation des gens du voyage

Commune : Terres-de-Caux – Auzouville-Auberbosc

Parcelles : ZA 45, 48 et 61

Propriétaires (privé / public) : Privé

Zonage envisagé : Ag

Superficie du STECAL en ha : 1,5

Type de création : Secteur existant

Remarques sur la demande : Adaptation du zonage existant dans le PLU partagé

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL GENS DU VOYAGE

Description du projet : Aire d'accueil des Gens du voyage

Commune : Bolbec

Parcelles : AE 0215

Propriétaires (privé / public) : Public Caux Seine agglo

Zonage envisagé : Ag

Superficie du STECAL en ha : 1,4

Type de création : reprise du STECAL existant dans le PLU de Bolbec

Remarques sur la demande : RAS

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL GENS DU VOYAGE

5.2.4 STECAL CARRIERE

Description du projet : Développement d'activité économique

Commune : Alvimare

Parcelles : A0533 et A0227

Propriétaires (privé / public) : Privé

Zonage envisagé : Ax

Superficie du STECAL en ha : 0,3

Type de création : Extension de l'activité

Remarques sur la demande : Demande de la commune

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : /



STECAL CARRIERE

5.2.5 STECAL JARDINS PARTAGES

Description du projet : Jardins partagés

Commune : Port-Jérôme sur Seine – Notre Dame de Gravenchon

Parcelles : D81

Propriétaires (privé / public) : Public (commune)

Zonage envisagé : Nj

Superficie du STECAL en ha : 1,12

Type de création : Jardins partagés existants

Remarques sur la demande : RAS

Autres éléments d'informations :



STECAL JARDINS PARTAGES

Description du projet : Jardins partagés

Commune : Lillebonne

Parcelles : B143, 144, BR33

Propriétaires (privé / public) : Public (commune)

Zonage envisagé : Nj

Superficie du STECAL en ha : 1,77

Type de création : Jardins partagés existants

Remarques sur la demande : RAS

Autres éléments d'informations : Corridor écologique



STECAL JARDINS PARTAGES

Description du projet : Jardins partagés

Commune : Lillebonne

Parcelles : BD108, 109, 127 et 128

Propriétaires (privé / public) : Public (commune), à part la parcelle BD127 (Mme GIBEAUX)

Zonage envisagé : Nj

Superficie du STECAL en ha : 2,88

Type de création : Jardins partagés existants

Remarques sur la demande : RAS

Autres éléments d'informations :



STECAL JARDINS PARTAGES

Description du projet : Jardins partagés

Commune : Lillebonne

Parcelles : BS15

Propriétaires (privé / public) : Public (commune)

Zonage envisagé : Nj

Superficie du STECAL en ha : 2,38

Type de création : Jardins partagés existants

Remarques sur la demande : RAS

Autres éléments d'informations :



STECAL JARDINS PARTAGES

Description du projet : Jardins partagés

Commune : Rives-en-Seine / Caudebec-en-Caux
Parcelles : AE 0133

Propriétaires (privé / public) : Public Ville de Bolbec

Zonage envisagé : Nj
Superficie du STECAL en ha : 1,8 ha

Type de création : Jardin déjà existant

Remarques sur la demande : RAS

Autres éléments d'informations :



STECAL JARDINS PARTAGÉS

Description du projet : Jardins partagés

Commune : Saint-Arnoult
Parcelles : AE 0087

Propriétaires (privé / public) : Public

Zonage envisagé : Nj
Superficie du STECAL en ha : 5 300m²

Type de création : Jardin déjà existant

Remarques sur la demande : RAS

Autres éléments d'informations :



STECAL JARDINS PARTAGÉS

Description du projet : Jardins partagés

Commune : Arelaune en Seine – La Mailleraye sur Seine
Parcelles : AD0157

Propriétaires (privé / public) : Public (terrain communal)

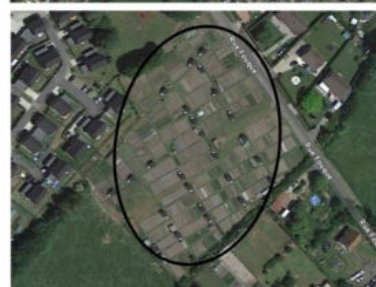
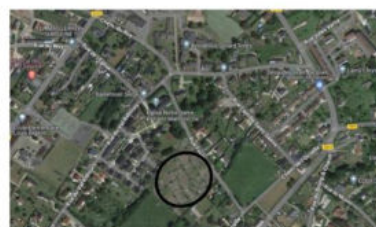
Zonage envisagé : Nj

Superficie du STECAL en ha : 1,0284

Type de création : Jardin déjà existant

Remarques sur la demande : RAS

Autres éléments d'informations : secteur exposé à l'aléa ruissellement, jardins partagés situés à proximité d'habitat social



STECAL JARDINS PARTAGÉS

Description du projet : Projet de jardins partagés

Commune : La Trinité du Mont
Parcelles : A1031

Propriétaires (privé / public) : Public (terrain communal)

Zonage envisagé : Nj

Superficie du STECAL en ha : 1,12

Type de création : Projet de création de jardins et vergers partagés

Remarques sur la demande : Existant dans le PLU communal

Autres éléments d'informations : Parcelle napoléonienne



STECAL JARDINS PARTAGÉS

Description du projet : Jardins partagés

Commune : Port-Jérôme sur Seine – Notre Dame de Gravenchon

Parcelles : AA322

Propriétaires (privé / public) : Public (commune)

Zonage envisagé : Nj

Superficie du STECAL en ha : 2,09

Type de création : Jardins partagés existants

Remarques sur la demande : RAS

Autres éléments d'informations :



STECAL JARDINS PARTAGÉS

Description du projet : Jardins partagés

Commune : Terres-de-Caux, Fauville en Caux

Parcelles : AH 86

Propriétaires (privé / public) : Public (commune)

Zonage envisagé : Nj

Superficie du STECAL en ha : 0,57

Type de création : Jardins partagés existants

Remarques sur la demande : RAS

Autres éléments d'informations : ICS



STECAL JARDINS PARTAGÉS

5.2.6 STECAL EQUIPEMENT PUBLIC

Description du projet : Centre de loisirs la Cayenne

Commune : Lillebonne

Parcelles : BL12, BM105

Propriétaires (privé / public) : public (commune)

Zonage envisagé : Nq

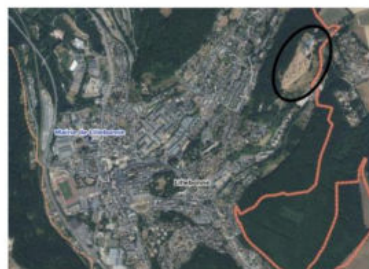
Superficie du STECAL en ha : 1,26

Type de création : équipements en lien avec le centre de loisirs

Remarques sur la demande : Demande de la commune

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL EQUIPEMENT PUBLIC

Description du projet : Centre communal du Vivier

Commune : Bolbec

Parcelles : AH 0036, 0038, 0039, 0040, 0041

Propriétaires (privé / public) : Public : Ville de Bolbec

Zonage envisagé : Nt

Superficie du STECAL en ha : 4

Type de création : Permettre l'évolution du site du centre de loisirs du bois du vivier.

Remarques sur la demande : demande de la ville de permettre l'évolution du site

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : Proximité d'un réservoir de biodiversité.



STECAL EQUIPEMENT PUBLIC

Description du projet : Extension de l'école

Commune : Trouville Alliquerville

Parcelles : E0265 et E0188 pour partie

Propriétaires (privé / public) : public (commune)

Zonage envisagé : Nq

Superficie du STECAL en ha : 0,2

Type de création : création de salles de classe supplémentaires + préau et cour de récréation

Remarques sur la demande : Demande de la commune

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : projet situé le long de la D40



STECAL EQUIPEMENT PUBLIC

Description du projet : Abbaye du Valasse

Commune : Gruchet-le-Valasse

Parcelles : AL 98 et AL 0139

Propriétaires (privé / public) : public Caux Seine Tourisme

Zonage envisagé : Nt

Superficie du STECAL en ha : 0,17

Type de création : Création de bureau pour la gestion de l'Abbaye

Remarques sur la demande : Demande de Caux Seine Tourisme.

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL EQUIPEMENT PUBLIC

Description du projet : déchetterie communautaire

Commune : Arelaune en Seine – La Mailleraye sur Seine

Parcelles : ZB0352

Propriétaires (privé / public) : public / Caux Seine agglo

Zonage envisagé : Nq

Superficie du STECAL en ha : 0,4048

Type de création : équipement existant, possibles évolutions

Remarques sur la demande :

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : équipement isolé, situé en bordure de la RD 131, une entreprise et 3 habitations à côté



STECAL EQUIPEMENT PUBLIC

Description du projet : Création d'une usine de traitement de l'eau potable

Commune : Lillebonne

Parcelles : AH 305 – AH 306 – AH 309

Propriétaires (privé / public) : public (Caux Seine agglo)

Zonage envisagé : Nq

Superficie du STECAL en ha : 0,7

Type de création : Construction neuve

Remarques sur la demande : Demande de Caux Seine agglo

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL EQUIPEMENT PUBLIC

Description du projet : nouvelle station d'épuration des eaux usées (équipement communautaire) de La Mailleraye sur Seine (commune déléguée d'Arelaune en Seine)

Commune : Notre Dame de Bliquetuit (commune d'implantation du projet)

Parcelles : ZC 0141

Propriétaires (privé / public) : M BORNIAUBUC GERARD

Zonage envisagé : Nq

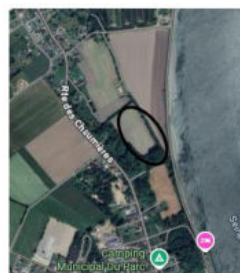
Superficie du STECAL en ha : 0,7 ha

Type de création : création d'un nouvel équipement en remplacement d'un équipement existant obsolète et non conforme

Remarques sur la demande : arrêté préfectoral de mise en demeure du 21/07/2025 (études techniques engagées, option sur un terrain)

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Plan masse fourni par les services techniques de Csa

Autres éléments d'informations :



STECAL EQUIPEMENT PUBLIC

Description du projet : Création d'une usine de traitement de l'eau potable

Commune : Port-Jérôme sur Seine – Notre-Dame de Gravenchon

Parcelles : AI75 – AI 105

Propriétaires (privé / public) : privé (M. Savalle)

Zonage envisagé : Nq

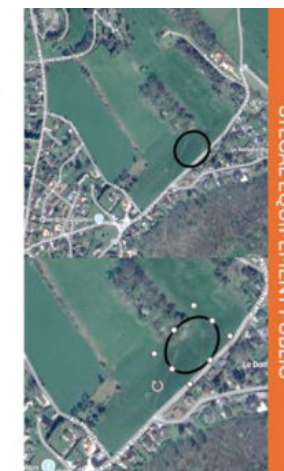
Superficie du STECAL en ha : 0,6

Type de création : Construction neuve

Remarques sur la demande : Demande de Caux Seine agglo

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations :



STECAL EQUIPEMENT PUBLIC

5.2.7 STECAL HABITAT

Description du projet : Construction d'une habitation

Commune : Maulévrier Sainte Gertrude

Parcelles : B 0411

Propriétaires (privé / public) : Privé : BOULINGUE LIONEL ROGER LOUIS

Zonage envisagé : AI

Superficie du STECAL en ha : 1 500m²

Type de création : Friche artisanale isolée transformation pour création d'habitation

Remarques sur la demande : Demande de la commune de permettre l'évolution du site

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : Friche artisanale située dans un secteur résidentiel (douzaine d'habitations) qui pourrait presque être considéré comme un hameau (n'atteint pas les critères de hameau structuré du PLUi)



STECAL HABITAT

Description du projet : Construction de 2 voire 3 habitations

Commune : Rives-en-Seine : Villequier

Parcelles : AE 0206 /AE 0183/AE0134/AE0211/AE0205/AE0206/AE0204/AE0221/AE0189/AE0187/AE0212/AE0182/AE0207/AE0209/AE0210/AE0149/AE0249...

Propriétaires (privé / public) : plusieurs propriétaires dont DUTOT MICHEL RENE GASTON, ROBERT ELISABETH MARIE CHRISTIANE

Zonage envisagé : AI

Superficie du STECAL en ha : 4,3 ha

Type de création : STECAL dans secteur d'habitat groupé (pas de consommation ENAF)

Remarques sur la demande : Demande de la commune de permettre la construction d'une « dent creuse ». Demande d'un propriétaire dans le cadre de la concertation.

Documents fournis par le propriétaire (plans, esquisse, description du projet ...) ? Non

Autres éléments d'informations : il s'agit d'un « hameau » qui n'atteint pas les critères de hameau structuré du PLUi (15 habitations + 1 maison de ferme + 1 exploitation agricole + 1 RPA de 10 logements dans le château de la Guerche)



STECAL HABITAT

Etude

5.3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES STECAL

Les incidences sur l'environnement des STECAL sont analysées, dans le cadre de l'évaluation environnementale, et donc dans le rapport environnemental. Toutefois cette partie, a pour objectif de se focaliser sur les incidences spécifiques liés aux STECAL, notamment sur quelques thématiques principales :

- **Paysage**
- **Préservation des continuités écologiques et de la biodiversité**
- **Consommation foncière**
- **Risques et nuisances**

L'analyse sera basée sur la typologie des STECAL, et non sur chaque STECAL. Toutefois l'analyse précisera les éléments sur les STECAL qui présentent des incidences sur l'environnement.

STECAL selon la thématique	Paysage	TVB et Biodiversité	Consommation foncière	Risques et nuisances
Artisanat / Economique	L'ensemble des STECAL à vocation économique ont été délimités sur des terrains déjà dédiés à l'activité économique. Les règles édictées au sein des STECAL Ax limitent l'impact paysager des nouvelles constructions (constructions neuves, ou évolution d'une construction existante). Lorsque des éléments paysagers permettent une insertion paysagère de ces activités, ils ont été identifiés au titre de l'article L153-23 dans le règlement graphique. Les STECAL Ax devraient avoir qu'une faible incidence sur les paysages de Caux Seine aggro	L'ensemble des STECAL à vocation économiques ont été délimités sur des terrains déjà dédiés à l'activité économique. Ce ne sont pas des secteurs où initialement il y a une biodiversité importante. Les éléments support de la trame verte et bleue de Caux Seine aggro est préservée à travers différentes dispositions, ces dispositions s'appliquent également au sein des STECAL Ax. Les incidences de ces STECAL sur la biodiversité, se feront plus par l'augmentation de l'activité déjà présente que par l'introduction d'une nouvelle menace sur les éléments naturels. De ce fait les STECAL Ax n'ont qu'une faible incidence sur la TVB et la biodiversité.	L'ensemble des STECAL à vocation économique ont été délimités sur des terrains déjà dédiés à l'activité économique. Aucun STECAL AX ne s'étend sur des espaces NAF, toutefois l'urbanisation au sein de ces secteurs accroît le cas échéant la densité bâtie de ces secteurs peu urbanisés. Les STECAL Ax n'ont pas d'incidence en matière de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers	Les activités générant des risques technologiques n'ont pas vocation à s'implanter au sein des STECAL Ax. L'augmentation de l'activité économique sur ces secteurs pourrait générer quelques nuisances notamment liées : ▪ Au trafic routier induit par les activités ▪ Aux activités bruyantes Les STECAL Ax auront une faible incidence sur les risques et nuisances de par l'augmentation de l'activité et des externalités négatives que cela génère.
Tourisme	Les STECAL Tourisme ont principalement pour objectifs soit l'extension d'activité touristique existante soit l'émergence d'une offre d'hébergement (soit en Gîtes, soit en accueil à la ferme soit en « hébergement insolites »). Les paysages et leur qualité sont un pré requis pour ces STECAL. C'est bien la qualité	Ces STECAL peuvent se situer à proximité de secteurs à enjeux pour la TVB. La proximité des espaces naturels pour les hébergements touristiques est un prérequis. Par ailleurs l'accueil de touristes en faible nombre pourrait augmenter légèrement la pression sur les milieux (randonnées,	L'ensemble des STECAL Nt se basent au sein de secteurs déjà urbanisés, et ne génèrent pas par conséquent de consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers.	L'implantation de projet touristique n'a pas d'incidences sur les risques. Ces secteurs ne se situent pas au sein de secteurs de risques (hors cavités souterraines). Pour les cavités souterraines les projets ne pourront voir le jour qu'une fois le risque levé.

	paysagère d'un territoire qui fait son attractivité touristique. Par ailleurs la qualité des constructions fait partie de la valorisation touristique du territoire. Ces projets n'auront donc pas d'incidence majeures sur les paysages de Caux Seine agglo.	augmentation de présence humaine n etc...)		Ces STECAL peuvent générer des nuisances notamment lorsque ces projets se situent à proximité directe d'une exploitation agricole.
Gens du Voyage	Le deux STECAL ont pour objectif de permettre l'installation de gens du voyage sur le territoire. Le STECAL sur la commune de Bolbec est déjà bien intégré dans le paysage il est ceinturé d'une strate arbustive. Pour le STECAL d'Auzouville, il s'agit de terrains déjà existants avec des éléments de paysage. L'installation de structures légères n'aura pas d'impact sur le paysage de la commune. Les STECAL Ag n'auront pas d'incidence sur les paysages	Les deux STECAL ne sont pas situés dans des secteurs à enjeux en matière d'habitat naturel et d'environnement. L'installation de structures légères n'impactera de façon supplémentaire les incidences sur la TVB et la biodiversité.	Les deux STECAL sont sur des secteurs urbanisés existants. Ils n'ont donc pas d'incidence sur la consommation foncière	Les deux STECAL n'ont pas d'incidences en matière de risques et de nuisances.
Carrière	Il s'agit d'une activité existante (ancienne). L'impact sur le paysage de la carrière de Vatteville est important, encore qu'à la fin de l'exploitation, le site doit être remis en état. Ce STECAL délimité à l'intérieur du site de CEMEX a pour objectif de réglementer sur une partie	Il ne s'agit pas d'une création d'activité. Le STECAL est là pour réglementer une activité existante, dont l'impact est ancien. Sur le site déjà exploité de la carrière il y a déjà très peu de biodiversité. A la fin de l'exploitation, CEMEX devra	Le STECAL se situe sur des espaces déjà exploités de la carrière il ne génère pas de consommation foncière d'espace naturels agricoles et forestiers	Le STECAL a pour objectif de permettre la construction de bâtiment ou d'installation en lien avec l'exploitation de la carrière. Il n'a pas d'incidence en matière de risque et nuisances. Les nuisances seront celles induites par l'exploitation déjà existante.

	circonscrire les installations et constructions liées à l'activité existante, il n'aggraverait donc pas l'impact sur le paysage. C'est davantage la carrière (site d'extraction des granulats) qui a un impact fort sur le paysage. Le STECAL ne renforce pas l'impact paysager de la carrière sur le paysage, il est donc sans incidence sur ce volet.	reboiser/remettre le site en état. Le STECAL ne s'étend pas sur les espaces boisés de la forêt de Brotonne. Le STECAL n'a pas d'incidences sur la TVB et les Annexes.		
Jardins partagés	Les STECAL Nj sont situés sur des terrains avec des jardins familiaux ou ouvriers déjà existants, ces STECAL permettront d'avoir une constructibilité plus encadrée et harmonieuse sur ces secteurs ce qui permettra d'avoir une incidence positive sur les paysages.	La constructibilité au sein de ces STECAL est très fortement limitée, et la présence de jardins et potagers en centre-ville et aux abords des espaces urbanisés sont des espaces support pour la biodiversité. Le maintien de ces espaces aura donc une incidence plutôt positive.	Ces STECAL sont uniquement délimités sur des secteurs existants et n'ont donc aucun impact sur la consommation foncière d'espaces agricoles naturels et forestiers.	Ces secteurs ont déjà un usage de jardin familiaux / ouvriers, la mise en place des STECAL n'aura pas d'incidences sur la thématique risques et nuisances.
Equipement public	Les STECAL concernent des équipements publics déjà bien insérés dans l'environnement. Il s'agit de faciliter l'évolution de ces sites. L'impact des nouvelles constructions n'aura pas d'incidences sur le paysage.	Certains de ces sites sont déjà bâtis au sein de réservoirs de biodiversité (La Cayenne, Le Vivier) les faibles évolutions permises par les STECAL pourront avoir des incidences par une augmentation de la fréquentation. Toutefois ces sites sont implantés de longue date, et leur intégration dans l'environnement est un plus. Pour la Déchetterie de Arelaune en Seine, le STECAL a	Quelques STECAL, pour une surface cumulée de 2ha sont prévus sur des espaces non urbanisés.	Ces STECAL sont en dehors des zones de risques naturels et technologiques, par ailleurs aucun des projets prévus n'augmentera les risques ou les nuisances. Ces STECAL n'ont pas d'impact sur cette thématique.

		simplement pour objectif de permettre l'évolution et la mise en norme de cet équipement déjà existant. Pour celui de Gruchet -le-Valasse il est localisé à proximité de l'Abbaye sur une espace semi naturel dédié au stationnement des véhicules. Ces deux derniers n'auront pas pour conséquence l'augmentation de la fréquentation des sites ou la dégradation des milieux.		
Habitat	Le deux STECAL Ah, pour permettre la construction d'habitat sont deux secteurs déjà urbanisés, les conditions d'urbanisation sont strictes et assurent une certaine qualité architecturale des constructions. Ainsi ces deux STECAL n'ont pas d'incidence sur le paysage.	Il s'agit de secteurs diffus très proche de la caractérisation d'un hameau, les potentiels constructibles créés par ces STECAL sont très limités et ne le sont pas en périphérie des STECAL. L'impact sur les milieux et la TVB est donc faible.	Les STECAL Ah n'engendrent aucune consommation foncière supplémentaire, puisque les potentiels constructibles peuvent être assimilées soit à des dents creuses soit à des potentiels obtenus par division parcellaire. Ainsi il n'y a aucune incidence sur la consommation foncière	Les deux STECAL n'ont pas d'incidences en matière de risques et de nuisances.

5.4 LOI BARNIER

5.4.1 TERRES-DE-CAUX

Application de l'article L.111.6 du Code de l'Urbanisme concernant la zone AUX1

Sur le territoire de la commune nouvelle Terres-de-Caux, la commune déléguée de Fauville en Caux est traversée par la RD 926, elle est concernée par l'application de l'article L111-6 car cette route est classée route à grande circulation (RGC) par le décret n°2009-615.

L'article L111-6 CU s'applique dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 926, en dehors des espaces urbanisés.

La collectivité, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, présente le projet d'agrandissement de la zone artisanale de la Distillerie localisée/zone du Parc à l'est de la RD926, à proximité du rond-point du « Pot Cassé ».

Pour cette zone, il convient de déroger aux dispositions de l'article L111-6, de fixer des règles d'implantation différentes dans le PLUi à l'appui d'une étude justifiant en fonction des spécificités locales que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère en application de l'article L111-8 du code de l'urbanisme.

La volonté de la collectivité est de profiter de la proximité de la départementale pour favoriser le développement des activités.

L'aménagement de cette zone en périphérie de la zone d'urbanisation actuelle est également l'opportunité de redéfinir l'entrée de ville aujourd'hui peu qualitative.



Carte du positionnement stratégique du secteur en entrée de ville

Étude réalisée au titre de l'article L.111-8 concernant la zone AUX1

ÉTUDE 2024

La zone AUX1 est localisée entre la RD50 et la RD926 route classée à grande circulation (RGC), et elle se situe en dehors des espaces urbanisés de la commune. La commune a souhaité réfléchir à l'aménagement futur des abords des voies au niveau de cette entrée de ville.

Conformément à cet article, la commune a donc décidé de mettre en place des règles d'urbanisme de nature à prendre en compte les nuisances, la sécurité et la qualité architecturale, urbaine et paysagère. Des prescriptions urbaines qui garantiront la qualité du projet sont intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

❖ Les nuisances

Les dispositions proposées doivent notamment répondre aux critères résultant des dispositions de la loi « bruit » n°92-1444 du 31 décembre 1992. Cette loi fixe les bases d'une nouvelle politique pour la lutte contre le bruit des transports :

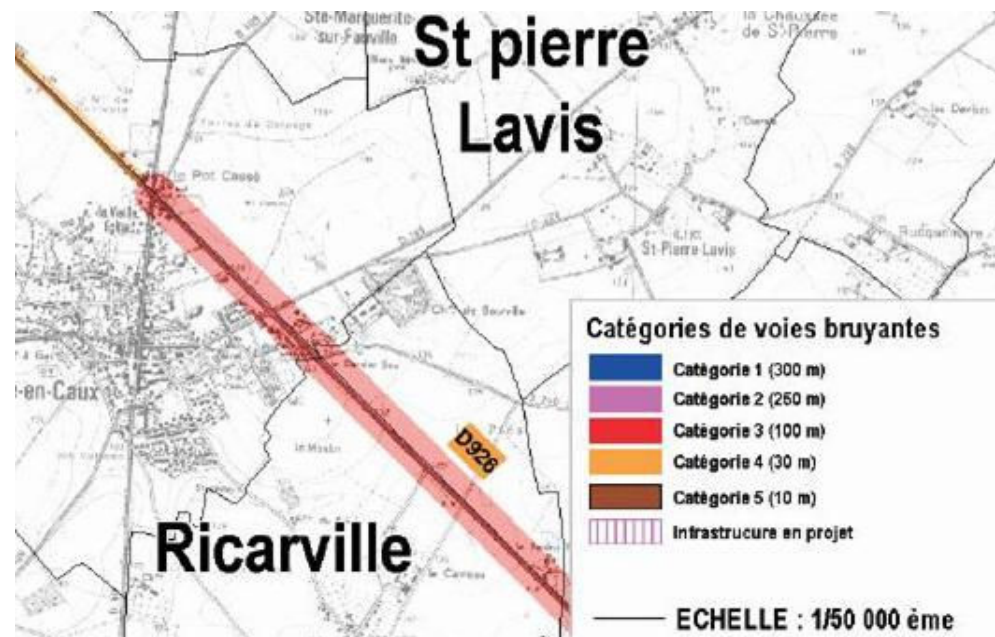
- les maîtres d'ouvrage d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore (article 12 de la loi bruit, décret 95-22 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1995)
- les constructeurs de bâtiments ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 3 mai 1996).

L'article 13 de la loi bruit définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des bâtiments nouveaux. Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures. La largeur maximale de ces secteurs dépend de la catégorie.

L'arrêté préfectoral du 28 février 2001 a induit le recensement et le classement, des autoroutes, des routes nationales et voies ferrées ; celui du 28 mai 2002 concerne les routes départementales. Sur la commune de Terres-de-Caux, les secteurs affectés par le bruit, reportés sur un document graphique en annexe du P.L.U., sont constitués d'une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD 926, dans sa portion comprise entre la RD50 et l'ex RN15, classée voie bruyante de catégorie 3. Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit devront s'isoler en fonction de leur exposition sonore.

L'arrêté du 27 mai 2016 conforte cette classification de la RD926 qui est désormais en catégorie 3 sur l'ensemble de la commune nouvelle de Terres-de-Caux.

La portion de la RD926 qui nous concerne n'est pourtant pas prise en compte par la Carte des Bruits Stratégiques (CBS) des infrastructures routières et ferroviaires du département de la Seine Maritime dans sa dernière version (approuvée en mai 2024).



La zone est destinée à recevoir des activités commerciales pour lesquelles cette implantation du coté est de la RD926 constitue moins de nuisances pour les populations riveraines localisées à l'ouest de la RD.

En outre, cette implantation a été choisie malgré les nuisances sonores résultant de la RD 926 car les entreprises souhaitent disposer d'une localisation permettant :

- d'être visible depuis la RD 926 pour profiter de l'effet vitrine.
- de disposer d'un accès rapide à la RD 926 pour faciliter la desserte par les camions.
- une implantation au plus près du rond-point pour un accès en évitant de passer par les secteurs habités.

❖ La sécurité

L'urbanisation de la zone doit également être analysée vis-à-vis de la problématique de la sécurité routière.

La zone se situe entre la RD50 et la RD926. **Toutefois, l'accès principal à la zone sera réalisé à partir de la RD 50** afin de limiter les problèmes de sécurité routière sur la RD926.

La RD 926 représente un lien principal entre Fécamp et l'échangeur de l'autoroute A29 (vers Yvetot, Bolbec et Le Havre). Ce positionnement permet un accès rapide à la route de Rouen - Fécamp et à l'échangeur de l'autoroute.

L'accès principal à la zone sera donc obligatoirement réalisé à partir de la RD 50. La voie au nord de la zone de la Distillerie sera élargie et prolongée afin de devenir la voie de desserte principale de la nouvelle zone AUX1.

La localisation du projet et de l'accès doit permettre d'assurer la sécurité de tous les types d'usagers notamment les piétons :

- la traversée piétonne sera localisée au niveau du rond-point, de ce fait la vitesse des véhicules sera ralentie.
- La nouvelle voie créée pour desservir la zone sera aménagée pour l'accueil des piétons et des deux roues.

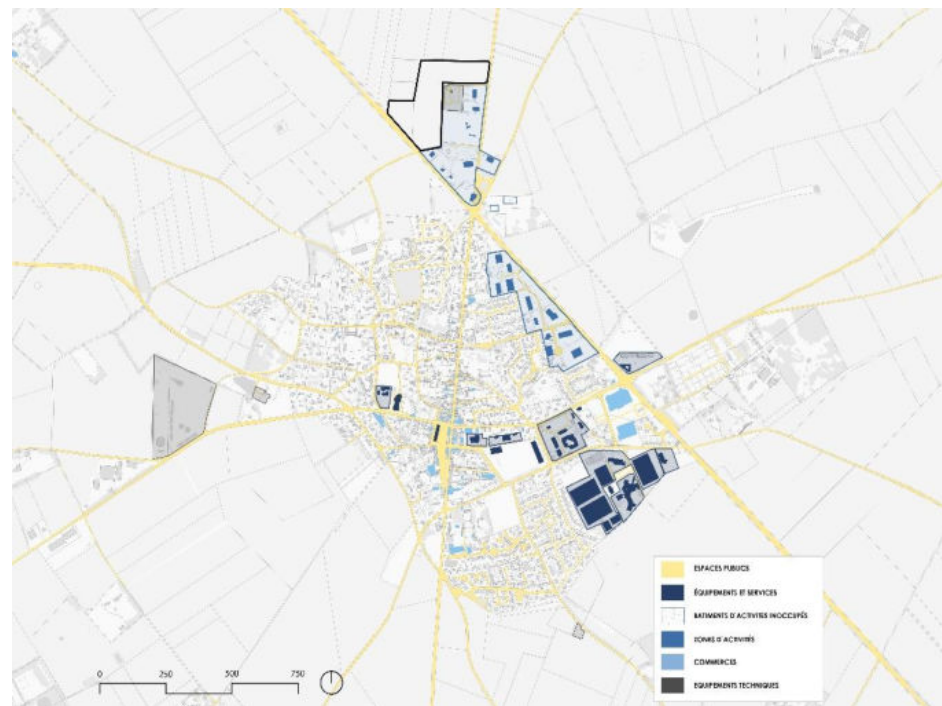
❖ La qualité de l'urbanisme

Le site, localisé entre la RD50 et RD926, constitue donc de fait une opportunité pour retravailler l'arrivée dans la commune. Si l'extension ne sera pas perceptible depuis le rond point du Pot-Cassé, l'entrée de la zone économique, qui se fera depuis la D50 et qui est aujourd'hui peu qualitative et peu visible, pourra être requalifiée par une signalétique et un aménagement adapté à l'occasion de cette opération.

La commune comprend deux zones d'activités économiques et commerciales. L'une intégrée au tissu urbain du centre-ville (ZA du Parc); la seconde en entrée de ville, entre les routes D926 et D50 (ZA du Pot Cassé et de La Distillerie).

La Zone d'activités du Parc située le long de la RD926, un peu plus au sud, présente des caractéristiques intéressantes pouvant être reprises dans le cadre de l'aménagement d'une autre zone de ce type.

Du point de vue de la desserte, il existe une certaine porosité entre les zones résidentielles avoisinantes et la zone d'activités du fait du prolongement au sein de la zone de rues préexistantes.



Carte de l'offre en équipements et services au sein de la commune et des ZA présentes

En dépit de ce travail de couture, la zone comprend deux zones de retournement générant un système de circulation en impasse. La recomposition parcellaire de la zone a donné lieu à des parcelles de tailles variables. Les parcelles de moindre superficie ont été placées en bordure des habitations existantes voisines, permettant de faire une transition plus fine entre des tissus dont les vocation divergent.

Étude comparative de la ZA du Parc

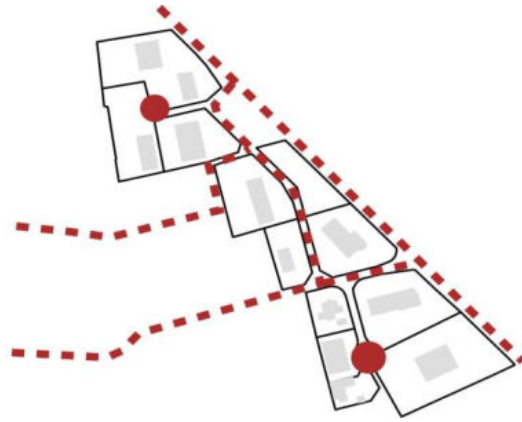
Répartition

- 6 parcelles < 5 000m²
- 5 parcelles > 5 000m²

Taille moyenne : 4 800 m²

Taille maximale : 8 700 m²

Taille minimale : 2 000 m²



Pour synthétiser :

- Le secteur se situant le long de la RD926 mais dont la vocation nécessite d'être à proximité d'un axe de transport conséquent, la bande de recul de 100m prévue sera diminuée à 15m ;
- Un débouché sur la RD926 n'étant pas possible, une entrée depuis la RD50 et un système de desserte en impasse avec une aire de retournement seront nécessaires ;
- Le site devant faire l'objet d'un traitement particulier relatif à sa situation d'entrée de ville, un espace paysager sera aménagé dans la nouvelle zone.



Proposition d'aménagement de la zone (plan général)

❖ La qualité de l'architecture

Afin de produire une image de qualité en entrée de ville et de créer un effet « vitrine » sur les infrastructures routières principales bordant cette zone la municipalité a souhaité prescrire un certain nombre de règles visant à assurer une bonne intégration des bâtiments dans le paysage.

Des prescriptions étaient déjà intégrées dans le règlement du Plan d'Occupation des Sols pour permettre une bonne intégration de ce bâtiment, et permettait une qualité architecturale.

Ainsi les règles suivantes permettent d'encadrer le projet :

- Les constructions et installations doivent présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, ainsi qu'une unité d'aspect, de matériaux et de coloration, compatible avec l'harmonie du site et des constructions avoisinantes.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes, les parties de bâtiments affectées aux bureaux, accès, expositions recevant du public, devant recevoir un traitement particulier.
- Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

- En cas de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- Les antennes et paraboles doivent avoir un impact visuel limité, une couleur sombre étant imposée pour les paraboles.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol.
- Sont interdits les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings, briques creuses non revêtus d'enduit.
- L'aspect architectural des constructions exprime une simplicité de formes, de volumes, de matériaux et de couleurs :
- Les polychromies des constructions sont réalisées avec un maximum de deux teintes de base, à l'exception des ébrasements, fermetures, encadrements ou modénatures pour lesquelles une troisième teinte peut être introduite,
- Les façades et parties de façade des bâtiments réalisés en bardage métallique le sont en pose horizontale ou en cassette (sauf élément ponctuel limité aux volontés de traitement architectural).
- Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.
- Les couvertures à faibles pentes ou les toitures terrasses sont habillées par des acrotères dépassant la hauteur des faîtières.

Les règles relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions seront à appliquer conformément aux prescriptions du PLUi.

Ces règles sont celles applicables dans l'ensemble des zones d'activités présentes sur Terres-de-Caux. Elles permettent la réalisation de bâtiments de qualité qui s'intègrent au tissu urbain existant. Le nouveau projet, situé en continuité de la zone d'activité existante de La Distillerie, doit donc être réalisé en respectant la même réglementation pour une cohérence architecturale.

❖ La qualité des paysages

Le site qui nous concerne se situe dans le nord de la commune et semble exempt de considérations environnementales majeures.



Carte des grands enjeux paysagers au sein de la commune

Néanmoins, la zone économique de la Distillerie constitue la silhouette urbaine de la ville au croisement de 3 entrées majeures :

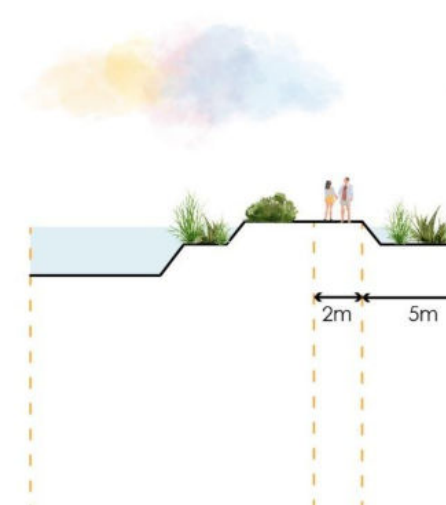
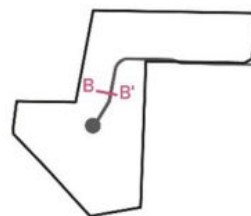
- deux entrées intra-territoriales, la D109, la D50.
- une entrée extra-territoriale, depuis la D926

La silhouette urbaine est composée de bâtis aux hauteurs contrastées, implantés avec un espacement régulier. La végétation est constituée de haies et de quelques arbres de grande hauteur. Cette armature végétale, à l'arrière des édifices, crée une impression d'ensemble urbain se démarquant des terres agricoles environnantes. L'armature végétale assure la cohérence d'ensemble de la zone pourtant très hétérogène. L'extension de la zone économique sera l'opportunité de conforter le rôle de cette armature paysagère.



Dans l'optique de consolider l'armature végétale existante et d'appuyer les profils et silhouettes urbaines qui lui sont liés, il importe de conserver l'idée de composer un linéaire de strate haute en bordure extérieure, qui sera planté dans les lots.

A l'est de la zone, on viendra compléter le linéaire de strate basse déjà présent (arbustes et haies).

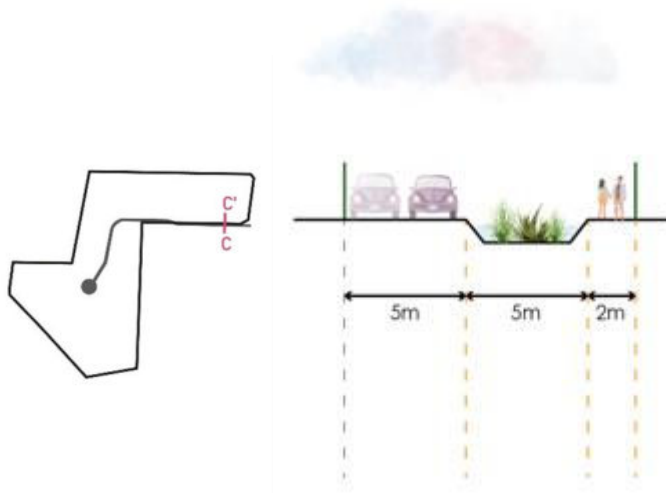


Proposition d'aménagement de la zone (profils)

De même, en s'intéressant à la topographie de la zone, l'on peut situer le point haut et les points bas de notre site et dessiner en conséquence un système de gestion des eaux pluviales sur la parcelle recomposée. Ce système de noues plantées le long de la voirie viendrait se déverser dans un bassin de rétention situé au centre de la zone. L'aménagement de ce bassin pourrait être l'occasion de fabriquer une respiration paysagère sur le site.

Comme mentionné dans le chapitre relatif à la qualité de l'urbanisme, les orientations d'aménagement fixent également des principes d'intégration paysagère de la zone.

Mentionnons par ailleurs, qu'un règlement Local de Publicité fixe des règles de densités et d'organisation concernant les enseignes, publicités sur ce secteur.



Proposition d'aménagement de la zone (profils)

Le projet fera l'objet d'une intégration paysagère. Concernant les espaces libres de toute construction, les espaces perméables/de pleine terre, la proportion d'arbres de haute tige et le traitement des limites séparatives ces différents points devront être conformes aux prescriptions du PLUi.

Globalement, il importe que les espaces non-construits présentent une proportion conséquente de pleine terre et comportent des plantations d'arbres de haut jet d'essences locales.

Une harmonie sera aussi nécessaire concernant le choix des clôtures, lesquelles ne doivent pas empêcher les vues vers le lointain.

Pour terminer ce volet de prise en compte du paysage et en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies), un recul minimum de 15m sera observé.

Pour éviter la disparité des constructions, la bande d'implantation vis-à-vis des clôtures sur rue pour les façades des bâtiments sera conforme aux dispositions du PLUi.

Pour les parcelles dont une ou plusieurs limites sont constituées par des alignements boisés ou des espaces boisés classés figurant au plan de délimitation en zones, les constructions devront observer un recul vis-à-vis des arbres conforme aux dispositions du PLUi.

De plus, le traitement paysager qui devra être réalisé dans la bande des 15m située le long de la RD 926 et de la RD 50 devra être poursuivi en cohérence avec celui déjà réalisé sur les parcelles situées au niveau du rond-point du Pot Cassé.

5.4.2 TROUVILLE

Application de l'article L.111.6 du Code de l'Urbanisme concernant la zone AU

La route départementale 29 est classée à grande circulation, en conséquence, la zone classée AU (AUE et AUR), dite « zone de l'opération projetée » située en dehors des espaces urbanisés de la commune et partiellement dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la D29 doit être soumise à une étude préalable au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme. En l'absence d'étude préalable, une zone non constructible de 75 mètres de part et d'autre de la RD29 doit être délimitée (cf. délimitation matérialisée sur le plan ci-dessous).



Localisation du site à l'échelle de la commune de Trouville-Alliquerville

L'étude présentée ici reprend les principaux éléments produits par ARC-EN-TERRÉ en 2017 dans le cadre de la dérogation à la Loi Barnier pour un projet inscrit dans le PLU communal et portant sur approximativement la même zone. Dans le PLUi, la zone a été redimensionnée pour répondre aux objectifs de réduction de la consommation foncière issus de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN). L'étude justifiant la dérogation à l'inconstructibilité de 75m doit donc être réadaptée au projet.



La zone de l'opération projetée dans le PLUi est délimitée en retrait de la D29 de façon à éloigner les premières constructions de l'axe de circulation. Ce recul reste cependant insuffisant et l'étude permettant de déroger au recul de 75 mètres est nécessaire.

En s'appuyant sur une réflexion de projet urbain et en appréhendant les conséquences d'une urbanisation à proximité de la voie, cette étude vise à assurer le développement de la commune sur ce site en motivant un recul de 15m à partir de la limite cadastrale de la RD29, tenant compte des 5 critères suivants : la qualité de l'urbanisme, la qualité architecturale, les nuisances, la sécurité et la qualité des paysages.

❖ La qualité de l'urbanisme

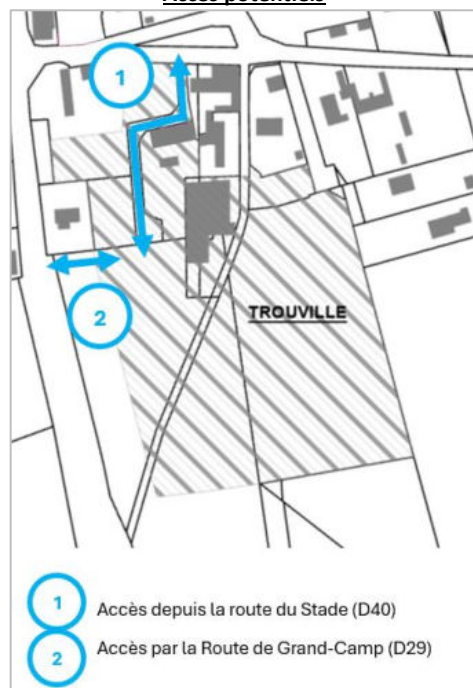
Ces parcelles en prairie sont particulièrement proches du village sans pour autant être enclavées au cœur d'autres quartiers.

Cet ensemble, situé à proximité de la RD29, constitue une opportunité d'extension du village, notamment :

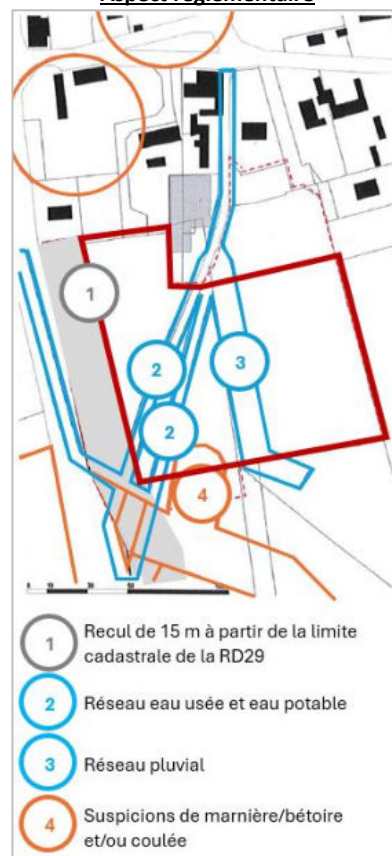
- Parce qu'il est lié au centre bourg (Maison des Jeunes et de la Culture, boulangerie, mairie, église) par le Chemin du Carreau et permettra de conforter le centre-bourg de Trouville Alliquerville et ses équipements ;
- Parce qu'il est orienté Sud et permet d'optimiser la performance énergétique des constructions ;
- Parce qu'il est peu pentu avec une pente régulière inférieure à 4% assurant une ouverture visuelle dominante sur la peupleraie, l'ancienne lagune, le bassin pluvial communale et bassins et les champs ;
- Parce qu'il est adapté à la capacité de logements prescrite dans le SCoT et le PLUi.

L'accès à l'opération pourra se faire depuis la RD40 (Route du Stade) et/ou depuis la RD29.

Accès potentiels



Aspect réglementaire



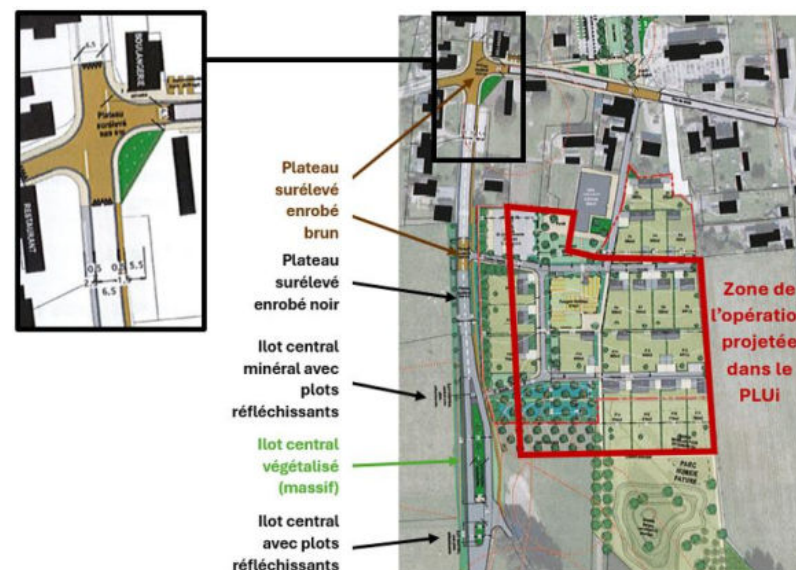
L'effet vitrine reste cependant à améliorer pour éviter les nuisances visuelles sur la route depuis le quartier.

❖ La qualité architecturale

Le programme consiste à développer un nouvel équipement d'intérêt collectif ainsi qu'un nouveau quartier résidentiel permettant d'anticiper la sécurisation de la traversée du village sur une portion de la RD29 et de la RD44. Un traitement particulier doit être apporté à l'intégration de l'opération au centre-bourg mais également au sein des espaces naturels environnants.

L'opération doit être connectée au centre-bourg par une liaison douce à créer et les parcelles de formes régulières doivent faciliter l'organisation rationnelle de l'espace.

Si toutefois il est retenu, l'accès 2 à l'opération ne sera rendu possible qu'avec la mise en sécurité de la RD29. Exemple d'aménagement réalisable :



Délimitation de la zone AUE/AUR et sécurisation de la RD29

❖ Nuisances

Le trafic enregistré sur la RD29 a progressé entre les années 2000 et 2010 de 4902 véhicules par jour dont 11% de poids lourds.

Cet axe rectiligne en rase campagne induit des vitesses excessives et des nuisances sonores. Il convient d'assurer les conditions d'une bonne cohabitation entre les futurs occupants de la zone et les usagers de la RD29.

Il convient d'optimiser les conditions de desserte pour assurer la sécurité des riverains et des usagers de la RD29. L'optimisation des conditions de desserte passe notamment par l'incitation à la réduction de la vitesse. Cet objectif pourrait être atteint en intervenant sur la chaussée par 3 types d'aménagements :

- Au sud-ouest de l'opération par une chicane qui reprendrait le délaissé existant. Cette chicane, en séparant la chaussée par une bande verte, romprait la linéarité routière. Des éléments de prévention au sol et verticaux prépareraient cette variation circulaire.

- Sur le croisement principal, deux plateaux en zones à vitesse limitée à 30km/h marqueraient les deux principaux croisements.
- La chaussée en section courante de 7,50m de largeur serait réduite à 6,50m, autorisant les transports exceptionnels.

Par ailleurs, il conviendrait de réduire l'impact visuel et sonore de la route par la création d'un merlon de 1,80m de type fossé cauchois en devanture du quartier. Cette butée plantée atténuerait la présence viaire de manière significative.

L'ensemble des aménagements de sécurité et le fossé cauchois participeraient à une réduction très nette des nuisances visuelles et sonores.



Photomontage entrée de ville Sud, ARC-EN-TERRÉ

❖ Sécurité

La réduction de la vitesse du trafic évoqué dans la partie précédente aura un impact indéniable sur la sécurité des personnes.

L'entrée d'agglomération, avancée à hauteur de la chicane, imprimera sa marque par le traitement de la voirie. Les débouchés sur plateaux limités à 30km/h, en pleine visibilité, participeront à apaiser le trafic sur la voie de transit.

L'effet sur le ralentissement des automobilistes se traduira aussi par un meilleur sentiment de sécurité des résidents.

Parallèlement, la collectivité envisage de réaliser une contre-allée mixte piétons/cyclistes depuis la chicane jusqu'au centre bourg, assurant la continuité depuis Grand-Camp. Le nouveau quartier sera lié au centre bourg par l'intérieur, sans passer par la RD29.

❖ Qualité des paysages

L'entrée de bourg doit s'inscrire dans un contexte verdoyant inspiré du paysage cauchois. La voie à grande circulation retrouve un gabarit de voie départementale à 6,50m (et non plus de route nationale) et traverse le village, bordée par un fossé cauchois, entre accotements herbeux et chicane couverte d'une nappe de graminées et arbrisseaux bas.



LE PRÉSIDENT

RECEPTION COURRIER

24 NOV. 2025



MADAME VIRGINIE LÛTROT
PRÉSIDENTE
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
CAUX SEINE AGGLO
ALLÉE DU CATILLON - BP20062
76170 LILLEBONNE

Rouen, le 20 NOV. 2025

Objet du dossier : Projet d'envergure régionale - ORIL

Votre dossier n° D25-10287 est suivi par
sraddet@normandie.fr
DGA Transports et Aménagement du territoire
Mission Stratégies et Perspectives Territoriales
5 rue Robert Schuman - CS 21129
76174 Rouen Cedex

Madame la Présidente,

J'ai réuni le 21 octobre dernier la Conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols lors de laquelle ont été examinés les projets pouvant être potentiellement considérés comme des projets d'envergure régionale.

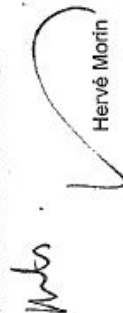
Au terme des échanges entre les membres de la Conférence et considérant l'importance du développement économique pour la Normandie, une décision de principe a été retenue au regard des projets industriels portés à la connaissance de la Conférence : ils peuvent ainsi être considérés comme « projet d'envergure régionale », sous réserve que la fiche-projet complétée et détaillée ait été transmise aux services de la Région Normandie et permette de vérifier que le projet correspond bien aux critères d'appréciation qui avaient été définis par la Conférence.

Les services de la Région ont bien reçu le 22 septembre 2025 une fiche-projet détaillant les différents aspects du projet ORIL implanté sur le territoire de la Communauté d'agglomération Caux Seine Agglo.

Après examen de ces éléments par mes services et pour faire suite à la Conférence régionale de gouvernance du 21 octobre dernier, j'ai le plaisir de vous informer que le « projet ORIL » est effectivement considéré comme projet d'envergure régionale.

Selon le ratio inscrit dans l'objectif 4 bis du SRADDET, 70% de la consommation d'espaces générée par le projet seront imputés sur l'enveloppe régionale, soit 6,65 ha. Les 30% restants sont à imputer sur l'enveloppe du territoire d'accueil, soit 2,85 ha pour la CA Caux Seine Agglo.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de ma considération distinguée.


Hervé Morin

REGION NORMANDIE

ABBAYE AUX DAMES – PLACE REINE MATHILDE – CS 59523 – 14035 CAEN CEDEX 1
STANDARD - TEL 02 31 06 96 98 – FAX 02 31 06 95 95

