



PLUIHD CA FECAMP CAUX LITTORAL

Modification simplifiée n°2 – notice de présentation

Prescrite par arrêté en date du 01/12/2021

Mise à disposition du 14/10/2023 au 14/11/2023

Approuvé par délibération le 14/12/2023



Document élaboré par l'AURH pour la communauté d'agglomération Fécamp Caux Littoral

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	3
PREAMBULE	4
1- LA PRISE EN COMPTE DU SCOT DES HAUTES FALAISES	6
1-1- L'identification des strates d'urbanisation	6
1-2- Les prescriptions du SCoT associées aux secteurs déjà urbanisés.....	9
2- LES EVOLUTIONS APORTEES AU PLUIHD FECAMP CAUX LITTORAL	10
2-1- Les évolutions apportées au règlement graphique.....	10
2-2- Analyse du potentiel de densification des SDU	23
2-3- Mise à jour du règlement écrit	25

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Déplacement (PLUIHD) de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral a été approuvé le 18 décembre 2019.

Une première modification simplifiée a été approuvée le 05/04/2022. La Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral a également approuvé une procédure de révision allégée le 22 décembre 2022, afin de réduire le recul lié à la RD.940, voie classée à grande circulation, au droit du garage de Froberville.

La présente procédure de modification simplifiée n°2, prescrite le 01/12/2021, doit permettre d'intégrer le volet littoral de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). Le législateur a en effet introduit des dispositions permettant la « densification », au-delà des agglomérations et des villages, des secteurs déjà urbanisés en dehors de la bande des 100 mètres et des espaces proches du rivage (EPR). Ces possibilités sont circonscrites aux projets de logements, d'hébergements ainsi qu'aux services publics, qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti ni de modifier les caractéristiques du bâti existant.

Cette procédure doit donc plus particulièrement permettre de délimiter les secteurs déjà urbanisés préalablement définis et localisés par le SCoT du Pays des Hautes Falaises.

En termes de procédure, et conformément aux dispositions transitoires de la loi ELAN, l'évolution des documents d'urbanisme littoraux peut être conduite dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée sous réserves :

- 】 qu'elle soit engagée avant le 31 décembre 2021 ;
- 】 qu'elle porte uniquement sur la définition des critères d'identification des strates d'urbanisation au titre la Loi Littoral et leur localisation.

Elle concerne 10 communes soumises aux dispositions de la loi « Littoral » codifiée aux articles L121-1 et suivants du code de l'urbanisme : Sassetot-le-Mauconduit, Saint-Pierre-en-Port, Eletot, Senneville-sur-Fécamp, Fécamp, Saint-Léonard, Criquebeuf-en-Caux, Yport, Vattetot-sur-Mer et Les Loges.

La présente notice est complétée par les pièces réglementaires du PLUIHD de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral, qui nécessitent une évolution dans le cadre de cette procédure (règlement écrit et graphique).

Pour rappel, les articles L153-45 à 48 du Code de l'urbanisme précisent les conditions de mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée du PLUIHD.

Article L153-45 du Code de l'urbanisme:

« Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

Article L153-47 du Code de l'urbanisme:

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées [...] par l'organe délibérant de l'établissement public compétent [...] et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. [...]. »

Article L153-48 du Code de l'urbanisme:

« L'acte approuvant la modification simplifiée devient exécutoire dès sa publication et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

Outre une consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) imposée par la procédure dérogatoire transitoire prévue par la loi ELAN, la modification simplifiée n°2 du PLUIHD est également soumise à une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

1- LA PRISE EN COMPTE DU SCOT DES HAUTES FALAISES

1-1- L'identification des strates d'urbanisation

Le SCoT du Pays des Hautes Falaises a été approuvé en mars 2014 puis modifié le 25/10/2021 afin d'intégrer le volet littoral de la loi ELAN et compléter l'identification des différentes strates d'urbanisation. Ce dernier identifie ainsi :

3 agglomérations :

- 】 Fécamp
- 】 Fécamp – Saint-Léonard
- 】 Hameau de la Croix Bigot et zone d'activités des Hautes Falaises

9 villages :

- 】 Le centre-bourg des Loges
- 】 Le centre-bourg de Vattetot-sur-Mer
- 】 Le centre-bourg d'Yport
- 】 Le centre-bourg de Criquebeuf-en-Caux
- 】 Le centre-bourg de Senneville-sur-Fécamp
- 】 Le centre-bourg d'Elétot
- 】 Le centre-bourg de Saint-Pierre-en-Port
- 】 Le centre-bourg de Sassetot-le-Mauconduit
- 】 La valleuse des Grandes Dalles sur les communes de Saint-Pierre-en-Port et Sassetot-le-Mauconduit

8 secteurs déjà urbanisés définis comme suit :

- Le secteur déjà urbanisé est à vocation principale d'habitat avec une forme urbaine « regroupée », intégrant au moins une trentaine de logements.
- Le seuil de densité minimale est exprimé en densité résidentielle nette, c'est-à-dire, hors espaces publics, voiries et emprises mobilisées pour d'autres destinations (activités économiques, équipements,...). Une densité résidentielle nette d'au moins 5 logements par hectare est retenue pour l'identification des SDU ;
- Au titre de la continuité et de la cohérence des formes urbaines et des unités paysagères, les bâtiments dédiés à l'exploitation agricole ou forestière et les campings peuvent participer à la caractérisation d'un secteur déjà urbanisé, même s'ils seront in fine exclus lors de la délimitation effectuée dans le PLU/PLUi.
- Une distance supérieure à 50 mètres entre deux constructions principales voisines constitue une coupure paysagère trop importante pour être intégrée au secteur déjà urbanisé.
- Un secteur déjà urbanisé ne peut être exclusivement constitué d'un développement urbain linéaire simple (une urbanisation linéaire simple est constituée d'une suite de constructions implantées le long d'une infrastructure, d'un côté de celle-ci).

- 】 La Valleuse « Les Petites Dalles » à Sassetot-le-Mauconduit

Le SDU des Petites Dalles est développé au niveau d'une valleuse, entaillée par plusieurs voies de circulation (RD.5, RD.471,...). Il s'étend sur les communes de Sassetot-le-Mauconduit et de Saint-Martin-aux-Buneaux (hors périmètre du SCoT du Pays des Hautes Falaises). Le secteur compte environ 70 logements à Sassetot-le-Mauconduit (9 ha) et accueille également une

chapelle, une place publique, une plage et des équipements sportifs. La partie septentrionale du SDU est comprise dans les EPR et la densification de l'enveloppe urbaine n'y sera pas autorisée.

】 Houlgate à Sassetot-le-Mauconduit

Houlgate est un secteur à vocation essentiellement résidentielle qui regroupe environ 30 logements sur 5 ha. Il est séparé du village par le parc du château de Sissi.

】 Le Hêtre à Sassetot-le-Mauconduit

Le Hêtre est un secteur à vocation essentiellement résidentielle qui regroupe environ 60 logements sur 15 ha. Au Sud-Ouest du centre-bourg, il est structuré autour de la Rue de la Mare.

】 Hâbleville à Senneville-sur-Fécamp

Ensemble urbain structuré développé au Sud de la RD.925, qui marque une limite avec le bourg. Ce secteur, à vocation essentiellement résidentielle, regroupe environ 75 logements sur 17 ha.

】 La valleeuse de Grainval à Saint-Léonard

Le SDU de Grainval est développé au niveau d'une valleeuse, entaillée par la voie de desserte qui porte le même nom. Le secteur compte environ 40 logements (5,5 ha) et accueille également une chapelle, un restaurant et une plage. La partie septentrionale du SDU est comprise dans les Espaces Proches du Rivage et la densification de l'enveloppe urbaine n'y sera pas autorisée.

】 La Belle Etoile à Yport

Ensemble qui englobe le lotissement de la Belle Etoile et quelques logements adjacents (45 logements pour une surface d'environ 4,5 ha). Le SDU est dissocié du village d'Yport par la RD.211 et par la variation topographique.

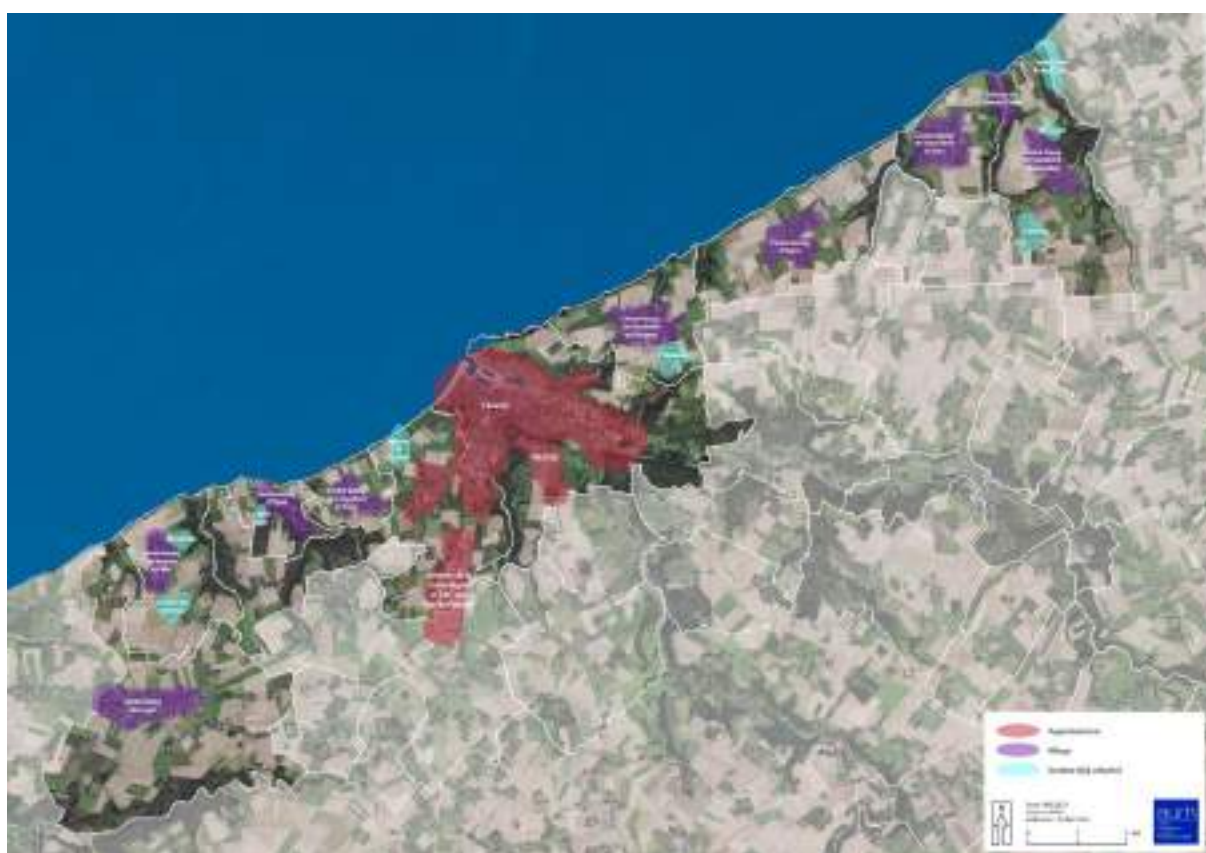
】 Brandeville à Vattetot-sur-Mer

Ensemble urbain structuré développé autour de la RD.211, séparé du village, localisé à l'Ouest, par une étroite coupure d'urbanisation à conserver. Le secteur, qui s'étend sur environ 6 ha, présente une fonction essentiellement résidentielle (environ 30 logements).

】 Le Bout de Vattetot à Vattetot-sur-Mer

Ensemble urbain structuré développé autour de la RD.11 sans continuité avec le village, localisé au Nord. Le secteur, qui s'étend sur environ 13 ha, présente une fonction essentiellement résidentielle (environ 50 logements).

L'ensemble de ces secteurs est localisé dans la carte insérée dans le DOO du SCoT et reprise ci-dessous.



1-2- Les prescriptions du SCoT associées aux secteurs déjà urbanisés

Le SCoT identifie des secteurs déjà urbanisés dont les limites doivent être précisées et justifiées dans le PLUIHD. Le SCoT fixe aussi un certain nombre de prescriptions associées à ces secteurs. L'extension des enveloppes urbaines des SDU précisées dans le PLUIHD, sera proscrite. La densification des secteurs déjà urbanisés est rendue possible sous conditions :

- Elle est circonscrite aux projets de logements, aux hébergements et aux services publics. Par conséquent, les projets qui ne relèvent pas de ces destinations sont soumis au principe d'extension limitée de l'urbanisation
- Elle ne doit pas engendrer une extension de l'enveloppe bâtie délimitée dans le PLUIHD
- Elle est uniquement rendue possible en dehors de la bande des 100 m et des Espaces Proches du Rivage

Chaque secteur déjà urbanisé devra fait l'objet d'une étude de capacité de densification et de mutation des espaces urbanisés. Le potentiel de densification estimé de ces secteurs déjà urbanisés devra être encadré par les dispositions réglementaires retenues dans le PLUIHD, de manière que ce potentiel soit limité au regard du nombre de constructions principales recensées dans chaque secteur déjà urbanisé.

Le PLUIHD devra veiller à la préservation des éléments de patrimoine et de paysage recensés dans ces secteurs déjà urbanisés et fixer des prescriptions pour garantir l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement (aspect extérieur des constructions, traitement des transitions avec les espaces ouverts, ...).

2- LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLUIHD FECAMP CAUX LITTORAL

2-1- Les évolutions apportées au règlement graphique

La présente modification doit uniquement permettre de délimiter les secteurs déjà urbanisés, nouvellement identifiés par le SCoT des Hautes Falaises et de décliner les prescriptions qui leurs sont associées.

Il s'agit de préciser que les pièces constitutives du PLUIHD approuvé en 2019, identifient déjà, au titre de la loi littoral, des secteurs déjà urbanisés autres que des agglomérations et villages. Le PLUIHD ayant été approuvé postérieurement à la publication de la loi ELAN, ses dispositions avaient été anticipées. Ces secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages bénéficient donc déjà d'un classement en zone urbaine, différenciés par plusieurs secteurs urbains, afin de respecter les spécificités locales :

- Urbain à vocation résidentielle (UR) pour :
 - o le Hêtre et Houlgate (Sassetot-le-Mauconduit),
 - o Håbleville (Senneville-sur-Fécamp),
 - o la Belle Etoile (Yport),
 - o Brandeville et le Bout de Vattetot (Vattetot-sur-Mer).
- URv pour Grainval (Saint-Léonard) et les Petites Dalles (Sassetot-le-Mauconduit) où les possibilités de construction sont réduites
- Urbain de caractère patrimonial UPP correspondant au coteau urbanisé d'intérêt paysager de la valleeuse des Petites Dalles sur la commune de Sassetot-le-Mauconduit

La présente modification doit permettre d'officialiser l'identification de ces SDU par la création d'un nouveau sous-secteur indicé « ' » pour chacun des 8 SDU identifiés.

L'enveloppe des SDU a toutefois été quelque peu ajustée pour 4 de ces secteurs pour tenir compte de leur définition par le SCoT du Pays des Hautes Falaises et notamment de la présence d'alignements boisés de haut jet, venant ceinturer le secteur de manière caractéristique du hameau du Pays de Caux.

En termes de méthodologie, l'enveloppe de ces secteurs a été définie en tenant compte de la topographie, de la structure des espaces bâtis, des grandes lignes paysagères (alignements boisés, occupation du sol, continuité du bâti) et sans tenir compte systématiquement des limites parcellaires. Les critères sont précisés selon chaque secteur déjà urbanisé.

» La Valleuse « Les Petites Dalles » à Sassetot-le-Mauconduit

La valleuse des Petites Dalles est développée à cheval sur les communes de Sassetot-le-Mauconduit et de Saint-Martin-aux-Buneaux (Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre).

Sur la seule partie située sur la commune de Sassetot-le-Mauconduit, le secteur des Petites-Dalles accueille 74 logements et présente une densité nette de 10,6 log/ha.

La valleuse est en partie comprise dans les espaces proches du rivage. Sa limite est définie et cartographiée au sein du rapport de présentation du PLUIHD.

Le coteau bâti situé sur la commune de Sassetot-le-Mauconduit, à l'Ouest de la RD5 intègre le SDU. La limite Ouest du SDU vient s'appuyer sur plusieurs chemins marquant la distinction entre flancs de coteaux urbanisés et boisements (chemins du Moustier et des Bruyères, allée de l'Impératrice) et aussi sur quelques limites parcellaires de parcelles bâties. Ces dernières sont

relativement vastes et boisées, formant ainsi une transition entre coteau boisé et urbanisé. Elles sont également fortement contraintes d'un point de vue topographique.

Compte-tenu de la densité observée et des contraintes topographiques, aucun potentiel de densification n'a été identifié.

Les limites du SDU évoluent quelque peu en comparaison avec le zonage préexistant, dans le cadre de cette présente modification afin d'exclure la parcelle ZA440, localisée en discontinuité urbaine par rapport au reste de la tache bâtie du secteur, et étant en grande partie boisée. Compte-tenu de sa couverture entièrement boisée, la parcelle ZA66 est également exclue du secteur urbain. Ces deux parcelles constituent une coupure paysagère.



】 Houlgate à Sassetot-le-Mauconduit

Le secteur d'Houlgate est bordé en son Sud et à l'Ouest par le parc boisé du château de Sassetot-le-Mauconduit. Il regroupe 33 logements et présente une densité nette de 6,8 log/ha.

Il est situé à 1,4 km du littoral. Il n'est ni concerné par la bande littorale ni par les espaces proches du rivage.

L'ensemble des constructions du secteur sont constitutives de la tache urbaine. Ses limites Nord et Est sont ainsi marquées par la rupture dans l'occupation du sol entre l'espace résidentiel et la zone agricole.

Les limites urbaines du secteur encadrent au plus près l'enveloppe bâtie existante ne permettant ainsi pas, les extensions urbaines.

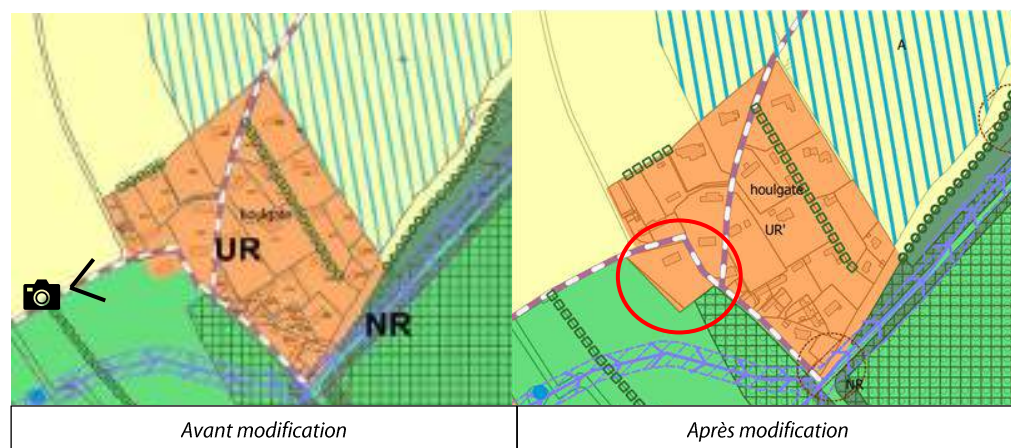
Un potentiel d'intensification a été identifié, pouvant accueillir 3 nouveaux logements. Ce potentiel représente une augmentation potentielle du nombre de logement de l'ordre de 9%.

Son potentiel de densification est limité de par la densité préexistante, les dispositions du règlement écrit encadrant l'implantation des nouvelles constructions et la protection des alignement boisés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Sa limite Ouest évolue dans le cadre de la présente procédure afin d'intégrer l'intégralité de la parcelle AE397 au secteur urbain, justifié par sa fermeture végétale constituée de plusieurs alignements boisés.



(Vue la limite Ouest et la limite boisée de la parcelle AE397 depuis la route des Vingt Quatre Marchés, image Google Street View)



Le Hêtre à Sassetot-le-Mauconduit

Le secteur du Hêtre regroupe 58 logements et présente une densité nette de 4,5 log/ha.

Il est situé à 2,7 km du littoral. Il n'est ni concerné par la bande littorale ni par les espaces proches du rivage.

Le Hêtre est historiquement composé de propriétés bordées d'alignements boisés de haut jet. Ces alignements sont aujourd'hui présents de manière disparate. Leur présence, même discontinue, marque les contours paysagers du SDU ainsi que la rupture entre l'espace résidentiel et l'espace agricole. L'ensemble de ces alignements boisés sont protégés par une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

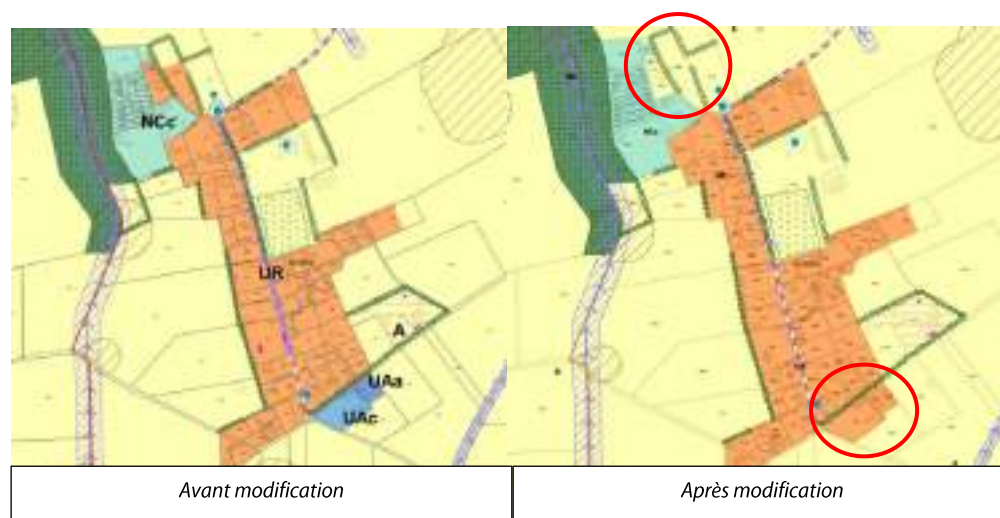
Par ailleurs, le SDU exclut deux sièges d'exploitation agricole. Ceux-ci participent toutefois à la délimitation paysagère du secteur, notamment par la présence d'alignements boisés sur leurs pourtours.

Le SDU exclut également le camping situé au Nord du secteur. Celui-ci est situé en continuité urbaine du secteur et est imbriqué entre les boisements et les alignements boisés de haut jet. Le camping bénéficie d'un secteur naturel spécifique lui permettant de se pérenniser.

Les limites du SDU évoluent afin d'exclure les parcelles situées au Nord du secteur proches du camping. Malgré leur participation à la lisibilité paysagère du secteur compte-tenu de leur ceinture végétale, elles n'assurent pas la continuité urbaine puisque son unique construction est située à environ 110m de la rue de la Mare.

Aussi, une activité économique située en continuité urbaine avec le secteur déjà urbanisé, bénéficiait d'un classement en zone UAa et UAc, permettant sa pérennisation et son développement.

Cette activité ne peut pas être autorisée en SDU. Cependant, au vu de son rattachement à l'enveloppe urbaine du secteur, la présente modification du PLUIHD vise à basculer cette emprise représentant 7400m² en secteur UR'.



Les limites urbaines du secteur encadrent au plus près l'enveloppe bâtie existante ne permettant ainsi pas, les extensions urbaines.

8 potentiels d'intensification ont été identifiés, pouvant accueillir 11 nouveaux logements. Ce potentiel représente une augmentation potentielle du nombre de logement de l'ordre de 18%.

Son potentiel de densification est limité de par la densité préexistante, les dispositions du règlement écrit encadrant l'implantation des nouvelles constructions et la protection des éléments paysagers (alignements boisés et mare).



» Hâbleville à Senneville-sur-Fécamp

Le secteur d'Hâbleville est développé au Sud de la RD.925, marquant sa limite Nord et sa distinction avec le centre-bourg de Senneville-sur-Fécamp. Il accueille 84 logements et présente une densité nette de 5,35 log/ha.

Le secteur est situé à 1,4 km du littoral. Il n'est ni concerné par la bande littorale ni par les espaces proches du rivage.

Quelques alignements boisés justifiant des limites historiques du secteur sont encore présents et permettent de marquer, d'un point de vue paysager, ses limites actuelles.

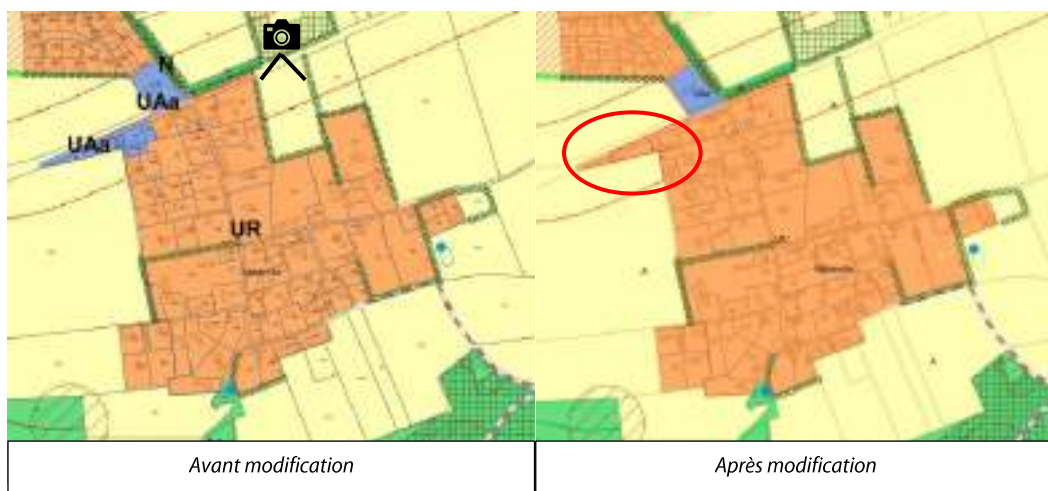


(Vue depuis la RD925, image Google Street View)

Les développements urbains plus récents, notamment à l'ouest du secteur, jouxtent la zone agricole.

Aussi, une activité économique située en continuité urbaine avec le secteur déjà urbanisé, bénéficiait d'un classement en zone UAa, permettant sa pérennisation et son développement.

Cette activité ne peut pas être autorisée en SDU. Cependant, au vu de son rattachement à l'enveloppe urbaine du secteur, la présente modification du PLUIHD vise à basculer cette emprise représentant 3000m² en secteur UR'.



Les limites urbaines du secteur encadrent au plus près l'enveloppe bâtie existante ne permettant ainsi pas, les extensions urbaines.

5 potentiels d'intensification ont été identifiés, pouvant accueillir 13 nouveaux logements. Ce potentiel représente une augmentation potentielle du nombre de logement de l'ordre de 15%.

Ce potentiel de densification est limité de par la densité préexistante, les dispositions du règlement écrit encadrant l'implantation des nouvelles constructions et la protection des

éléments paysagers (alignements boisés soit au titre des espaces boisés classés soit au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme).

Deux de ces potentiels, les n°9 et 12, sont toutefois concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation « densité » (voir 2.2 de la présente notice de présentation).



La valleuse de Grainval à Saint-Léonard

La valleuse de Grainval accueille des constructions hétérogènes implantées sur les coteaux, de part et d'autre de la route qui l'entaille. Il accueille 43 logements et présente une densité nette de 10,1 logements/ha.

Une grande majorité du secteur est incluse dans les espaces proches du rivage. Ceux-ci sont définis et cartographiés au sein du rapport de présentation du PLUIHD.

Les limites du SDU ont ici été définies selon l'occupation du sol, fortement contrainte par la topographie du site. A l'Ouest, le coteau est moins densément boisé et les parcelles plus vastes. Ainsi, les limites du SDU ne tiennent pas compte du découpage cadastral et viennent exclure certains fonds de parcelles. Au Nord et au Sud, le secteur accueille de plus vastes propriétés qui n'ont pas été intégrées au SDU de par leur densité moindre.

Ainsi, le SDU n'impacte pas les coteaux boisés, protégés au titre des espaces boisés classés.

Compte-tenu de la situation en espace proche du rivage et des contraintes topographiques, un unique potentiel d'intensification a été identifié, pouvant accueillir 1 nouveau logement. Ce potentiel représente une augmentation potentielle du nombre de logement de 2%.

Aucune évolution des contours du secteur n'est apportée.



» La Belle Etoile à Yport

Le SDU de la Belle Etoile englobe le lotissement du même nom et quelques logements adjacents situés chemin de la Mare aux Loups. Il comporte une quarantaine de constructions principales et présente une densité nette d'environ 10,9 logement/ha.

Le SDU est délimité par le bois des quarante acres qui le borde et par la RD211 qui marque une rupture topographique et la distinction avec les espaces bâtis d'Yport.

Il est situé à 470m du littoral, séparé de celui-ci par les espaces urbains du village d'Yport. Il n'est ainsi ni concerné par la bande littorale ni par les espaces proches du rivage.

Aucun potentiel d'intensification n'a été identifié compte-tenu de la densité et de l'organisation bâtie préexistante.

Les boisements adjacents sont préservés en espaces boisés classé ainsi qu'une mare identifiée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, située sur l'axe de ruissellement qui traverse le SDU.

Aucune évolution des contours du secteur n'est apportée par rapport au PLUiHD en vigueur.



» Brandeville à Vattetot-sur-Mer

Cet ensemble urbain à fonction résidentielle comporte 26 logements et présente une densité nette de 5 log/ha.

Il est situé à 660 m du littoral. Il n'est ni concerné par la bande littorale ni par les espaces proches du rivage.

Il est délimité au Nord et à l'Est par un alignement boisé de haut jet, marquant la limite paysagère du secteur et la transition entre espaces résidentiels et espace agricole. Des développements urbains plus récents, au Sud de la RD211, ont entraîné l'intégration du clos-masure situé chemin de la Prunerolle à la tache bâtie du secteur de Brandeville. Ce clos-masure a conservé ses alignements boisés venant compléter la ceinture végétale du secteur de Brandeville et marquer sa limite Sud. Au Sud-Est, la limite du SDU vient s'appuyer sur les limites parcellaires, celles-ci étant situées à moins de 50m de la construction principale de l'unité foncière. Un alignement boisé à créer a été identifié sur cette limite afin de compléter la ceinture végétale du secteur.



D'autres développements urbains récents à l'Ouest sont venus étendre la tache bâtie du secteur historique de Brandeville. Les contours de ces propriétés, ceinturées de haies, indiquent la limite entre espace agricole et espace urbain.



Les limites urbaines du secteur encadrent au plus près l'enveloppe bâtie existante ne permettant ainsi pas, les extensions urbaines.

5 potentiels d'intensification ont été identifiés, pouvant accueillir 7 nouveaux logements. Ce potentiel représente une augmentation potentielle du nombre de logement de l'ordre de 27%.

Son potentiel de densification est limité de par la densité préexistante, les dispositions du règlement écrit encadrant l'implantation des nouvelles constructions et la protection des éléments paysagers (alignements boisés et vergers).

Aucune évolution des contours du secteur n'est apportée.



】 Le Bout de Vattetot à Vattetot-sur-Mer

Le secteur du Bout de Vattetot compte environ 48 logements et présente une densité nette de 4,62 log/ha.

Le secteur est situé à 1,4 km du littoral. Il n'est ni concerné par la bande littorale ni par les espaces proches du rivage.

Il est historiquement constitué de plusieurs propriétés ceinturées par des alignements boisés de haut jet aujourd'hui conservés de manière parsemée. La conservation de plusieurs de ces alignements permet de marquer les limites du secteur urbain par rapport au secteur agricole. Ces alignements sont identifiés au titre des espaces boisés classés ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Compte-tenu d'une densité moindre et d'un détachement par rapport à la tache bâtie du secteur, et malgré leur participation à la lisibilité paysagère du secteur, les clos-masures situés à l'Ouest de la RD11 et au Nord du chemin du Moulin ont été exclus du SDU. L'exclusion de ce second constitue une évolution par rapport au PLUiHD en vigueur.



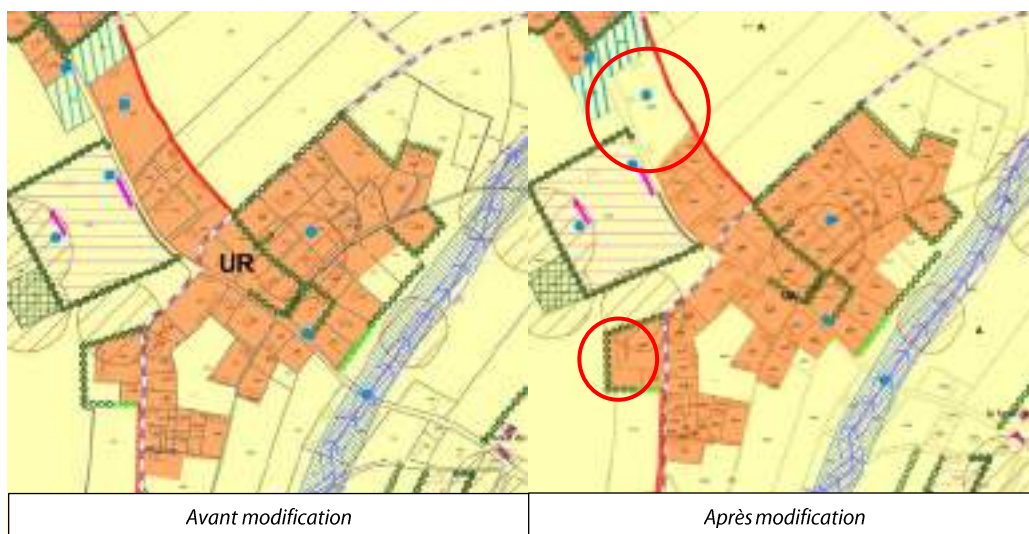
Au Sud-Est, la limite du SDU se justifie par la présence d'une mince coupure d'urbanisation couplée à la présence d'un alignement boisé identifié comme espace boisé classé au sein du PLUiHD.



(Vue sur la limite Sud-Est du secteur depuis la RD11 et matérialisation de la coupure d'urbanisation, image Google Street View)

Une prairie d'environ 8000 m² représentant un espace de respiration imbriquée au sein du tissu bâti, a été également exclue du SDU.

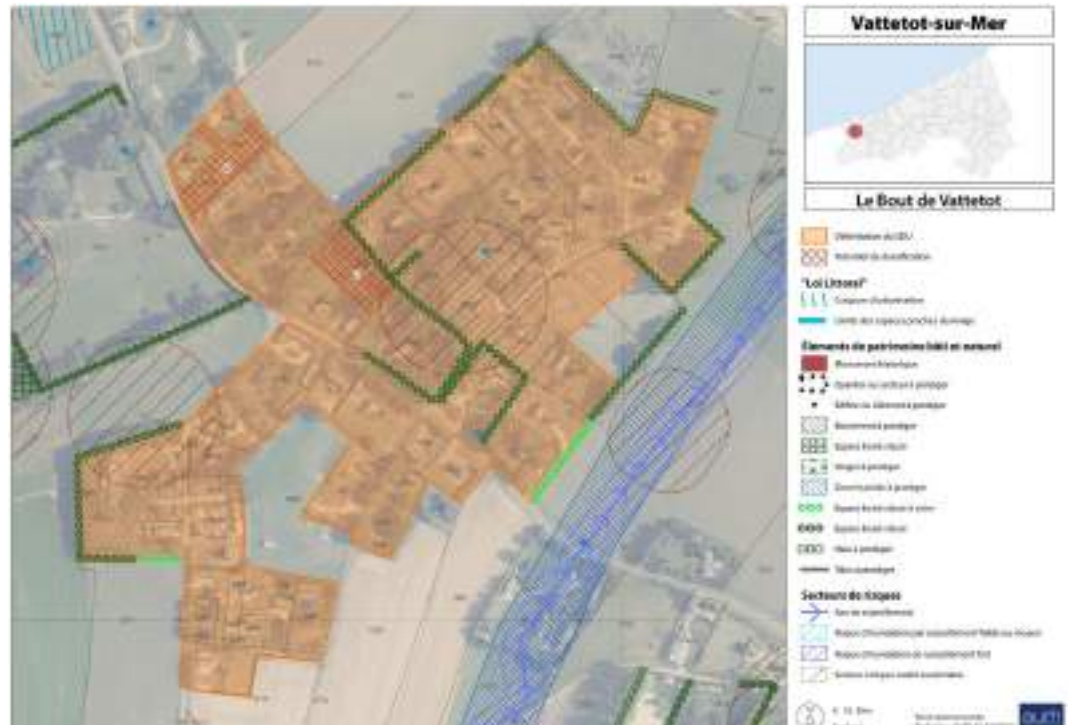
Par ailleurs, les limites du secteur évoluent quelque peu afin de venir s'appuyer sur un alignement boisé à l'Ouest du secteur.



Les limites urbaines du secteur encadrent au plus près l'enveloppe bâtie existante ne permettant ainsi pas, les extensions urbaines.

2 potentiels d'intensification ont été identifiés, pouvant accueillir 4 nouveaux logements. Ce potentiel représente une augmentation potentielle du nombre de logement de l'ordre de 8%.

Son potentiel de densification est limité de par la densité préexistante, les dispositions du règlement écrit encadrant l'implantation des nouvelles constructions et la protection des éléments paysagers (alignements boisés existants ou à créer et mares).



2-2- Analyse du potentiel de densification des SDU

Conformément aux prescriptions du SCoT, chaque SDU a fait l'objet d'une analyse de son potentiel de densification au regard de la surface mobilisable, de la prise en compte des risques, des éléments de patrimoine identifiés et de l'application des dispositions du règlement de PLUIHD, notamment en termes de densité et formes urbaines et de l'accessibilité aux voiries de desserte.

Il s'agit de préciser que certains de ces potentiels de densification étaient déjà identifiés dans le PLUIHD approuvé en 2019 et font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « densification » (pièce 4.3, du PLUIHD). Cette OAP règlemente la densité des opérations et fixe, pour les secteurs repérés au règlement graphique par un triangle jaune, un nombre minimal de logements à produire en fonction de la superficie des potentiels. Ainsi, les opérations de construction de logements sur les secteurs concernés par cette OAP devront respecter les prescriptions suivantes :

- pour les secteurs compris entre 0,1 et 1 ha, une densité de 12 logements/ha est requise
- pour les secteurs supérieurs à 1ha, une densité de 14 logements/ha est requise

En complément des secteurs soumis à cette OAP « densification », une analyse complémentaire a été réalisée afin de disposer d'une vision plus globale du potentiel de densification théorique.

Un tableau de synthèse par SDU est présenté ci-dessous. Ainsi, un gisement théorique global de 41 logements a été identifié au sein des 8 SDU, principalement au Bout de Vattetot, à Brandeville, à Hâbleville et au Hêtre.

Il convient de préciser que ces densifications potentielles ne génèrent aucune extension urbaine au détriment d'espaces agricoles ou naturels.

Aussi, le potentiel de densification au sein des 8 SDU reste limité compte-tenu des dispositions du règlement écrit concernant l'implantation des nouvelles constructions (implantation par rapport aux limites, emprise au sol), la protection des éléments de patrimoine naturel ainsi que la gestion des accès (desserte adaptée et mutualisation). Ces éléments réglementaires sont détaillés dans le chapitre 2.4 du présent rapport.

Identifiant du potentiel de densification	Nom de la commune	Nom du SDU	Surface par potentiel en m²	Emprise concernée par une OAP densification	Potentiel de logements estimé
1	Vattetot-sur-Mer	Brandeville	1620	oui	2
2		Brandeville	1274	oui	1
3		Brandeville	1205	oui	1
4		Brandeville	1628	oui	2
5		Brandeville	1048		1
6		Le Bout de Vattetot	2131		2
7		Le Bout de Vattetot	2308	oui	2
Sous-total SDU Vattetot-sur-Mer					11
8	Saint-Léonard	Valleuse de Grainval	1048		1
Sous-total SDU Saint-Léonard					1
9	Senneville-sur-Fécamp	Håbleville	1717		1
10		Håbleville	2223		1
11		Håbleville	4827		4
12		Håbleville	6147	oui	7
13		Håbleville	3356		2
Sous-total SDU Senneville-sur-Fécamp					15
14	Sassetot-le-Mauconduit	Houlgate	3434		3
15		Le Hêtre	2275		2
16		Le Hêtre	771		1
17		Le Hêtre	1882		1
18		Le Hêtre	2113	oui	2
19		Le Hêtre	3463		2
20		Le Hêtre	1637		1
21		Le Hêtre	1391		1
22		Le Hêtre	1322		1
Sous-total SDU Sassetot-le-Mauconduit					14

2-3- Cas du secteur des Grandes-Dalles

Le secteur de la valleeuse des Grandes Dalles bénéficie, au sein du PLUiHD, d'un classement en secteur URv. Le règlement associé à ce secteur urbain autorise uniquement les destinations et sous-destinations suivantes :

- Logement
- Hébergement
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Ainsi, le règlement du secteur URv correspond à un règlement de secteur déjà urbanisé. Or, le SCoT du Pays des Hautes Falaises a identifié ce secteur en tant que village dans le cadre de sa modification simplifiée approuvée le 25 octobre 2021.

La présente modification simplifiée du PLUiHD, encadré par les dispositions transitoires prévues par la loi ELAN, ne peut porter que sur la délimitation des secteurs déjà urbanisés et ne permet donc pas de modifier les dispositions règlementaires applicables aux secteurs de village ou d'agglomération. L'entière intégration du secteur des Grandes-Dalles en tant que village pourra être opérée lors d'une prochaine évolution du PLUiHD.

2-4- Mise à jour du règlement écrit

Conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, au sein des secteurs déjà urbanisés, les nouvelles constructions seront circonscrites aux logements, hébergements et services publics et uniquement en dehors de la bande littorale et des espaces proches du rivage.

La procédure de modification simplifiée n°2 permet ainsi d'autoriser uniquement les sous-destinations « logement », « hébergement » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » sous la condition que ces constructions ne soient pas situées dans la bande littorale ou dans les espaces proches du rivage et qu'elles ne modifient pas de manière significative les caractéristiques du bâti existant. Il s'agit de rappeler que le règlement écrit approuvé en 2019 anticipait déjà l'autorisation de ces sous-destinations bien que les SDU n'étaient pas encore identifiés au SCoT des Hautes-Falaises. L'atlas cartographique ci-annexé à la notice de présentation précise de manière cartographique, la limite des espaces proches du rivage sur les secteurs déjà urbanisés concernés (Grainval et les Petites Dalles).

De plus, au sein des SDU indicés « ' », la présente procédure doit permettre d'autoriser les extensions limitées des constructions existantes. Les constructions devront en effet uniquement permettre l'extension et la gestion de l'existant, sans constituer une extension de l'urbanisation au titre de la loi Littoral. Cette disposition doit notamment permettre l'évolution encadrée de plusieurs activités déjà implantées dans les SDU, dont certaines bénéficiaient initialement d'un règlement adapté (ex : UAa et UAc à Senneville-sur-Fécamp et à Sassetot-le-Mauconduit).

Afin de faciliter la compréhension des ajustements apportés au règlement écrit, un document d'aide à la lecture du règlement écrit a été formalisé et est joint au dossier de modification. Il reprend :

» En rouge : les éléments ajoutés dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLUiHD ;

» En jaune barré : les éléments supprimés du règlement écrit.

Aussi, l'insertion des nouvelles constructions en termes de densité, de volumétrie, d'implantation et d'insertion paysagère, développée comme prescription dans le SCoT des Hautes Falaises pour les nouvelles constructions, était déjà encadrée dans le PLUiHD en vigueur. Ces dispositions sont néanmoins synthétisées pour rappel dans le tableau de synthèse ci-après.

	Implantation des constructions	Hauteur	Emprise au sol	Qualité urbaine, architecturale et paysagère	Traitement environnemental et paysager
UR'	Recul de 5 mètres par rapport aux limites des zones NAF Recul de 5 mètres vis-à-vis des limites d'emprise publique et 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives	R+2 ou R+1+c 10 mètres au faitage ou 7m à l'acrotère	60%	<u>Façades :</u> Choix des teintes dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle Intégration des dispositifs techniques, notamment des dispositifs d'économies d'énergie L'emploi de bardages métalliques à ondes est interdit, sauf dans le cas d'un parti pris architectural maîtrisé <u>Toitures :</u> Les toitures devront être à double pente, à quatre pans, terrasses ou monopentes dans le cadre d'un projet maîtrisé d'architecture s'intégrant au site ou bien végétalisées Débord de toiture de 20cm minimum en cas de pente supérieure à 30° Le matériau de tonalité foncée, rappelant la teinte de l'ardoise naturelle ou de la tuile de terre cuite brune. Le zinc vieilli, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés dans le cadre d'un projet maîtrisé d'architecture <u>Clôtures :</u> Harmonisation avec les façades des constructions voisines et le paysage environnant Intégration des coffrets techniques Maintient et restauration des murs en matériaux anciens Utilisation de couleurs sombres et homogènes (vert, gris, noir...). Sur limite d'emprise publique, plantation d'une haie doublée ou non par d'une clôture à claire-voie, comportant ou non un soubassement en matériaux opaques qualitatifs dont le hauteur ne devra pas dépasser 0.50 m de hauteur. L'ensemble ne doit pas dépasser 1.80 m de hauteur, sauf prolongement d'un gabarit ancien. Sur limites séparatives, clôtures pleines autorisées, non brutes et limitées à 2m	Conservation des mares, fossés et talus Traitement paysager des surfaces libres de construction et des aires de stationnement Les haies de clôture seront composées d'essences locales de feuillus. En limite des zones A et N, la plantation d'une haie d'essence locale est exigée Recul des constructions de 5m par rapport aux alignements boisés identifiés
URv'			20%		

	Implantation des constructions	Hauteur	Emprise au sol	Qualité urbaine, architecturale et paysagère	Traitement environnemental et paysager
UPp'	Recul de 5 mètres par rapport aux limites des zones NAF Il n'est pas fixé de distance d'implantation par rapport aux voies publiques Implantation en limites séparative ou à une distance minimale d'1 mètre	10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère	25% Volumétrie et implantation respectant les constructions existantes	Unité d'aspect et équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades. Les expressions architecturales contemporaines sont préférables à l'imitation de l'architecture patrimoine. Tout pastiche archaïque ou étrangère à la région est interdit. Adaptation de la construction à la topographie du sol, aux caractéristiques boisées et paysagères et aux vues depuis les coteaux en vis-à-vis. <u>Toitures :</u> Couverture d'aspect uniforme, de tonalité sombre, s'apparentant aux teintes des matériaux traditionnels. Aspects tuiles et brillant interdits Les toitures des constructions principales présenteront une pente comprise entre 30° et 60°. Les toitures terrasses sont uniquement admises pour la mise en œuvre de toiture végétalisées. <u>Façades :</u> La façade visible depuis l'espace public devra respecter la composition des façades des constructions anciennes proches. L'aspect des façades doit être mat. Les enduits et peintures imitant des matériaux tels que faux pans ou bardages de bois, fausses briques, faux moellons et faux marbre sont interdits. <u>Clôtures :</u> Les clôtures doivent participer au caractère verdoyant des lieux ne pas occulter la majeure partie des vues et perspectives sur la ville ancienne et sur la mer depuis les rues et passages piétons. Sur la limite d'emprise publique, hauteur limitée à 1,50 mètre. Le soubassement en matériaux opaques n'excédera pas 0,50 mètre. Le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie d'essences locales, doublée ou non d'un grillage Les revêtements opaques apposées sur les dispositifs à claire-voie (lamelles PVC, bâche, canisse, brandes...) sont interdits	Conservation des mares, fossés et talus Traitement paysager des surfaces libres de construction et des aires de stationnement Les haies de clôture seront composées d'essences locales de feuillus. En limite des zones A et N, la plantation d'une haie d'essence locale est exigée Recul des constructions de 5m par rapport aux alignements boisés identifiés