



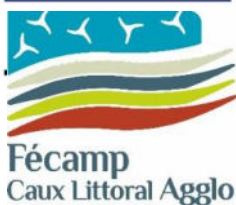
PLUIHD CA FECAMP CAUX LITTORAL

Modification simplifiée n°1



Prescrite par arrêté en date du 09/04/2021

Approuvée par délibération le 05/04/2022



Document élaboré par l'AURH pour la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	3
PREAMBULE	5
1- MISE A JOUR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	7
1-1- OAP « secteur d'aménagement »	7
1-1-1- OAP n°15 – La Mâture à Fécamp.....	7
1-2- OAP sectorielles.....	8
1-2-1- OAP n°9 – Le Clos Masure à Eletot.....	8
1-2-2- OAP n°19 – Le Haut de Ganzeville à Ganzeville.....	8
1-2-3- OAP n°20 – Rue de la Tour à Ganzeville	9
1-2-4- OAP n°21 – Route de Cany-Barville à Gerponville	9
1-2-5- OAP n°31 – Centre-bourg à Saint-Léonard	10
1-2-6- OAP n°39 – La Boucle du Champ de la Porte à Thérouldeville	11
1-2-7- OAP n°47 – L'Observatoire à Toussaint.....	12
1-2-8- OAP n°49 – Les Sablières à Valmont.....	12
1-2-9- Harmonisation de la notion de « logements groupés ».....	13
1-3- OAP thématiques.....	14
1-3-1- OAP Trame Verte et Bleue.....	14
1-3-2- OAP densification	14
2- MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES	15
2-1- Emplacements réservés supprimés.....	15
2-2- Emplacements réservés modifiés.....	15
3- MISE A JOUR DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONES A ET N.....	17
3-1- Bâtiments supprimés.....	18
3-2- Bâtiments modifiés.....	19
3-3- Bâtiments ajoutés.....	19
4- RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES RELATIVES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE ET COMPLEMENTS.....	20
1-1- Article L151-19 du Code de l'urbanisme	20

1-2-	Article L151-23 du Code de l'urbanisme	21
1-3-	Article L113-1 du Code de l'urbanisme.....	21
5-	MISE A JOUR DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	25
5-1-	Corrections d'erreurs matérielles.....	25
5-2-	Evolutions des zones urbaines.....	27
6-	TOILETTAGE DU REGLEMENT ECRIT.....	29
6-1-	Corrections de coquilles et mise en cohérence.....	29
6-2-	Mise à niveau des prescriptions réglementaires.....	30
6-2-1-	Adaptation de prescriptions pour gérer l'évolution des tissus urbanisés déjà constitués.....	30
6-2-2-	Conditions associées aux constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail en secteurs UAa et UAi.....	31
6-2-3-	Réglementation des reculs des constructions avec les zones N et A.....	32
6-2-4-	Mise à niveau des prescriptions associées aux modalités de stationnement.....	32
6-2-5-	Encadrement des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en zones A et N de communes littorales.....	33
6-2-6-	Mise à jour des prescriptions associées à la réalisation d'annexes et d'extensions d'habitation en zones A et N.....	33

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.

Depuis cette date, l'application du document d'urbanisme a mis en exergue un certain nombre d'éléments à adapter, liés à des erreurs matérielles, des ajustements des projets initialement envisagés et à la mise en pratique des dispositions réglementaires lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral a prescrit plusieurs procédures d'évolution pour remédier aux difficultés constatées lors de l'application de son PLUi.

Par arrêté en date du 09/04/2021, une procédure de modification simplifiée n°1 a été engagée afin de :

- Adapter le règlement écrit
- Mettre à jour les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés et des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N
- Mettre à jour le règlement graphique

L'évolution envisagée du document d'urbanisme entre dans le champ de la procédure de modification telle que définie par l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Aussi, cette évolution ne rentre pas dans le champ de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

L'évolution du PLUi entre donc dans le champ de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »*

La présente notice de présentation est organisée en 4 parties qui reprennent les différents points-objets de la procédure de modification simplifiée, explicite et justifie les différents ajustements apportés.

Elle est complétée par les pièces du PLUiHD de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral qui nécessitent une évolution dans le cadre de cette procédure :

➤ Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- OAP – pièce 4.1
- OAP thématique « trame verte et bleue » - pièce 4.2

➤ Règlement :

- Règlement écrit – pièce 5.1
- Liste des emplacements réservés – pièce 5.2
- Atlas des emplacements réservés – pièce 5.2
- Fiches descriptives des bâtiments pouvant changer de destination – pièce 5.3
- Règlement graphique – pièces 1 à 31

De plus, 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°1 du PLUi ;**

➤ **En jaune barré : les éléments supprimés du règlement écrit.**

1- MISE A JOUR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plusieurs types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sont déclinées dans le PLUi de la CA Fécamp Caux Littoral :

- OAP secteur d'aménagement, sans règlement
- OAP sectorielles
- OAP thématiques

La mise à jour des OAP est motivée par plusieurs raisons, selon les OAP modifiées : précision ou levée d'une ambiguïté sur l'interprétation d'une prescription, mise en cohérence avec un projet d'aménagement actuellement à l'étude,...

Les évolutions sont présentées soit par OAP, soit par motif de mise à jour lorsque plusieurs OAP sont concernées.

Les illustrations des OAP présentées dans la deuxième partie du rapport, ne sont pas mises à jour dans le cadre de la procédure de modification. Ces illustrations n'ont qu'une valeur informative.

1-1- OAP « secteur d'aménagement »

1-1-1- OAP n°15 – La Mâtire à Fécamp

Cette OAP secteur d'aménagement fait l'objet de trois ajustements :

- Reformulation des orientations relatives à la hauteur des constructions autorisées dans le secteur de la pointe de la Presqu'île : « les nouvelles constructions devront s'inscrire dans la ligne définie par l'acrotère du musée des Pêcheries » au lieu d'une référence à une hauteur maximale de 18 m. Cet ajustement ne remet pas en cause les principes de gabarits des constructions inscrits dans l'OAP.
- Mise à niveau des prescriptions relatives au stationnement, en lien avec les ajustements apportés au règlement écrit ;
- Suppression des mentions « médiathèque » et « d'hôtel spa » sur la version graphique de l'OAP qui, comme indiqué dans la version rédigée, sont mentionnés à titre d'exemple.

Il s'agit de rappeler que cette OAP secteur d'aménagement, qui est composée de prescriptions rédigées et d'un document graphique, définit à elle seule les prescriptions applicables aux futures autorisations d'urbanisme qui seront déposées (en complément des articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme : articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du code de l'urbanisme).

1-2- OAP sectorielles

1-2-1- OAP n°9 – Le Clos Masure à Eletot

La procédure de modification simplifiée n°1 prévoit la mise à jour du titre et du corps de texte de l'OAP : il s'agit de ne plus faire référence à la notion d'éco-quartier, sans remise en cause des prescriptions inscrites dans l'OAP sectorielle. La commune d'Eletot n'envisage pas la labellisation « EcoQuartier » de la potentielle opération d'aménagement qu'elle pourrait porter sur ce secteur.

1-2-2- OAP n°19 – Le Haut de Ganzeville à Ganzeville

Dans la version du PLUi approuvée en décembre 2019, l'OAP sectorielle prévoyait l'aménagement d'une voirie traversante selon un axe Nord-Sud. Il s'avère que la zone AU des Hauts de Ganzeville débouche au nord sur un chemin rural non aménagé pour la circulation des véhicules motorisés. De plus, une réduction de l'emprise dédiée à l'espace paysager est envisagée dans le projet en cours de réflexion.

La modification simplifiée n°1 vise donc à :

- Suppression du principe de voirie traversante au profit d'une voie en impasse ;
- Inscription d'un principe de perméabilité piétonne vers le chemin rural au Nord ;
- Réduction de l'emprise de l'espace paysager.

Ci-dessous, version graphique de l'OAP avant modification à gauche et après modification à droite



1-2-3- OAP n°20 – Rue de la Tour à Ganzeville

Le secteur de la Rue de la Tour fait actuellement l'objet d'une réflexion avec un aménageur. Le principe de voie en impasse repris dans l'OAP n'est pas cohérent avec les nouvelles orientations envisagées par le porteur de projet.

La modification simplifiée n°1 vise donc à supprimer cette notion de voie en impasse et à imposer une desserte par une voie traversante en sens unique.

Ci-dessous, version graphique de l'OAP avant modification à gauche et après modification à droite



1-2-4- OAP n°21 – Route de Cany-Barville à Gerponville

Le secteur de la Route de Cany-Barville à Gerponville fait actuellement l'objet d'une réflexion avec un aménageur. Plusieurs des prescriptions indiquées dans l'OAP ne sont pas cohérentes avec les nouvelles orientations envisagées par le porteur de projet.

La modification simplifiée n°1 vise donc à :

- Adaptation des principes de desserte routière du secteur Sud ;
- Prolongement du traitement végétal de la frange Nord du site ;
- Mise à jour le principe d'implantation préférentielle pour la gestion des eaux pluviales.

Ci-dessous, version graphique de l'OAP avant modification à gauche et après modification à droite



1-2-5- OAP n°31 – Centre-bourg à Saint-Léonard

Une coquille est corrigée sur la partie graphique de l'OAP. En effet, les mentions « 2AU » étaient reportées dans certains secteurs de l'emprise de l'OAP. Or, cette mention est incohérente avec le règlement graphique et l'OAP sans règlement développée sur ce secteur (secteur AU_S).

1-2-6- OAP n°39 – La Boucle du Champ de la Porte à Thérouldeville

La version graphique de l'OAP laisse à penser qu'un alignement boisé de haut-jet est à planter en limite Sud du secteur de projet, à l'emplacement même d'un alignement boisé de haut jet existant, déjà identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Afin de limiter l'ambiguïté relative au maintien de cette limite plantée, la version graphique de l'OAP est modifiée.

Ci-dessous, version graphique de l'OAP avant modification à gauche et après modification à droite



1-2-7- OAP n°47 – L'Observatoire à Toussaint

La modification simplifiée n°1 du PLUi prévoit une adaptation de la représentation graphique de cette OAP, avec le positionnement de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales plus au Sud, en phase avec le projet d'aménagement actuellement à l'étude sur ce secteur.

Ci-dessous, version graphique de l'OAP avant modification à gauche et après modification à droite



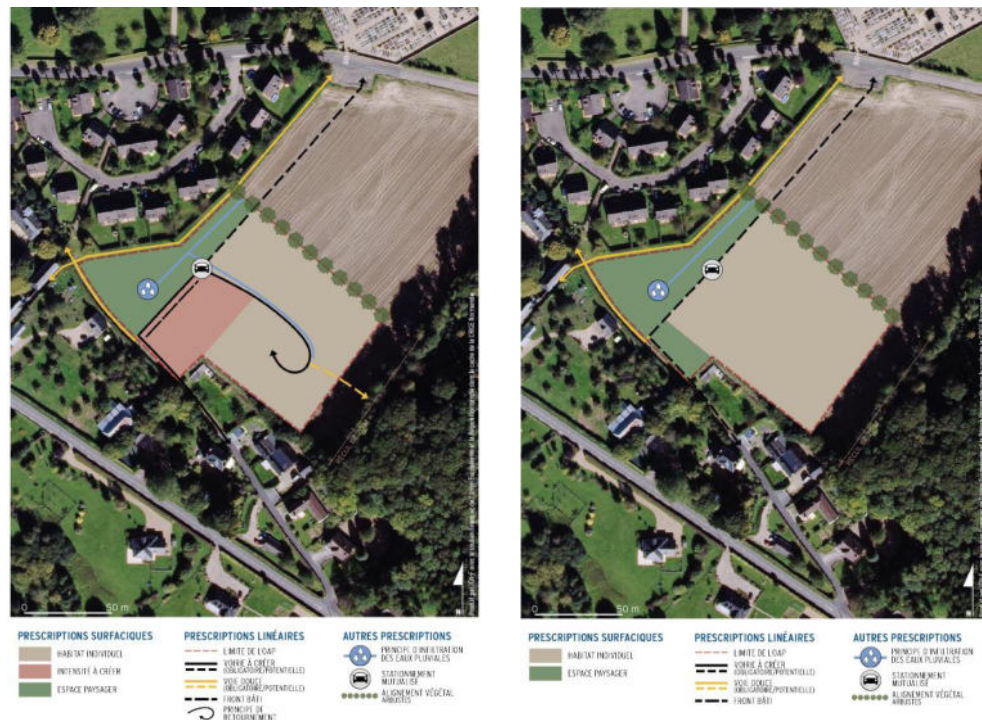
1-2-8- OAP n°49 – Les Sablières à Valmont

La modification simplifiée n°1 du PLUi prévoit une adaptation des principes d'aménagement en de cette OAP, en lien avec les échanges en cours avec le porteur de projet pressenti sur ce secteur. Plusieurs modifications sont opérées :

Mention de voies de dessertes optionnelles, par le nord et/ou par le Sud selon la prise en compte des ruissellements générés par cette opération

Suppression de la mention d'intensité urbaine dans l'OAP graphique, au profit d'un objectif de mixité des formes urbaines repris dans la version rédigée.

Ci-dessous, version graphique de l'OAP avant modification à gauche et après modification à droite



1-2-9- Harmonisation de la notion de « logements groupés »

Plusieurs OAP fixent des prescriptions relatives aux typologies de logements envisagées sur différents secteurs de projets, en particulier les logements dits « intermédiaires » qui peuvent renvoyer au statut d'occupation du logement (logement locatif intermédiaire). L'examen de la jurisprudence a démontré qu'il ne revenait pas aux OAP de déterminer les typologies de logements mais aux autres pièces réglementaires, en ayant notamment recours aux servitudes de mixité sociale prévues par le Code de l'urbanisme.

Plusieurs OAP font ainsi référence aux « logements intermédiaires » :

- » OAP n°2 – Clos de la Garenne à Angerville-la-Martel
- » OAP n°18 – Le Nord à Froberville
- » OAP n°28 – Centre culturel à Sainte-Hélène-Bondeville
- » OAP n°31 – Centre-bourg à Saint-Léonard
- » OAP n°32 – Le village à Saint-Pierre-en-Port
- » OAP n°34 – Nouveau bourg à Sassetot-le-Mauconduit
- » OAP n°49 – Les Sablières à Valmont
- » OAP n°50 – Route de l'Europe à Valmont

Pour ces 8 OAP, la notion de « logement intermédiaire » est remplacée par la mention de « logement groupé », sans remettre en cause les objectifs de mixité du Programme d'Orientations et d'Actions (POA).

1-3-OAP thématiques

1-3-1- OAP Trame Verte et Bleue

L'OAP thématique Trame Verte et bleue (TVB) a pour objectifs de protéger et mettre en valeur les composantes naturelles du territoire à travers plusieurs dispositions. Cette OAP décline des principes de mise en œuvre opérationnelle de certaines orientations exposées dans le PADD. Elle s'articule avec le règlement écrit et son document graphique (zonage).

Elle se compose de :

- Prescriptions d'aménagement qui visent à préserver le patrimoine naturel et assurer des connexions et les fonctionnalités écologiques du territoire. Ces prescriptions sont opposables aux autorisations dans un rapport de compatibilité.
- Recommandations techniques en faveur de la biodiversité.

Plusieurs orientations visent la préservation du patrimoine architectural, écologique et paysager que constituent les clos-masures. Des prescriptions sont ainsi déclinées pour les éléments constitutifs des clos-masures, également identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : alignements boisés, haies, mares, vergers...

Des conditions de dérogation au maintien de ces éléments pour les besoins des exploitations agricoles sont fixées dans l'OAP : replantation en cas d'abattage, création d'une nouvelle mare en cas de comblement...

La modification simplifiée du PLUi prévoit d'étendre ces conditions de dérogation au maintien des éléments paysagers identifiés pour des motifs de sécurité et de salubrité publique.

1-3-2- OAP densification

Une OAP « densification » a été déclinée pour encadrer et garantir l'intensification urbaine recherchée par le PLUi. Cette OAP impose, sur certains secteurs, à produire un nombre minimal de logements en fonction de la superficie de ces gisements.

Les opérations de construction de logements identifiés au plan de zonage « secteur potentiel de densification » devront respecter les densités suivantes :

- pour les secteurs compris entre 0,1 et 0,5 ha, une densité de 12 logements/ha minimum est requise
- pour les secteurs compris entre 0,5 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

Aucune remise en cause des principes de l'OAP « densification » n'est prévue par la modification simplifiée. Néanmoins, une erreur matérielle a été constatée sur le règlement graphique concernant le report des secteurs concernés par cette OAP « densification », représentés par des triangles jaunes. 425 potentiels de densification étaient identifiés sur le règlement graphique alors que seuls 159 potentiels avaient été retenus dans le cadre du diagnostic foncier.

Il s'agit d'une erreur dans le report de la donnée géographique sur le règlement graphique, qui est donc mis en cohérence avec le potentiel de densification effectivement retenu dans le cadre de la modification simplifiée n°1.

2- MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLUiHD de la CA Fécamp Caux Littoral identifie 123 emplacements réservés.

La modification simplifiée n°1 du PLUi est l'occasion de mettre à jour les emplacements réservés selon les informations transmises par les bénéficiaires identifiés.

Suite à la modification simplifiée n°1 du PLUi :

- 4 emplacements réservés sont supprimés
- 1 emplacement réservé est modifié

119 emplacements réservés sont désormais identifiés dans le PLUi.

L'atlas ainsi que le listing des emplacements réservés sont mis à jour.

2-1- Emplacements réservés supprimés

4 emplacements réservés sont supprimés car les projets ne seront pas réalisés par les bénéficiaires identifiés :

Numéro au PLUi	Commune de localisation	Objet et caractéristiques	Bénéficiaire	Surface (m ²)
81	Vattetot-sur-Mer	Création d'un équipement	commune de Vattetot-sur-Mer	1942
99	Thérouldeville	Extension du cimetière	commune de Thérouldeville	1595
143	Criquebeuf-en-Caux	Aménagement d'un équipement de défense incendie	commune de Criquebeuf-en-Caux	232
146	Criquebeuf-en-Caux	Aménagement d'un équipement de défense incendie	commune de Criquebeuf-en-Caux	244

2-2- Emplacements réservés modifiés

Un emplacement réservé est modifié à Epreville car le bénéficiaire n'envisage pas d'acquérir une partie de l'emprise identifiée. Il s'agit de l'emplacement réservé n°101, identifié au bénéfice de la Communauté d'Agglomération de Fécamp Caux Littoral pour la création d'un carrefour routier sur la RD.925, au Sud de la zone d'activités des Hautes Falaises. La surface de l'emplacement réservée est réduite suite à l'exclusion de la parcelle A1104.

Numéro au PLUi	Commune de localisation	Objet et caractéristiques	Bénéficiaire	Surface (m ²)
101	Epreville	Création d'un carrefour routier	CA Fécamp Caux Littoral	8579

Ci-dessous, emprise de l'emplacement réservé avant modification à gauche et après modification à droite.



3- MISE A JOUR DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONES A ET N

Le PLUiHD de la CA Fécamp Caux Littoral identifie 531 bâtiments au titre du 2° de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme. Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique, compris dans les zones Agricole ou Naturelle, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, après avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (CDPENAF) ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

La modification simplifiée n°1 du PLUi est l'occasion de corriger des erreurs matérielles et de mettre à jour le recensement des bâtiments pouvant changer de destination selon les informations transmises par les communes ou par certains porteurs de projet.

Suite à la modification simplifiée n°1 du PLUi :

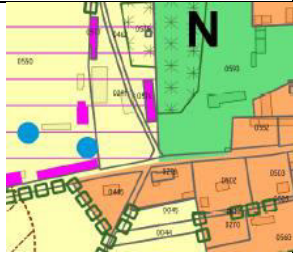
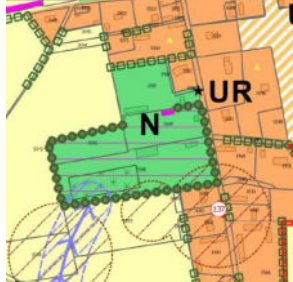
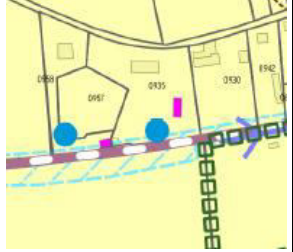
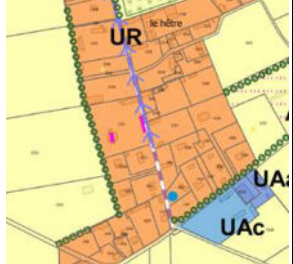
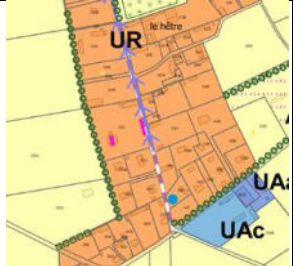
- 5 bâtiments sont supprimés
- 4 fiches « doublon » sont supprimées
- 10 bâtiments sont ajoutés
- 1 bâtiment est modifié

532 bâtiments sont désormais identifiés comme pouvant changer de destination en zones A et N.

En annexe du règlement, un tome présente l'ensemble de ces bâtiments pouvant changer de destination sous la forme de fiche d'inventaire. Cette annexe est également mise à jour. Les fiches descriptives sont organisées par ordre alphabétique des communes.

3-1- Bâtiments supprimés

5 bâtiments pouvant changer de destination sont supprimés :

Numéro au PLUi	Commune de localisation	Motif de suppression	Extrait règlement - localisation
6	Ancrétteville-sur-Mer	Bâtiment démoli	
14	Ancrétteville-sur-Mer	Bâtiment qui a déjà une vocation de logement	
241	Les Loges	Bâtiment à l'état de ruine	
341	Sassetot-le-Mauconduit	Déjà compris en zone urbaine (secteur UR)	
342	Sassetot-le-Mauconduit	Déjà compris en zone urbaine (secteur UR)	

De plus, parmi les 532 fiches identifiées, 4 bâtiments font l'objet de doublons : cela signifie qu'un bâtiment est identifié à plusieurs reprises et fait l'objet de plusieurs fiches descriptives identiques. La présente procédure de modification simplifiée est donc l'occasion de supprimer ces doublons.

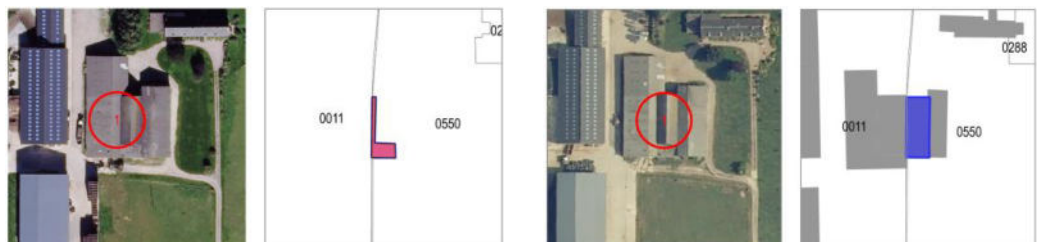
C'est le cas pour les bâtiments :

- › n°98 et n°108 à Epreville (un seul bâtiment). La fiche n°108 est supprimée.
- › n°215 et n°264 aux Loges (un seul bâtiment). La fiche n°264 est supprimée.
- › n°332 et n°336 à Saint-Pierre-en-Port (un seul bâtiment). La fiche n°336 est supprimée.
- › n°482 et n°485 à Valmont (un seul bâtiment). La fiche n°485 est supprimée.

3-2- Bâtiments modifiés

L'emprise du bâtiment n°1, identifié à Ancretteville-sur-Mer, est mise à jour sur le règlement graphique et dans la fiche descriptive associée pour correspondre avec son emprise effective.

Ci-dessous, un extrait de la fiche avant modification à gauche et après modification à droite.



Les adresses mentionnées dans plusieurs fiches de bâtiments identifiés à Ancretteville-sur-Mer sont également mises à jour.

3-3- Bâtiments ajoutés

10 bâtiments sont ajoutés comme bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole ou Naturelle. Une fiche descriptive est produite pour chaque nouveau bâtiment ajouté.

Numéro BPCD	Commune de localisation
532	Limpville
533	Limpville
534	Thiétreville
535	Thiétreville
536	Angerville-la-Martel
537	Theuville-aux-Maillots
538	Ypreville-Biville
539	Ancretteville-sur-Mer
540	Ancretteville-sur-Mer
541	Thiergeville

Les bâtiments ajoutés répondent aux critères qui avaient été retenus dans le cadre du recensement initial : surface supérieure à 50 m², structure intègre, caractère patrimonial, qualité technique, présence des réseaux...

De plus, il s'agit de préciser qu'aucun des 10 bâtiments ajoutés n'est situé dans une commune littorale, au sein desquels les changements de destination des bâtiments agricoles sont interdits (pour les bâtiments édifiés sous le régime du permis de construire instauré en 1943 et qui relèvent par conséquent de la destination agricole).

4- RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES RELATIVES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE ET COMPLEMENTS

Plusieurs éléments de patrimoine identifiés au titre de différents articles du Code de l'urbanisme sont modifiés dans le cadre de cette procédure.

Les modifications apportées relèvent soit de la correction d'erreurs matérielles, soit pour compléter l'identification des éléments protégés.

Les évolutions sont présentées par article du Code de l'urbanisme.

1-1- Article L151-19 du Code de l'urbanisme

217 éléments de patrimoine bâti sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sur l'ensemble du périmètre du PLUiHD.

La procédure de modification simplifiée du PLUi intègre l'ajout d'un élément de patrimoine à Ancreteville-sur-Mer, pour une annexe à une habitation principale déjà identifiée (cf. extrait google street view ci-dessous).



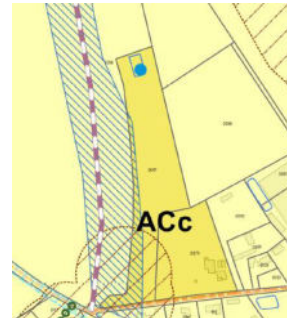
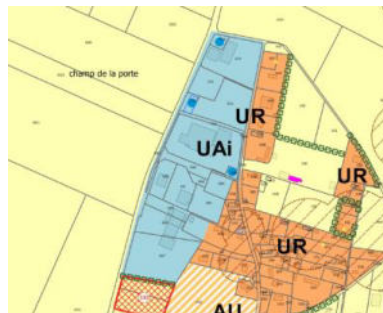
Il y a donc désormais 218 éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

1-2- Article L151-23 du Code de l'urbanisme

515 mares et étangs sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sur l'ensemble du périmètre du PLUiHD.

La procédure de modification simplifiée du PLUi intègre la suppression de 4 points d'eau qui avaient été assimilés à des mares mais qui présentent une autre vocation ainsi qu'une ancienne mare qui avait été reportée par erreur sur le règlement graphique :

- › A Saint-Léonard, le bassin de lagunage du camping des Pommiers, en secteur ACc
- › A Thérouldeville, des bassins de rétention des eaux pluviales au niveau de la zone d'activités, en secteur UAi
- › A Ypreville-Biville, une ancienne mare n'a pas été confirmée sur le règlement graphique



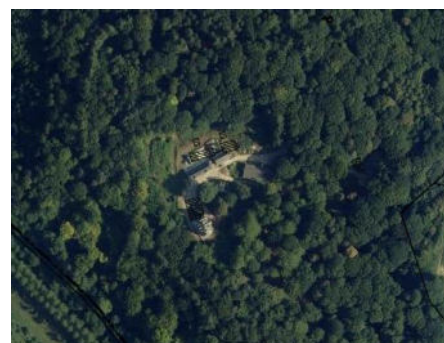
Suite à la correction de ces erreurs matérielles, il y a désormais 511 mares et étangs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

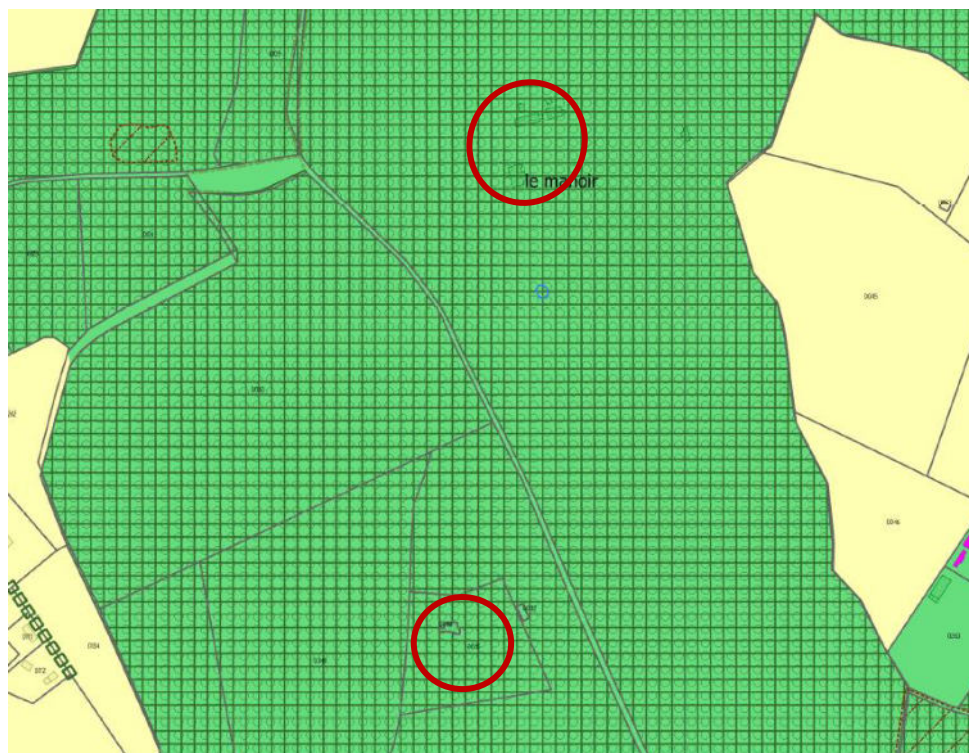
1-3- Article L113-1 du Code de l'urbanisme

2390 ha sont identifiés en Espaces Boisés Classés (EBC) dans le PLUi approuvé au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme.

A Ganzeville et Thiergeville, plusieurs erreurs matérielles ont été constatées sur le report des emprises des Espaces Boisés Classés. Le caractère d'erreur matérielle peut être démontré par photo-interprétation.

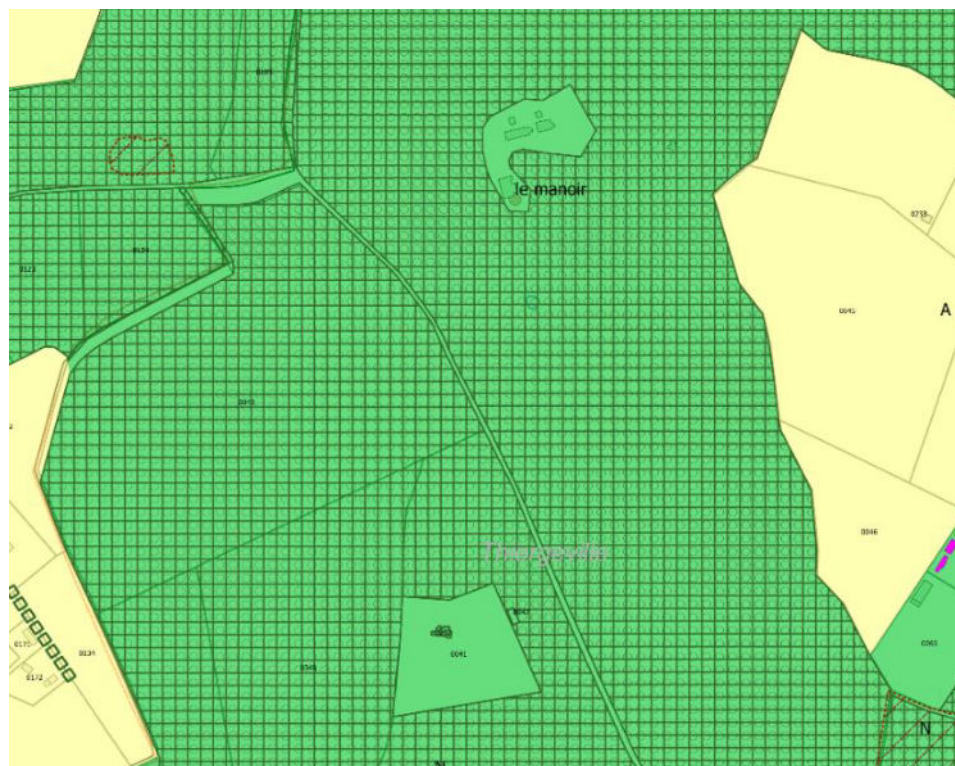
A Thiergeville, des surfaces ont été intégrées en EBC alors qu'elles correspondent à des emprises occupées par des logements.



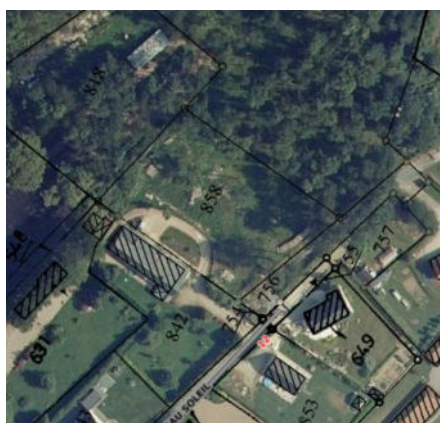


La correction de cette erreur matérielle implique une réduction de 1,5 ha d'EBC à Thiergeville. Cette adaptation des emprises des EBC a été réalisée en détournant les emprises bâties et en laissant une marge de recul d'environ 10 m par rapport aux surfaces effectivement boisées.

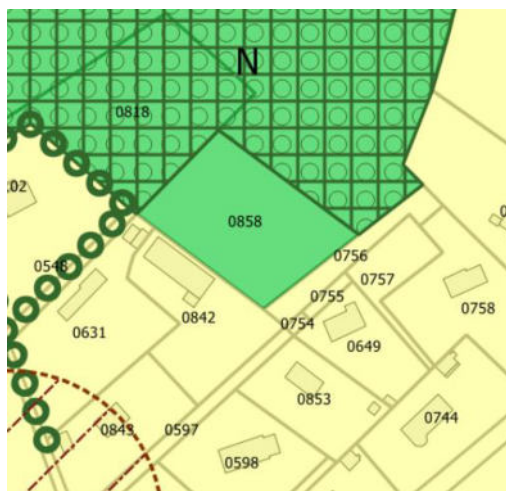
Ci-dessous, l'extrait du règlement graphique mis à jour (planche 26).



A Ganzeville, une surface d'environ 3000 m² avait été identifiée en EBC par erreur, dans le secteur de la Rue du Beau Soleil (parcelle 888).



Ci-dessous, l'extrait du règlement graphique mis à jour (planche 25).



La correction de ces 3 erreurs matérielles implique une évolution de la surface des EBC de l'ordre de 1,8 ha. Suite à la modification simplifiée du PLUi, il y a désormais 2388,2 ha identifiés au titre des Espaces Boisés Classés.

5- MISE A JOUR DU REGLEMENT GRAPHIQUE

5-1- Corrections d'erreurs matérielles

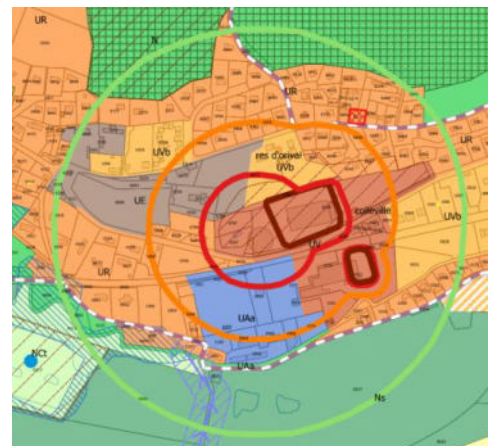
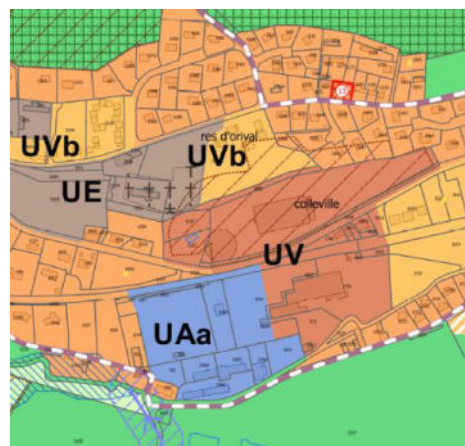
Depuis à l'approbation du PLUiHD en 2019, plusieurs erreurs matérielles ont été relevées sur le règlement graphique. Il s'agit essentiellement :

- › d'erreurs de correspondance entre la légende et les planches du règlement graphique. Certaines couleurs de secteurs reportées sur le règlement graphique ne correspondent pas aux couleurs indiquées dans la légende, en particulier pour les zones Naturelles (ex : zone N, secteur NR, secteur NCj...)

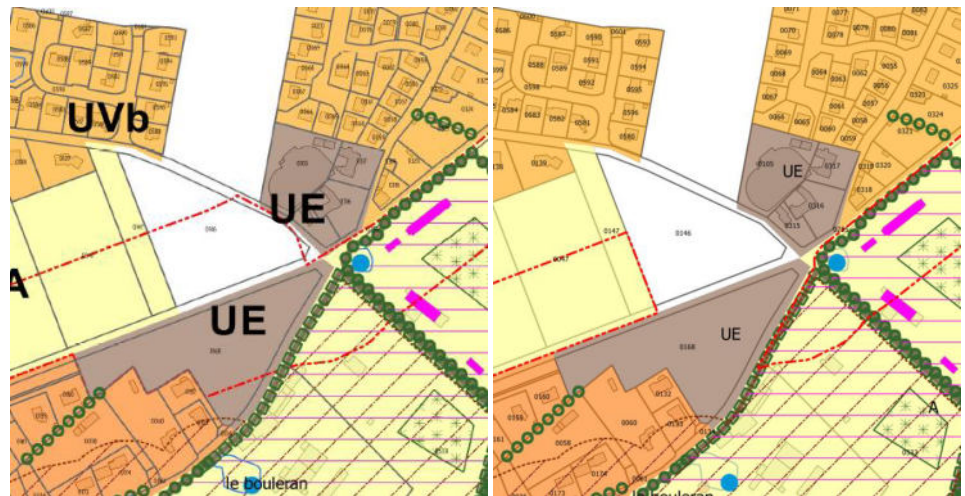
	N	Zone naturelle ou forestière
	Na	Secteur en zone naturelle admettant l'évolution limitée des bâtiments d'activités existants
	Ns	Secteur en zone naturelle admettant des aménagements à vocation sportive ou ludique
	NCc	Secteur en zone naturelle correspondant aux campings
	NCj	Secteur en zone naturelle admettant des constructions destinées à l'entretien d'espaces jardinés
	NCs	Secteur en zone naturelle admettant des équipements collectifs pour des usages sportif et ludique
	NCt	Secteur en zone naturelle admettant des constructions démontables destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
	NR	Zone naturelle remarquable au sens de la loi Littoral
	NRm	Secteur maritime



- › de superposition ou d'absence d'étiquettes mentionnant les références des secteurs urbains, agricoles ou naturels ;
- › d'incohérences des intitulés de légende avec les références aux articles du Code de l'urbanisme ;
- › De non-report sur le règlement graphique des périmètres de risques industriels associés à l'ICPE présente à Colleville alors que ces éléments étaient mentionnés dans la légende. (ci-dessous comparaison avant/ après modification).



- De prise en compte de l'étude d'entrée de ville, qui était déjà intégrée dans le rapport de présentation (page 130 et suivantes du tome 3 du rapport de présentation) pour déroger au recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD.940 à Saint-Léonard, au droit du secteur dédié à la construction du nouveau centre technique municipal (ci-dessous comparaison avant/ après modification). La bande de recul sur la frange Nord de la RD.940, au niveau de la zone AU_{sr} est également supprimée sur le règlement graphique car le secteur est déjà urbanisé (équipements sportifs, aire de stationnement).

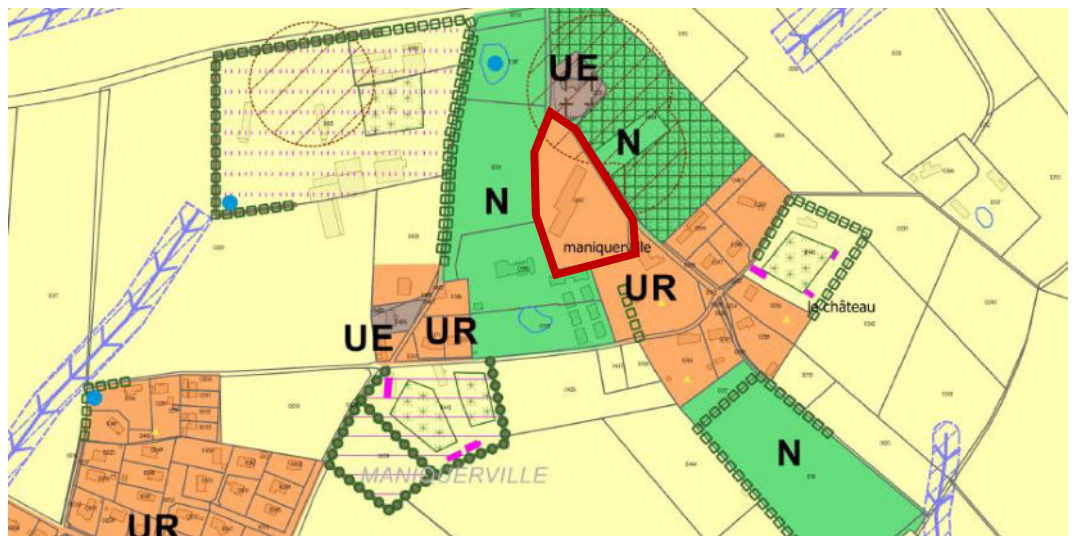


De plus, la procédure de modification simplifiée n°1 est l'occasion d'augmenter la taille des « triangles jaunes » représentant les secteurs concernés par l'OAP densification sur le règlement graphique. Ces figurés sont souvent compris au sein de secteurs urbains, représentés dans des teintes orange / rouges et donc peu visibles sur le règlement graphique.

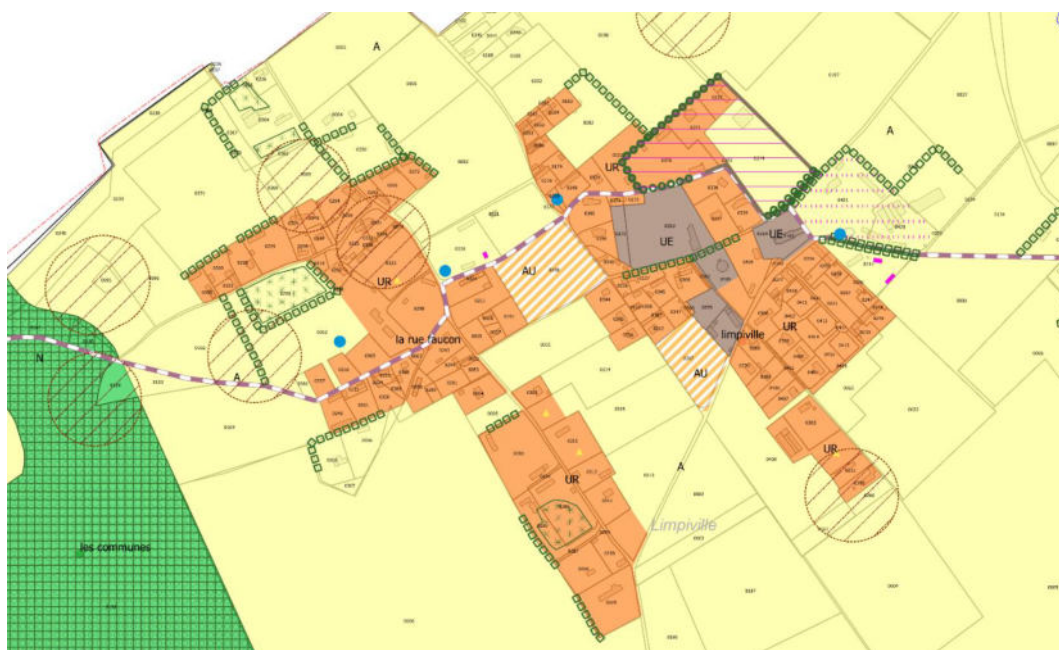
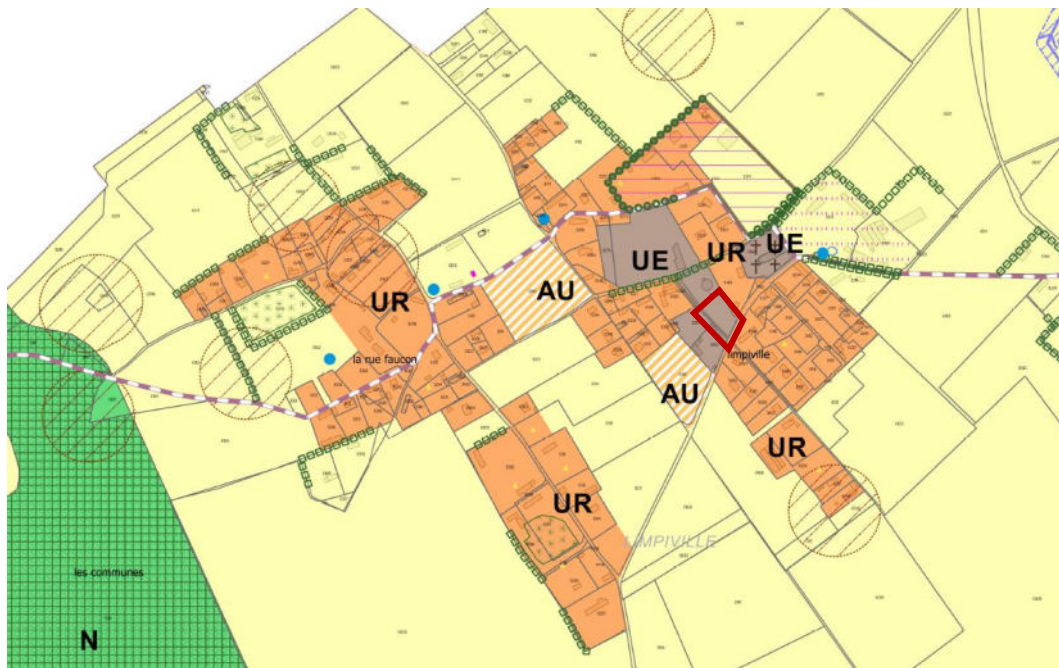
5-2- Evolutions des zones urbaines

Deux basculements de secteurs urbains sont également réalisés dans le cadre de la présente procédure d'évolution du PLUiHD, entre zone urbaine à dominante résidentielle, dite UR, et zone destinée aux équipements d'intérêt collectif et service public, dite UE. Les comparaisons du règlement graphique avant/après modification sont présentées ci-après.

A Maniquerville, une surface d'environ 9500 m² est transférée de la zone UR vers la zone UE. Cette emprise correspond à l'emprise d'une résidence seniors et à une partie du parc.



A Limpiville, une surface d'environ 1500 m² est transférée de la zone UE vers la zone UR. Il s'agit également d'une rectification d'erreur matérielle car cette surface, n'est pas liée au cabinet médical qui a justifié le classement en secteur UE de l'autre partie de la parcelle.



6- TOILETTAGE DU REGLEMENT ECRIT

Depuis l'approbation du PLUiHD en décembre 2019, la mise en pratique des dispositions réglementaires lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme a permis de relever des incohérences dans la rédaction du règlement écrit. Certaines prescriptions ne permettent pas d'atteindre les objectifs retenus ou sont soumises à des difficultés d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme par les différentes parties prenantes (pétitionnaires, porteurs de projet, contrôle de légalité de la Préfecture et services de la CAFCL).

Les ajustements du règlement écrit envisagés dans le cadre de la modification simplifiée peuvent être catégorisés en deux parties, reprises ci-après :

- Corrections de coquilles et mise en cohérence du règlement écrit
- Mise à niveau des prescriptions réglementaires

Afin d'apprécier l'exhaustivité 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°1 du PLUi ;**
- **En jaune barré : les éléments supprimés du règlement écrit.**

6-1- Corrections de coquilles et mise en cohérence

Plusieurs corrections de coquilles et ajustements liés à la mise en forme sont intégrés dans le cadre de cette première procédure d'évolution du document d'urbanisme intercommunal :

- Incohérence de renvoi entre pièces du PLUi ou entre chapitres du règlement écrit
- Mauvaises références aux articles du Code de l'Urbanisme (ex : article R151-31 au lieu de l'article R151-48 du code de l'urbanisme en page 8) ;
- Référence à l'application de l'article R111-2 dans les dispositions générales plutôt que dans chaque règlement de zone pour les secteurs soumis aux inondations par submersion marine, afin de faciliter la lecture du document ;
- Intégration aux dispositions générales des références aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. Certaines prescriptions étaient jusqu'ici intégrées dans le corps de règlement des différentes zones, sans pour autant garantir une lecture aisée de ces dispositions ;
- Mise à jour des références aux délibérations des conseils municipaux, pour l'instauration du permis de démolir et pour la soumission à déclaration préalable des projets de clôture et de ravalement ;
- Compléments au lexique pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme :
 - Précisions relatives aux roulottes et tiny-houses ;
 - Ajout des définitions d'attique et de mur de soutènement, complément sur les définitions de clôture à claire-voie et sur le calcul de la hauteur.
- Mise en cohérence de l'ordre des prescriptions associées aux clôtures, en particulier dans le secteur UR ;
- Autorisation des locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés dans l'ensemble des secteurs urbains.

6-2- Mise à niveau des prescriptions réglementaires

La mise à niveau des prescriptions réglementaires est présentée par grande thématique dans les parties ci-après. Ces mises à niveaux se distinguent des éléments présentés dans le chapitre précédent, qui porte essentiellement sur les éléments de forme du document, dans la mesure où elles complètent ou ajustent les prescriptions initialement retenues dans le règlement écrit.

6-2-1- Adaptation de prescriptions pour gérer l'évolution des tissus urbanisés déjà constitués

Sans diminuer les possibilités de construction, et sans les augmenter de plus de 20%, afin de s'inscrire dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée, plusieurs prescriptions du règlement écrit relatives aux zones urbaines sont modifiées, suite aux difficultés d'application constatées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme :

- Simplification des prescriptions liées aux reculs des constructions dans les tissus urbanisés déjà constitués (secteurs UP, UR, UV...). Il s'agit de préciser que ces ajustements de prescriptions relatives aux principes d'implantation n'impliquent pas de majoration ou de réduction significative des droits à construire, à la lecture de l'ensemble des dispositions retenues dans le règlement écrit pour gérer encadrer les droits à construire (hauteur, emprise au sol, recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, traitement des surfaces libres...).
- Précisions des prescriptions relatives aux extensions et aux annexes, tant sur la volumétrie que sur les principes d'implantation et sur la qualité urbaine.
- Adaptations de certaines formulations relatives la qualité des clôtures (lamelles PVC explicitement interdites, remplacement de la mention « terre banchée » par « torchis », plus adaptée au contexte local...)
- Autorisation de la sous-destination « salles d'art et spectacle » dans le secteur UE, dédié aux équipements publics
- Précisions relatives au dimensionnement des voiries dans les tissus urbanisés déjà constitués (secteurs UA, UP, UR, UV...) : largeur minimale, obligation d'aménagement d'entrée charretière selon les secteurs...
- Suppression de la référence à la densité de bâtiment dans le secteur UT. Cette prescription n'était pas applicable telle que formulée dans le règlement écrit. La densité était déjà encadrée par des prescriptions fixant une emprise au sol et une hauteur des constructions maximale ;
- Précision relative aux prescriptions relatives aux façades et aux clôtures dans les secteurs UR et UV : ces dispositions s'appliquent uniquement qu'aux constructions relevant de la destination « habitation ». Les constructions à vocation économique sont néanmoins soumises aux principes généraux sur l'aspect extérieur repris dans le règlement des secteurs UR et UV.
- Remplacement de la notion d'implantation par rapport aux « voies publiques » au lieu de « voies et emprises publiques » dans les secteurs UP, UR et UV.

6-2-2- Conditions associées aux constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail en secteurs UAa et UAi

La zone UA correspond aux zones ou secteurs urbanisés accueillant ou pouvant accueillir des activités économiques. Elle est composée de 4 secteurs la composent :

- Le secteur UAa correspondant à des entreprises ou zones artisanales ;
- Le secteur UAc correspondant aux emprises de la zone commerciale des Voiles à Saint-Léonard, des emprises commerciales des quartiers de Fécamp, de Valmont et à l'établissement commercial du Hêtre à Sassetot-le-Mauconduit ;
- Le secteur UAi correspondant au Parc d'activités des Hautes Falaises (Epreville/Saint-Léonard), aux zones d'activités du Buc (Thiétreville), de Thérouldeville et d'Angerville-la-Martel, et au site industriel au Ifs (Tourville-les-Ifs) ;
- Le secteur UAp correspondant au port de Fécamp.

Ces différents secteurs sont identifiés afin d'encadrer les destinations et les sous-destinations des activités économiques réglementées.

Dans les secteurs UAa et UAi, les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve de « *ne pas compromettre l'équilibre commercial du centre-ville de Fécamp et des centres-bourgs* ».

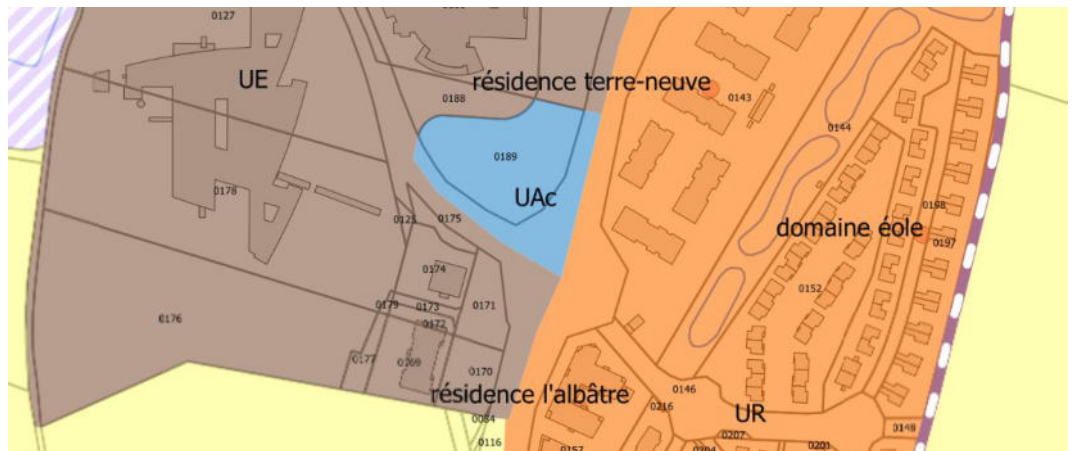
Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il a été constaté que cette prescription était soumise à interprétation et ne pouvait être utilisée pour justifier de la délivrance ou non d'une autorisation d'urbanisme.

Dans les secteurs UAa et UAi, il est donc proposé de fixer des conditions plus explicites pour encadrer l'évolution de l'activité économique :

- « les constructions autorisées ne doivent pas relever des activités référencées sous les codes NAF listés au chapitre 13 des dispositions générales du présent règlement ;
- les surfaces de vente autorisées doivent être directement liées à l'activité artisanale exercée sur site. »

De plus, dans le secteur UAc, les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont également autorisées sous conditions, notamment de présenter une surface de vente supérieure à 400 m². Cette condition est reprise dans le règlement écrit, en lien avec les seuils des ZACOM identifiées au SCoT afin de ne pas concurrencer les centralités existantes.

Une dérogation à cette condition est introduite pour le secteur du Plateau Saint-Jacques à Fécamp, à proximité de l'hôpital, des équipements sportifs et culturels et des secteurs résidentiels. Dans un secteur actuellement dépourvu d'une offre de commerce de proximité, la ville de Fécamp va lancer un appel à projet sur l'emprise du secteur UAc pour y implanter quelques cases commerciales qui participeraient à la vie du quartier et des équipements (ex : épicerie, boulangerie, petite restauration...).



6-2-3- Réglementation des reculs des constructions avec les zones N et A

Le règlement écrit du PLUi prévoit un recul des constructions de 5 m par rapport aux éléments identifiées au titre des Espaces Boisés Classés et de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme).

Pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, qui sont accolées à une limite séparative en zone Naturelle ou Agricole, un recul de 5 m pour les nouvelles constructions, hors annexes et extensions, est introduit par la modification simplifiée du PLUi, afin de gérer les transitions avec les espaces agricoles et naturels. Ce recul est imposé par rapport aux limites de l'unité foncière.

6-2-4- Mise à niveau des prescriptions associées aux modalités de stationnement

Les prescriptions relatives au stationnement sont déclinées dans chaque zone et chaque secteur selon le type de destination. Les dispositions relatives aux conditions de stationnement des véhicules motorisés et des bicyclettes pour les activités économiques et aux équipements ont été adaptées pour résoudre les effets de seuil constatés avec la précédente rédaction (X place(s) pour XX m²). En effet, certains des seuils retenus n'étaient pas applicables selon le type de destination et selon le contexte urbain dans lequel les projets étaient réalisés.

Aussi, dans les différentes zones urbaines et à urbaniser, pour tous les types d'activités économiques, les obligations de stationnement pour les véhicules motorisés sont désormais encadrées par des prescriptions qualitatives, tenant compte des besoins liés au taux et au rythme de fréquentation des activités économiques, des besoins des salariés / usagers / clientèle, de l'offre de transport en commun et de la proximité des parcs publics de stationnement.

Le même principe est également décliné pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, en maintenant néanmoins un minimum de 1 place par tranche entamée de 200 m² de plancher.

De plus, les prescriptions relatives au stationnement des vélos est également modifié pour relever le niveau d'exigence sur ce mode de stationnement.

6-2-5- Encadrement des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en zones A et N de communes littorales

La Loi Littoral prévoit que l'extension de l'urbanisation ne peut être réalisée qu'en continuité de villages et agglomérations identifiées. Le règlement écrit des zones A et N autorisait les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou d'intérêt général, sans considération de la notion d'extension de l'urbanisation pour les communes littorales.

L'article 2 du règlement écrit des zones A et N est donc complété en ce sens pour n'autoriser, dans les communes soumises à l'application de la Loi Littoral, que les constructions et installations relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve qu'elles ne soient pas constitutives d'une extension de l'urbanisation.

6-2-6- Mise à jour des prescriptions associées à la réalisation d'annexes et d'extensions d'habitation en zones A et N

L'article 2 du règlement des zones A et N encadre les possibilités d'évolution des habitations existantes, en réglementant l'évolution des annexes et des extensions, en référence à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme. La présente modification du PLUi est l'occasion d'adapter quelques-unes des prescriptions relatives aux annexes et aux extensions, suite à des questionnements posés lors de l'instruction de différentes demandes d'urbanisme depuis l'approbation du PLUi.

A ce titre, cette procédure de modification simplifiée sera soumise à l'avis de la CDPENAF, dans la mesure où les conditions de hauteur, d'emprise et de densité sont modifiées.