

Rouen, le 27 MAI 2021

DIRECTION GENERALE ADJOINTE
AMENAGEMENT ET MOBILITE
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT, DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT
SERVICE AMENAGEMENT, URBANISME ET HABITAT

Dossier suivi par : Elodie GOMEZ
Tél. : 02.35.03.51.91
mél : elodie.gomez@seinemaritime.fr

OBJET : modification simplifiée SCOT
P.J. : annexes

MONSIEUR LAURENT VASSET
PRÉSIDENT
PAYS DES HAUTES FALAISES
ZA ROUTE DE BOLBEC
76110 GODERVILLE

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu votre courrier daté du 17 février 2021 sollicitant l'avis du Département sur le projet de modification simplifié du schéma de cohérence territoriale et vous en remercie.

Ce document a été transmis, pour avis technique, aux différentes directions départementales compétentes.

En tenant compte des remarques de la direction de l'environnement, jointes en annexe, le Département émet un avis favorable à ce projet.

Je vous remercie de m'adresser le schéma de cohérence territoriale, dès qu'il sera approuvé, sous forme dématérialisée et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le président du Département,



Bertrand BELLANGER

DGA AMÉNAGEMENT ET MOBILITÉS
DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT
SERVICE DÉCHETS, RISQUES ET AMÉNAGEMENT FONCIER
Brigitte VIAULT

MODIFICATION SIMPLIFIÉE SCOT

HAUTES FALAISES

Commentaire(s) :

Les modifications réalisées dans le cadre de cet appel à avis ne concernent pas directement la thématique déchets au sens large et ne suscitent donc pas de remarques. Toutefois, il est à noter que les éléments relatifs à la thématique déchets mériteraient d'être actualisés.

Notamment, le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés de la Seine-Maritime n'est plus en vigueur.

En effet, la loi du 7 août 2015 portant la nouvelle organisation de la République a transféré la compétence de planification en matière de déchets aux Régions.

Par délibération du 15 octobre 2018, la Région Normandie a adopté le nouveau plan « le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) » qui se substitue au Plan Départemental en vigueur jusqu'alors.

Aussi, il convient de prendre en considération les objectifs et actions inscrits dans le PRPGD.

Par ailleurs, un certain nombre de textes réglementaires ont apporté des modifications en termes d'organisation territoriale (Loi du 7 août 2015 portant sur la Nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) mais aussi en terme d'objectifs (Loi de transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015, loi Anti-Gaspillage pour une économie circulaire du 10 février 2020, autres décrets, ordonnances, ...).

Tous les contenus des différents textes en matière de déchets (lois, décrets, etc.) sont rassemblés et organisés dans le Code de l'environnement dans leur version en vigueur.

Validation du Chef de service : AT + 12/04/2021



**PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

REÇU LE

- 6 MAI 2021

Communauté de Communes
du Cotentin

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service Connaissance, Aménagement et Urbanisme

Rouen, le **29 AVR. 2021**

Bureau Planification, Urbanisme Opérationnel

Affaire suivie par :

Patrick Leteurre Tél. : 02.35.58.53.94

Dominique Legouis Tél. : 02.35.19.52.27

Mél : patrick.leteurtre@seine-maritime.gouv.fr

Mél : dominique.legouis@seine-maritime.gouv.fr

Le directeur départemental
des territoires et de la mer

à

Monsieur le président du syndicat mixte
du Pays des Hautes Falaises
ZA route de Bolbec
76110 Goderville

Objet :

Modification simplifiée du SCOT du Pays des Hautes Falaises

Caractérisation et localisation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés

Notification des personnes publiques associées

Une procédure de modification simplifiée du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays des Hautes Falaises a été engagée par arrêté du 28 juillet 2020, comme l'autorise la loi Elan du 23 novembre 2018, afin de caractériser et de localiser sur le secteur littoral, les 3 strates urbaines que sont les agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés (SDU).

Cette qualification des différents secteurs urbains au titre de la loi Littoral poursuit la réflexion menée lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de Fécamp Caux Littoral (PLUi FCL), approuvé le 18 décembre 2019.

En effet, le PLUi, qui partage avec le SCOT la même frange littorale, a intégré une grande partie des dispositions de la loi Littoral, et a commencé à réfléchir aux possibles SDU, sans pouvoir les traduire réglementairement, dans l'attente de l'évolution préalable du SCOT.

Le SCOT en vigueur contient également des dispositions relatives à la loi Littoral, notamment en ce qui concerne les agglomérations et les villages.

Dès le début de la réflexion, vous avez associé mes services, ce qui a permis d'exposer les attendus de l'État et de vous accompagner dans la démarche engagée.

Ainsi, avant même l'engagement formel de la procédure, vous avez souhaité un point technique avec mes services, le 19 juin 2020, en présence de l'agence d'urbanisme de la région du Havre (AURH), en charge du dossier.

Deux autres réunions techniques ont par la suite été organisées, les 25 août et 11 décembre 2020, ce qui a permis, grâce au dialogue constructif que vous avez instauré, de poursuivre les échanges.

Cet accompagnement s'est aussi formalisé dans mon courrier du 28 janvier dernier, dans lequel je reprenais différentes observations émises en réunion quant aux critères quantitatifs et qualitatifs retenus pour la qualification des trois strates urbaines sur les 10 communes littorales du SCOT.

Le dossier a évolué et, dernièrement, a été complété d'une actualisation de l'évaluation environnementale, en réponse à la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) en date du 12 novembre 2020.

Dans cette démarche, que vous avez souhaitée partenariale, il convient aussi de souligner le rendu de qualité produit par l'AURH, qui a notamment réalisé une analyse précise, quantifiée et objective des différents secteurs urbains du littoral.

La présente réponse à la notification officielle des personnes publiques associées, reçue le 22 février dernier, s'inscrit dans la poursuite des échanges antérieurs et permet de revenir sur quelques points en suspens, tout en autorisant un retour d'ensemble sur la qualification retenue des agglomérations, villages et SDU :

1. La caractérisation des agglomérations

Les critères retenus s'appuient sur la doctrine du ministère, ce qui amène à cerner l'agglomération littorale à la ville de Fécamp et à une partie de la commune de Saint-Léonard dont le bâti est contigu. Deux agglomérations sont identifiées, Fécamp/Saint-Léonard et le Plateau Saint-Jacques/La Roquette, ces deux secteurs étant séparés par une coulée verte importante, formant une discontinuité urbaine.

La notion d'agglomération est aussi étendue aux zones « monofonctionnelles » de développement économique, comme le permet la jurisprudence. Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) vise les zones économiques d'une taille importante, suffisamment denses et avec un nombre assez élevé de bâtiments.

La seule agglomération « économique » retenue est le parc des Hautes Falaises, associé au secteur résidentiel en continuité de la Croix Bigot et à la zone commerciale « les Voiles ».

L'ensemble est caractérisé par une surface, une densité de constructions, un nombre important de bâtis mais aussi une diversité des fonctions.

Aussi, les critères définis dans le DOO amènent à caractériser 3 ensembles urbains de taille significative, constitutifs d'agglomérations au sens de la loi Littoral.

En conséquence, les critères retenus n'appellent pas de remarques en retour.

2. La caractérisation des villages

Le village doit constituer, en application du DOO, un ensemble urbain, organisé autour d'un noyau traditionnel important. Au-delà d'une fonction résidentielle, le DOO porte l'enjeu de la qualification d'un lieu de vie collective.

Une taille et un nombre minimum de logements (10 ha et 80 logements), ainsi qu'une densité résidentielle nette minimale (7 logements/ha), constituent les critères quantitatifs retenus par le DOO pour qualifier la strate urbaine des villages.

Huit centres-bourgs (le centre de Fécamp et celui de Saint-Léonard contigu étant constitutifs d'une agglomération), ainsi que la valleuse urbanisée des Grandes Dalles, sont qualifiés de villages.

Les critères cumulatifs retenus permettent de qualifier la strate urbaine des villages. Toutefois, le DOO mérite d'être adapté sur les deux points suivants :

- le DOO retient en critère prépondérant la notion de lieu vie collective. Toutefois la prescription du DOO, telle que rédigée, est interprétative. Ainsi, il semble que la qualification de village

puisse être maintenue lorsque les éléments représentatifs du vivre ensemble (commerces de proximité, services publics, église, place de village, ...) et de vie collective, ont disparu. A minima, en l'absence de commerces ou de services et de bâtiments publics (...), l'organisation urbaine doit comprendre, aujourd'hui encore, des espaces de vie collective favorisant le regroupement et l'échange, par exemple une place de village ;

- la carte du DOO localise, sous la forme d'une photo aérienne, les villages, en lissant leurs contours. Bien que cette carte ne s'applique pas au PLUi dans un terme juridique de conformité, il convient d'être attentif à ce que la délimitation des enveloppes des villages s'appuie principalement sur leur noyau urbain historique, intégrant les extensions assez denses et organisées, mais excluant les espaces périphériques plus diffus ou agricoles et naturels. De fait, il reviendra au PLUi de cerner les contours physiques des villages et le cas échéant de justifier les extensions urbaines en continuité de ces derniers.

3. La caractérisation des secteurs déjà urbanisés

Les SDU sont définis en retenant des critères cumulatifs permettant d'exclure les espaces construits moins regroupés et moins organisés.

Ces critères sont en cohérence avec les éléments de la doctrine départementale en la matière, qui a fait l'objet d'une communication par le préfet vers les élus du littoral concernés, à plusieurs reprises en 2020.

En conséquence, la caractérisation des SDU n'appelle pas d'observations d'importance en retour.

Toutefois, la même remarque que pour les villages peut être formulée quant à la représentation cartographique des SDU dans le DOO. Les contours des SDU, bien que lissés, apparaissent inclure parfois des espaces non construits en extension spatiale. Également, le PLUi, en reprenant les critères définis par le SCOT, devra délimiter chaque SDU avec une précision parcellaire et sans extension du périmètre bâti.

4. Autres observations pour conforter le dossier

- **Des « espaces de respiration » recommandés entre certains villages et SDU**

Pour les prescriptions associées aux agglomérations et aux villages, le DOO qualifie la notion d'extension en continuité de l'urbanisation.

Pour compléter ce dispositif et afin d'éviter à terme l'intégration de quelques SDU au sein de villages, surtout lorsqu'ils sont en rapprochement du rivage, il est proposé, en sus des coupures d'urbanisation de la loi Littoral, d'instituer des « espaces de respiration », selon une prescription rédigée ou cartographique, encadrant par endroit l'extension spatiale de villages.

Ces espaces ne sont pas nécessairement un espace non bâti, mais peuvent abriter quelques constructions éparses.

Ils constituent dans le paysage une respiration perceptible, par exemple, en raison d'une densité bâtie nettement moindre, de l'absence d'unité entre les constructions éventuellement présentes, d'une séparation physique de faibles dimensions entre les secteurs urbains.

Si cette proposition était acceptée, les secteurs suivants pourraient notamment en bénéficier :

- entre le bourg de Vattetot sur mer (village) et le SDU de Brandeville ;
- entre le bourg de Sassetot Le Mauconduit (village) et le SDU d'Houlgate.

- **Le rapport de présentation du SCOT à compléter**

Le rapport de présentation du SCOT actuel comprend un chapitre relatif à l'application de la loi Littoral (p. 213 et suivantes) et l'évaluation environnementale traite également de la loi Littoral (p. 42 et suivantes).

Or, la modification simplifiée ne vient pas conforter et mettre à niveau ces deux chapitres, mais indique simplement que la notice de présentation complète le rapport de présentation.

Se faisant, il en résulte une absence de lisibilité du traitement de la loi Littoral dans le SCOT.

Aussi, il est demandé de compléter le rapport de présentation en y intégrant directement les éléments de la notice présentant les critères d'identification et de localisation des agglomérations, villages et SDU, et justifiant les secteurs retenus.

En conclusion, j'émet un avis favorable au dossier de modification simplifiée du SCOT.

La prise en compte des quelques observations ci-dessus, une fois la mise à disposition du public réalisée, permettra toutefois de conforter le document.

La DDTM constitue un partenaire privilégié pour vous accompagner dans la poursuite de la procédure, afin, en particulier, de travailler à l'intégration des quelques remarques faites ci-avant.

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer

Jean KUGLER

**POLE AMENAGEMENT ET
DEVELOPPEMENT TERRITORIAL**
Service Aménagement-Urbanisme

MONSIEUR LE PRESIDENT
MONSIEUR LAURENT VASSET
SYNDICAT MIXTE DU PAYS DES
HAUTES FALAISES
ZONE D'ACTIVITE,
ROUTE DE BOLBEC
76110 GODERVILLE

AU/N° Chrono2-2021 /MD
Affaire suivie par : Myriam DEHOUCK
Tél. : 02.35.10.60.14
myriam.dehouck@agglo-fecampcauxlittoral.fr

OBJET : prescription de la révision allégée N°1 du PLUiHD
PJ : délibération 2021/03C

Monsieur le Président,

Cher Laurent,

Conformément à l'article L153-11 du code de l'urbanisme, j'ai le plaisir de vous transmettre par la présente, notification de la délibération de prescription de la révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Amities

La Présidente de la Communauté d'Agglomération,
Maire de Fécamp, Vice-Présidente de la Région Normandie,



[Signature]
Marie-Agnès POUSSIER-WINSBACK



CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 18 mars 2021

N°2021/03C

RAPPORTEUR : Laurent VASSET

URBANISME

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal
Révision Allégée N°1
Prescription et définition
des modalités de concertation

Mesdames, Messieurs,

Le 18 décembre 2019, la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral approuvait son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI).

Dans le cadre de ses compétences et du développement de son territoire, la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral travaille au confortement des secteurs d'activités et d'habitat, en collaboration notamment avec ses communes.

C'est ainsi qu'il est proposé de prescrire une révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal dans le but de réduire le périmètre d'inconstructibilité de 75 m le long des Routes Départementales à grande circulation 925 et 940 au droit de 2 parcelles situées en entrée de zones urbaines de Fécamp et Froberville, en garantissant une qualité paysagère, architecturale et urbaine. Cette évolution entre dans le champ de la révision allégée, car ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les modalités de la concertation évoquées en conférence des Maires le 9 mars 2021 pour ce projet de révision allégée pourraient être la mise à disposition d'un cahier de concertation en Mairies de Froberville et de Fécamp ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération.

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de révision allégée N°1 du PLUi.

A l'issue de cette concertation, Madame la Présidente en présentera le bilan au Conseil communautaire qui en délibèrera puis arrêtera le projet révision allégée N°1 de Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le projet de révision sera examiné conjointement avec les Personnes Publiques Associées à cette procédure ainsi qu'avec les communes concernées, avant mise à l'enquête publique.

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Vu le code de l'urbanisme,

Considérant qu'il est souhaité de réduire la bande d'inconstructibilité de 75 m le long des routes départementales 925 et 940 le long de deux parcelles situées en entrées urbanisées de Fécamp et de Froberville sans qu'il soit porté atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Premier Vice-président,

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré :

- ✚ décide de prescrire la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal suivant l'article L.153-34 du code de l'urbanisme ;
- ✚ décide de fixer les modalités de concertation prévues par les articles L.153-11 et L. 103-3 du code de l'urbanisme de la façon suivante :
 - ✓ Mise à disposition d'un cahier de concertation en Mairies de Froberville et de Fécamp ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération le temps des études, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
 - ✓ Dossier d'étude consultable au service urbanisme intercommunal.

La présente délibération sera notifiée, conformément aux articles L.153-11 et L.132-7 du code de l'urbanisme :

- Au Préfet
- Aux Présidents du Département de la Seine-Maritime et de la Région Normandie,
- Aux Présidents des chambres consulaires
- Au Président de l'établissement public chargé du SCOT du Pays des Hautes Falaises
- Aux Maires de la commune de Froberville et de Fécamp

Conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairies de Froberville et de Fécamp ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération durant 1 mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le Département.

Cette délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Communauté d'Agglomération.

Nombre de membres en exercice : 61
Nombre de membres présents : 50
Nombre de suffrages exprimés : 58 (8 pouvoirs)
Vote pour : 58
Vote contre :
Abstention :
Fait et délibéré à Fécamp
les jour, mois et an sus indiqués.
Pour extrait certifié conforme,

La Présidente,
Marie-Agnès POUSSIER-WINSBACK



Pays des Hautes Falaises

De: Pays des Hautes Falaises <direction@paysdeshautesfalaises.org>
Envoyé: lundi 19 avril 2021 09:49
À: 'Laurent Vasset'
Cc: 'Antoine Lenormand'
Objet: TR: Modification simplifiée du SCoT suite à la loi ELAN

Pour information

De : SRADDET [mailto:SRADDET@normandie.fr]
Envoyé : vendredi 16 avril 2021 16:05
À : direction@paysdeshautesfalaises.org
Objet : Modification simplifiée du SCoT suite à la loi ELAN

Bonjour,

Vous nous avez fait parvenir un dossier portant sur la modification simplifiée du SCoT du Pays des Hautes Falaises suite à la loi ELAN de 2018. Nous ne vous rendrons pas d'avis sur ce dossier mais nous tenions à vous faire néanmoins un retour le concernant.

Ainsi, il y est noté que « le SCOT prône une gestion exemplaire des risques notamment en demandant la mise en œuvre d'une stratégie de prévention et de résilience face aux risques littoraux, le recensement des risques mais surtout l'inconstructibilité des zones à fort risque ». C'est ce vers quoi nous souhaitons aller car en effet, la façade littorale de votre territoire sera dans les années à venir, et en lien avec le changement climatique, fortement exposée à un cumul de risques : recul du trait de côte, élévation du niveau de la mer, inondations par débordement cours d'eau, par remontées de nappes et par submersion marine. Les côtes de la Seine Maritime sont ainsi fortement surveillées par les scientifiques et les services de l'Etat, et il conviendra d'avoir une évolution des futurs PLU(i) et des SCoT dans ce sens afin de prendre en compte ces risques.

Le SRADDET, à travers ses objectifs et ses règles, cible d'ores et déjà ces enjeux, et le GIEC Normand dans ses synthèses sur les thématiques « littoral » et « eau » a bien présenté ces problématiques sur le littoral seino-marin, problématiques qui vont s'accroître dans les années à venir.

Un long travail commun sera à mener à l'avenir et le Syndicat Mixte Littoral 76 s'est déjà rapproché de nous concernant le dispositif notre littoral pour demain. Vous pouvez déjà consulter les actions et les aides que met en place la Région Normandie sur cette thématique via les liens suivants :

- <https://www.normandie.fr/littoral-normand-le-defi-du-changement-climatique>
- <https://aides.normandie.fr/idee-strategie-thematiquenotre-littoral-pour-demain>

Bien cordialement,

Florian Fontanaud

Chargé de mission Stratégie et Prospective Territoriale
Mission Prospective et Stratégies Territoriales
Direction Transports et Aménagement du Territoire
Région Normandie (Site de Rouen)
Tel : 02.35.52.21.79.

PAYS DES HAUTES FALAISES
ZA ROUTE DE BOLBEC
76110 GODERVILLE

Siège Social
Chemin de la Bretèque - CS 30059
76237 Bois-Guillaume cedex
Tél. : 02 35 59 47 47
Fax : 02 35 12 21 08
Email : accueil76
@normandie.chambagri.fr

N/Réf : DOL/NM
Pôle Territoires et Environnement
Dossier suivi par Mme Delphine OMNÈS-LEBLANC
Ligne directe : 02.32.78.80.59
amenagement.urbanisme@normandie.chambagri.fr

Bois-Guillaume, le 17 mars 2021

Objet : Avis sur la modification simplifiée n°2 du Schéma de
Cohérence Territoriale des Hautes Falaises

Monsieur le Président,

Par courrier reçu en date du 22 février 2021, vous nous soumettez le dossier cité en objet et sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture. Nous vous en remercions et vous transmettons, en retour, les remarques appelées par cette procédure.

De prime abord, nous saluons cette démarche. Motivée par la prise en compte d'une évolution réglementaire et par la volonté d'intégration du volet littoral (article 42) de la loi *ELAN du 23 novembre 2018*, elle offre la possibilité de mettre en œuvre un projet de territoire alliant la protection du littoral et la recherche d'une sobriété foncière.

En effet, l'identification des « **secteurs déjà urbanisés** », prévus par la nouvelle rédaction de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, pour les secteurs urbains denses au sein des communes littorales, non compris dans les « agglomérations » et les « villages », offre la possibilité de délimiter des secteurs où sera possible **la densification urbaine** (uniquement pour l'habitat et les services publics). A fortiori, puisqu' « aucune extension ne peut être entreprise dans ces secteurs », ils permettent d'améliorer l'offre de logements sans accentuer la consommation foncière.





02 AVR. 2021
LA CHAMBRE D'AGRICULTURE
DU PAYS DES HAUTES FALAISES

S'agissant de la méthode proposée pour l'identification de ces secteurs, nous comprenons la volonté d'adapter les critères posés par la réglementation au contexte local. Néanmoins, nous ne partageons pas la proposition (page 14 de la notice) de pouvoir s'appuyer sur le bâti agricole pour déterminer un « secteur déjà urbanisé », alors que la réglementation l'exclut totalement.

En effet, cette proposition nous semble potentiellement préjudiciable pour l'avenir des corps de ferme concernés, tant pour la question de leur pérennité, que pour celle de leur possibilité de développement qui peut être entravée.

Nous nous permettons donc de vous alerter sur la présence possible d'exploitations agricoles sur les secteurs de « villages » et de « secteurs déjà urbanisés » suivants :

- Secteur du Bout de Vattetot à Vattetot-sur-Mer ;
- Centre-bourg de Vattetot-sur-Mer ;
- Centre-bourg des Loges ;
- Centre-bourg de Criquebeuf-en-Caux ;
- Centre-bourg de Senneville-sur-Fécamp ;
- Centre-bourg d'Eletot ;
- Centre-bourg de Saint-Pierre-en-Port ;
- Centre-bourg de Sassetot-le-Mauconduit ;
- Secteur du Hêtre à Sassetot-le-Mauconduit.

De plus, nous aimerions que des prescriptions liées à la protection des exploitations soient intégrées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Par exemple, il pourrait être rappelé, comme il est inscrit à la page 14 de la notice, que les sièges d'exploitations, les bâtiments et installations agricoles doivent être exclus lors de la délimitation de ces secteurs densifiables et constructibles dans le PLU / PLUi, voire même tenus à bonne distance, afin de garantir leur pérennité et leur développement.

En dehors de ces points de vigilance, nous n'avons pas d'autre remarque à formuler et émettons en conséquence un **avis favorable** sur le dossier de modification simplifiée n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Hautes Falaises, **sous réserve d'intégrer des prescriptions relatives à la protection des sites agricoles dans le DOO.**

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir, à la fin du processus de modification, la version définitive et applicable de votre Schéma de Cohérence Territoriale, soit sous forme papier, soit sur CD.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations les plus distinguées.

Sébastien LEVASSEUR
Vice-Président de la Chambre d'agriculture
Président de la Commission Territoires

REÇU LE
15 MARS 2021
Communauté de Communes
Gouville sur Mer

Syndicat Mixte du Pays des Hautes Falaises
Monsieur le Président Laurent VASSET
ZA route de Bolbec
76110 GODERVILLE

Gouville sur mer, le 11 Mars 2021

Ref : 21.03.11 SC

Monsieur le Président,

Nous faisons suite à votre courrier du 17 Février 2021 et nous avons le plaisir de vous informer que le Comité Régional Conchylicole Normandie-Mer du Nord n'a pas de remarque à formuler concernant le projet de modification simplifiée n° 2 du SCoT des Hautes Falaises.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos sincères salutations.

Manuel SAVARY,

Directeur du CRC Normandie Mer du Nord



**PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service Connaissance, Aménagement et Urbanisme

Bureau Planification, Urbanisme Opérationnel

Rouen, le **28 JAN 2021**

Affaire suivie par :
Patrick Leteurre Tél. : 02.35.58.53.94
Dominique Legouis Tél. : 02.35.19.52.27
Mél : patrick.leteurtre@seine-maritime.gouv.fr
Mél : dominique.legouis@seine-maritime.gouv.fr

Le directeur départemental
des territoires et de la mer
à
Monsieur le président du syndicat mixte
du Pays des Hautes Falaises
ZA Route de Bolbec
76110 Goderville

Objet :

Modification simplifiée du SCOT du Pays des Hautes Falaises
Caractérisation et localisation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés
Avis informel de la DDTM

Monsieur le président,

Vous avez engagé, par arrêté du 28 juillet 2020, une procédure de modification simplifiée du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays des Hautes Falaises, pour intégrer les dispositions de la loi ELAN sur le littoral relatives à l'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU).

Vous avez convié la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) à plusieurs réunions à caractère technique pendant lesquelles mes services ont pu vous exposer les attendus de l'État pour cette procédure, tout en vous accompagnant dans la démarche engagée.

Aussi, je vous remercie de l'approche concertée que vous avez mise en place en associant mes services à vos travaux.

Je tiens également à souligner le travail technique précis et de qualité qui a été fourni par l'AURH pour cet exercice de qualification des différentes strates urbaines.

Ces différents échanges, organisés en votre présence pour certains, ainsi qu'avec vos services et l'AURH, en charge du dossier, ont permis un rapprochement des points de vue quant aux critères quantitatifs et qualitatifs à définir pour la qualification des trois strates urbaines présentes sur les 10 communes littorales du SCOT.

Le dossier initial a ainsi évolué et, le 7 décembre dernier, vos services ont adressé à la DDTM une version confortée de la modification simplifiée du SCOT. C'est en partie en s'appuyant sur ce dossier complété qu'un nouvel échange technique a été organisé le 11 décembre dernier à la communauté d'agglomération, en présence également de l'AURH, et portant sur la modification simplifiée du SCOT mais aussi sur des évolutions diverses à apporter au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Suite à ces nombreux échanges, je souhaitais vous rappeler les différentes observations émises par mes services sur ce dossier, détaillées dans le présent courrier.

Bien qu'il s'agisse d'une simple procédure de modification simplifiée, dont l'utilisation est autorisée de façon dérogatoire et temporaire par la loi Elan, les enjeux sont significatifs pour le territoire littoral de la Seine-Maritime et vont au-delà du champ usuel de ce type de procédure. C'est, en effet, sur la base de cette caractérisation à l'échelle géographique du SCOT, que le PLUi élaboré à l'échelle de la communauté d'agglomération pourra, ensuite suivant des procédures d'évolution, délimiter et densifier les SDU et confirmer ou retenir une extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations définis par le SCOT.

Les observations suivantes reprennent en grande partie celles formulées lors de l'échange du 11 décembre dernier, ou les complètent. Leur intégration pourrait intervenir, si possible, avant la notification des personnes publiques associées et des autres consultations nécessaires.

À défaut, elles vous seront à nouveau communiquées dans le courrier en réponse à la notification officielle, prévue par la procédure. Cet avis viendra, avec d'autres, compléter le dossier mis à disposition du public et les observations formulées devront être prises en compte pour l'approbation de la modification simplifiée.

1. La caractérisation des agglomérations

Les critères retenus s'appuient sur la doctrine du ministère, ce qui amène à cerner la strate urbaine de l'agglomération à la ville de Fécamp. Néanmoins, la notion d'agglomération est étendue aux zones monofonctionnelles de développement économique, comme le permet la jurisprudence. Dès lors, il convient d'indiquer dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) que seules les zones économiques d'une taille importante, suffisamment dense et avec un nombre assez élevé de bâtiments, peuvent recevoir la qualification d'agglomération. Ainsi, une zone de moindre importance, au bâti insuffisamment rapproché et en nombre plus réduit, correspondant bien souvent à l'échelle des zones d'activité de niveau communal, ne peut relever de cette caractérisation. De plus, un critère optionnel résidant dans la prise en compte de la continuité urbaine avec d'autres secteurs urbanisés, par exemple de types résidentiels, pourrait figurer dans le DOO. C'est d'ailleurs le cas pour la seule agglomération « économique » retenue, soit le parc des Hautes Falaises, associé au secteur résidentiel en continuité de la Croix Bigot et à la zone commerciale « les Voiles », qui se caractérise par une surface, une densité et un nombre de bâtis importants.

La prescription dans le DOO, faisant état de la surface des 3 agglomérations retenues, encadre strictement le PLUi et va au-delà du niveau juridique de compatibilité exigé. En outre, leur superficie peut varier dans le temps au gré des extensions spatiales urbaines possibles en continuité des agglomérations localisées par le SCOT. Une option alternative pourrait être de faire figurer ces surfaces dans le rapport de présentation, en y intégrant les éléments du tableau (p. 18 à 22) présent dans la notice de présentation de la modification simplifiée.

2. La caractérisation des villages

Le village doit constituer, en application du DOO, un ensemble urbain, organisé autour d'un noyau traditionnel important. Au-delà d'une fonction résidentielle, le DOO porte l'enjeu de la qualification d'un lieu de vie collective.

Une taille et un nombre minimum de logements (10 ha et 80 logements), ainsi qu'une densité résidentielle nette minimale (7 logements/ha), constituent les critères quantitatifs retenus par le DOO pour qualifier la strate urbaine des villages.

Huit centres-bourgs (le centre de Fécamp et celui de Saint-Léonard contigu étant constitutifs d'une agglomération) ainsi que la vailleuse urbanisée des Grandes Dalles sont qualifiés de villages.

Le DOO nécessite toutefois d'être conforté pour lever les réserves suivantes :

- le DOO retient en critère prépondérant la notion de lieu vie collective, tout en acceptant que les éléments représentatifs du vivre ensemble (commerces, services, équipements, monuments religieux, services publics, ...) n'existent plus. Ces éléments devraient subsister et constituer un critère nécessaire pour qualifier les villages littoraux seinomarins. À défaut en l'absence de tels composants, l'organisation urbaine doit comprendre des espaces de vie collective, par exemple une place de village, permettant des regroupements de population ;
- un village doit se caractériser par une relative densité urbaine. Or, le DOO permet de s'affranchir, en présence d'un lieu de vie collective existant, du seuil de densité nette de 7 logements/ha. Il convient de maintenir ce seuil minimum, le cas échéant en resserrant la limite physique du village sur le noyau urbain, plus dense ;
- la carte complétant le DOO fait apparaître de manière systématique une enveloppe extensive des différents villages qui intègre des espaces d'extension actuellement agricoles ou naturels. Bien que cette carte ne s'appliquera pas au PLUi dans un terme juridique de conformité, il convient de veiller à ce que la délimitation des enveloppes des villages s'appuie principalement sur leur noyau urbain historique, intégrant les extensions assez denses et organisées, mais excluant les espaces périphériques plus diffus ou agricoles et naturels.

Par ailleurs, la prise en compte des remarques suivantes est demandée :

- le secteur des Grandes Dalles, sur Saint-Pierre en Port et Sassetot le Mauconduit, constitue un village particulier, dans la mesure où c'est le seul qui ne soit pas constitutif d'un centre-bourg historique. Cette vailleuse, urbanisée au XIX^e siècle, répond toutefois aux critères définissant, via le DOO, les villages. Pour autant, sa situation géographique (accès à la mer) et physique (vailleuse) spécifique doit être prise en compte. Ainsi, son développement urbain doit être encadré en limitant son extension spatiale. Une prescription allant dans ce sens doit être inscrite dans le DOO. Dans cette perspective, et à cette condition, il pourra être tenu compte du bâti ancien pour partie détruit de l'ancien sanatorium, pour fixer les limites de l'extension urbaine ;
- pour le centre-bourg d'Yport, les composantes qualifiant le lieu de vie sont à lister ;
- comme pour les agglomérations, il est recommandé de ne pas indiquer dans le DOO prescriptif la surface approximative des différents villages retenus, ainsi que le nombre de logements comptabilisés, mais de plutôt faire figurer ces éléments dans le rapport de présentation. Il conviendra aussi d'y indiquer, pour chacun des villages, la densité nette résidentielle calculée (figurant en annexe 2 de la notice de présentation) ;
- si une urbanisation linéaire simple, en continuité d'une agglomération (cf. notice de présentation p. 14) peut constituer une extension spatiale de cette dernière, il est regrettable de l'intégrer a priori à l'agglomération (ou au village) en tant que telle.

3. La caractérisation des secteurs déjà urbanisés

Les SDU sont définis en retenant des critères cumulatifs permettant d'exclure les espaces construits moins regroupés et moins organisés.

Ces critères ont été définis et partagés avec la DDTM, en cohérence avec les premiers points de la doctrine départementale en la matière, qui a fait l'objet d'une communication par le préfet vers les élus du littoral concernés, à plusieurs reprises en 2020.

Les points de réserve suivants sont à lever :

- il n'est pas aisé de savoir si les critères caractérisant le SDU (cf. notice de présentation p. 14), repris de la note de cadrage du préfet adressée aux élus, constituent tous des prescriptions du DOO. En particulier, le seuil de densité minimum de 5 bâtiments principaux à l'hectare doit apparaître formellement dans le DOO ;

- une disposition dérogatoire a été ajoutée au DOO et permet de s'extraire du critère de densité. Cette dérogation ne peut pas être maintenue, car pouvant aboutir à intégrer en SDU un bâti épars qui doit être maintenu en espace diffus non constructible ;
- le DOO autorise un potentiel maximum de + 50 % du nombre de constructions principales présentes au sein du SDU. Ce seuil forfaitaire est disproportionné et peut amener à une évolution sensible de la forme urbaine du SDU. Aussi, il conviendra soit de rabaisser le seuil à une limite de 10 à 20 %, soit de retenir une prescription qualitative telle qu'exprimée à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, afin ne pas « *modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti* ».

Au contraire des villages, la densité en SDU est exprimée en « brut » dans le DOO, intégrant aussi les voiries, les espaces publics, etc. Pour une application non interprétative à l'échelle du PLUi, l'indication d'une densité résidentielle « nette » est recommandée.

Enfin, le rapport de présentation devrait indiquer la densité brute, ou déjà nette résidentielle, calculée pour chacun des SDU retenus.

4. La notion d'espaces de respiration

Le DOO (cf. notice de présentation p. 13), pour les prescriptions associées aux agglomérations et aux villages, apprécie la notion d'extension de l'urbanisation en continuité sur la base de plusieurs critères.

Pour compléter ce dispositif et afin d'éviter à terme l'intégration de SDU au sein des villages et agglomérations proches, surtout lorsqu'ils sont en rapprochement du rivage, il est proposé, en sus des coupures d'urbanisation de la loi Littoral, d'instaurer des espaces de respiration, selon une prescription rédigée ou cartographique, encadrant par endroit l'extension spatiale des villages et agglomérations.

Si cette proposition était acceptée, les secteurs suivant pourraient en bénéficier :

- entre le bourg de Vattetot sur mer (village) et le SDU de Brandeville ;
- entre le bourg de Sassetot Le Mauconduit (village) et le SDU d'Houlgate.

5. Autres observations visant une applicabilité et une assise juridique renforcées de la modification simplifiée

Pour encadrer le PLUi dans sa déclinaison des orientations du SCOT, il convient d'explicitier plusieurs terminologies retenues :

- la définition de la densité résidentielle nette est manquante et il convient aussi d'expliquer la façon de calculer la densité au sein des SDU et des villages ;
- la notion d'extension de l'enveloppe bâtie des SDU doit être précisée ;
- l'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations, qui, si elle est abordée dans le DOO (cf. notice de présentation p. 13), reste sur des principes généraux et trouverait avantage à être précisée en particulier sur la notion de distance par rapport à l'agglomération ou au village.

La cartographie réalisée (cf. annexe 2 de la notice de présentation) pour chaque commune, sur fond de photos aériennes et délimitant les agglomérations, villages et SDU, aussi intéressante qu'elle soit, ne paraît pas être du niveau de définition du SCOT qui doit se limiter à une localisation de ces 3 strates urbaines. Elle ne paraît donc pas pouvoir être maintenue en l'état, mais pourra constituer une base sérieuse pour la modification simplifiée ultérieure du PLUi, qui aura en charge de délimiter les contours des SDU dans un niveau de précision relevant de l'échelle parcellaire. Un certain nombre d'informations (surface, nombre de logements, densité) trouvera toutefois sa place dans le rapport de présentation du SCOT modifié.

Le dossier de modification simplifiée pourrait être organisé autrement pour améliorer sa lisibilité. En effet, il s'articule préférentiellement sur sa notice de présentation, qui, en l'état, constitue aussi pour partie le DOO (p.10 à 16 de la notice de présentation) et le rapport de présentation (cf. p. 23 de la notice de présentation).

Il est impératif que le dossier de modification soit constitué de sa notice de présentation mais aussi du rapport de présentation modifié (un chapitre particulier présentant et justifiant les dispositions de la loi Elan appliquées au territoire est notamment nécessaire) et du DOO modifié comprenant l'ensemble des dispositions ad-hoc.

Dans le cadre de la notification officielle, je serai amené à émettre un avis, en tant que service de l'État, dont la conclusion dépendra de la prise en compte des observations exposées ci-dessus et, en particulier, des réserves émises.

Si quelques-unes des observations formulées peuvent présenter une certaine sensibilité, leur prise en compte dans le document ne demande, toutefois, pas un travail conséquent.

Je vous encourage donc à poursuivre la démarche concertée avec mes services afin d'intégrer les remarques faites ci avant.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.



Le Directeur Départemental adjoint
des Territoires et de la Mer

François BELLOUARD

